

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 03.12.2018, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Mensa der Grundschule Kleibrok, Zur-Windmühlenstraße 17,
26180 Rastede

Rastede, den 22.11.2018

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 Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.11.2018
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 78. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohngebiet Ipwege - Nördlich Feldstraße
Vorlage: 2018/238
- TOP 6 Aufstellung des Bebauungsplan 114 - Ipwege - Nördlich Feldstraße
Vorlage: 2018/240
- TOP 7 Aufstellung des Bebauungsplans 111 - Hahn-Lehmden - Am Dorfplatz
Vorlage: 2018/241
- TOP 8 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Beachclub Nethen
Vorlage: 2018/247
- TOP 9 Aufstellung des Bebauungsplans 83 B - Beachclub Nethen
Vorlage: 2018/248

Einladung

- TOP 10 Änderung des Bebauungsplans 6g - Ortskern
Vorlage: 2018/231
- TOP 11 Installation Straßenbeleuchtung - Antrag CDU-Fraktion
Vorlage: 2018/227
- TOP 12 Einwohnerfragestunde
- TOP 13 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2018/238freigegeben am **20.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 16.11.2018

78. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohngebiet Ipwege - Nördlich Feldstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	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 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans – Wohngebiet Ipwege 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:

Mit der Erweiterung des Wohngebiets an der Müritz- und Egerstraße wurde 2015 die letzte Wohnbaufläche im Ortsteil Wahnbek freigegeben. Auch weiterhin besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Gemeindeteil, die in den kommenden Jahren zumindest anteilig befriedigt werden soll. Verdichtungsmöglichkeiten auf noch unbebauten Hintergrundstücken sind im Ortsteil Wahnbek / Ipwege nur noch auf ca. 10 Grundstücken vorhanden, sodass der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nur über die Neuausweisung von Wohnbauflächen begegnet werden kann. Hierfür wird die 78. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 5 Stellungnahmen eingegangen, die insbesondere die städtebauliche Erforderlichkeit der Wohnbauflächen sowie deren Lage nördlich der Feldstraße hinterfragen. Die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Um den Bedarf an Wohnbaufläche quantifizieren zu können, wurde eine Bedarfsanalyse für den Zeitraum bis 2030 erstellt. Hierzu wurden Bevölkerungsprognosen Dritter, z. B. NBank, Bertelsmann-Stiftung und CIMA herangezogen, die der Gemeinde Rastede ein Wachstum von 4-8 % im Zeitraum 2016-2030 prognostizieren. Derzeit leben ca. 18 % der EinwohnerInnen im Ortsteil Wahnbek. Um das Verhältnis zwischen dem Mittelzentrum Rastede und den Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbek zu wahren, wurde die Bedarfsanalyse ortsteilbezogen erstellt.

Mit der 6,8 Hektar großen Wohnbaufläche kann demnach der Bedarf für ein Wachstum in Höhe von 4,7% – entspricht 188 neuen EinwohnerInnen für den Ortsteil Wahnbek – gedeckt werden. Ausgehend von dem o.g. Prognoserahmen ist die Fläche insoweit als moderates Entwicklungsszenario für das südliche Grundzentrum der Gemeinde anzusehen. Inwieweit darüber hinaus zu einem späteren Zeitpunkt noch weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Wahnbek ausgewiesen werden, ist nicht Gegenstand dieses konkreten Bauleitplanverfahrens.

Aufgrund der äußeren Faktoren Autobahn und Landschaftsschutzgebiet, die eine Ausweitung der Wohngebiete im Ortsteil Wahnbek / Ipwege in südlicher, östlicher und westlicher Richtung verhindern, verbleiben nur die Flächen nördlich der Feldstraße zwischen Butjadinger Straße und Bahndamm, um den Ort weiterzuentwickeln. Flächen im Bereich Hohe Brink sind aufgrund einer aktiv bewirtschafteten Landwirtschaft und davon ausgehenden Emissionen nicht für Wohnbauzwecke geeignet.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise zu den Erschließungsarbeiten sowie zum Anschluss der neuen Wohnstraße an die Kreisstraße Butjadinger Straße gegeben. Zudem wurde auf das erhöhte Potenzial archäologischer Funde hingewiesen und eine Prospektion gefordert. Diese konnte zwischenzeitlich mit dem Ergebnis abgeschlossen werden, dass keine Funde zu verzeichnen waren und keine Bedenken gegen die Erschließung des Wohngebietes bestehen.

Im Vergleich zum Vorentwurf ist die Größe der 78. Änderung des Flächennutzungsplans um 0,5 Hektar erweitert worden, da Bestandsgrundstücke und Verkehrsflächen entlang der Butjadinger Straße in den Geltungsbereich mitaufgenommen wurden. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich gewesen.

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 & Partner gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

78. Flächennutzungsplanänderung

„Ipwege – nördlich Feldstraße“

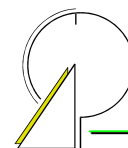
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

02.11.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg
5. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
8. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
9. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie hinsichtlich der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange verweise ich auf meine Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften). <i>Stellungnahme Landkreis Ammerland zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“:</i> <i>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen folgende Anregungen zu dieser Planung:</i> <i>Die Kompensation der Wallhecken kann im Rahmen des Wallheckenprogramms von Seiten des Landkreis Ammerland durchgeführt werden. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist dabei schriftlich beim Landkreis zu beantragen.</i> <i>Die übrigen Kompensationsmaßnahmen werden im Flächenpool der Gemeinde ausgeglichen. Hierzu ist dem Landkreis Ammerland vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Bilanzierung des Ökokontos vorzulegen.</i> <i>Bei der Bilanzierung des Flächenwertes beträgt die Summe im Ist-Zustand 102.945 und nicht 102.705. Meine untere Naturschutzbehörde bittet diesen Wert zu korrigieren und die Bilanzierung anzupassen.</i> Kapitel 4.2 der Begründung sollte korrigiert werden (hier ist die Aussage, dass die Planung im Einklang mit § 1 (4) BauGB steht, auf die 78. Änderung des Flächennutzungsplans anstatt auf den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 114 zu beziehen). Darüber hinaus bestehen keine Anregungen zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Den Anregungen wird gefolgt. Die Durchführung der Wallheckenkompensation im Rahmen des Wallheckenprogramms wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 114 schriftlich beim Landkreis Ammerland beantragt.</i> <i>Eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt.</i> <i>Die Eingriffsbilanzierung wird angepasst.</i> Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 4.2 der Begründung entsprechend überarbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg	
Nördlich des Geltungsbereiches der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Hanna Wiemken, Wiemkenstr. 5, 26180 Rastede. Nach Angaben der Betriebseigentümerin wird keine Tierhaltung auf der Hofstelle betrieben. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ist nicht vorgesehen. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind nach unserem Kenntnisstand keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung bzw. Stallgebäude vorhanden. Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes ein Verlust von ca. 6 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Gemäß Umweltbericht sind im Rahmen der Bauleitplanung versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt extern zu kompensieren. Laut Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit von ca. 29.215 Werteeinheiten auszugleichen. Geht man von einer Kompensation von 10.000 bis 20.000 Werteeinheiten je ha aus, können der Landwirtschaft weitere ca. 1,5 bis ca. 3,0 ha vollständig (z. B. Anpflanzungen) oder zumindest teilweise (Extensivierungsmaßnahmen) entzogen werden. Im Umweltbericht sind noch keine Angaben zu dem Standort und der Art der externen Kompensationsmaßnahmen vorhanden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Ferner ist bei landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen von Baumaßnahmen, die mit einer Erhöhung der Ammoniakemissionen (z. B. Stallbaumaßnahmen) einhergeht, auf Grundlage der TA Luft und des gemeinsamen Runderlasses des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung zu prüfen, ob der Schutz vor erheblichen Nachteilen für empfindliche Pflanzen und Ökosysteme (z. B. Wald) durch die Einwirkung von Ammoniak gewährleistet werden kann. Die Aufforstung von landwirtschaftlicher Nutzfläche oder die Anlage von Biotopen in der Nähe landwirtschaftlicher Hofstellen kann die notwendige Entwicklungsfähigkeit landwirt-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurde bereits darauf hingewiesen, dass das verbleibende Kompensationsflächendefizit innerhalb des bestehenden Flächenpools der Gemeinde Rastede kompensiert wird. Die hierin umzusetzenden Maßnahmen, die u. a. eine extensive Grünlandnutzung beinhalten, wurden im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland und den Flächeneigentümern abgestimmt. Nachteilige Entwicklungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind demnach nicht zu erwarten.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
schaftlicher Betriebe stark einschränken oder im Extremfall unmöglich machen. Von den Kommunen ist eine planerische Rücksichtnahme auf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Die Agrarstatistik zeigt im Verlauf der Jahre hinsichtlich der Tierzahlen steigende Betriebsgrößen, welche mit der Umstrukturierung von Betriebsgebäuden und oft dem Bau neuer Ställe einhergeht. Insbesondere im Milchviehbereich sind in der Regel zusammenhängende Betriebsgebäude aufgrund gemeinsam zu nutzender Hofstrukturen (Ställe, Ver- und Entsorgungsanlagen, Melkzentrum, Silos, Behälter für Wirtschaftsdünger) nötig, sodass eine Erweiterungsmöglichkeit bestehender Hofstellen gegeben sein muss. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 78 Änderung des Flächennutzungsplanes dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die im weiteren Bauleitungsverfahren noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Aus der Umgebung sind bereits zahlreiche denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze ganz unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt. Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden allein ist hier nicht ausreichend. Vielmehr ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede wird voraussichtlich noch im November 2018 eine Prospektion durchführen, um bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde zu ermitteln und wenn nötig, eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. - Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. - Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. - Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.	
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg	
Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt östlich der Kreisstraße K 143 „Butjadinger Straße“ außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohngebieten. Das Plangebiet soll über einen neuen Gemeindestraßenanschluss direkt an die K 143 angebunden werden. Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 143 unmittelbar betroffen. Folgendes ist zu beachten: 1. Bzgl. der beabsichtigten direkten Anbindung des Plangebietes an die K 143 „Butjadinger Straße“ fand im September 2018 ein Abstimmungstermin mit dem Landkreis, der Gemeinde, der NLStBV-OL sowie dem Ingenieurbüro Heinzemann statt. Im Rahmen des Termins wurden bauliche Rahmenbedingungen definiert, unter denen die vorhandene Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Norden, bis zur geplanten neuen Gemeindestraßenanbindung, verlegt werden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
könnte. Folgende Maßnahmen sollen hierzu von der Gemeinde vorgenommen werden: Verlängerung der vorhandenen Hochbordanlage mit den Nebenanlagen (Geh-/Radweg) auf der Ostseite der K 143 bis zur Planstraße, entsprechende Erweiterung der vorhandenen Beleuchtung sowie der Einbau einer Überquerungshilfe in Höhe der Planstraße. 2. Die unter Pkt. 1 genannten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie der neue Gemeindestraßenanschluss sollten in Form von Verkehrsflächen in den Geltungsbereich o. g. Bauleitplanungen übernommen und somit planungsrechtlich abgesichert werden. Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein abgestimmter Entwurf der Straßenraumgestaltung der K 143 sowie der neuen Einmündung berücksichtigt werden können, ist der NLStBV-OL für diese Maßnahmen ein Entwurf gemäß den RAST 06 zur Überprüfung vorzulegen. Die planungsrechtliche Absicherung ist von der Gemeinde durchzuführen. 3. Für die unter Pkt. 1 genannten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie den neuen Gemeindestraßenanschluss ist vor Baubeginn der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG und der ODR zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland erforderlich. Der NLStBV-OL ist hierfür eine Ausbauplanung zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen. Sämtliche Kosten für die Maßnahmen sind von der Gemeinde zu übernehmen. 4. In dem Einmündungsbereich der Planstraße in die K 143 sind die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. 5. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der K 143 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der K 143 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt und die gesamte Fläche ausreichend als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ein endgültiger Entwurf wird auf Ebene der verbindlichen Ausbauplanung erstellt. Der Anregung wird gefolgt und die Gemeinde Rastede sowie der Landkreis Ammerland werden rechtzeitig eine Vereinbarung abschließen. Der Anregung wird zum Teil gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung genommen. Da der endgültige Ausbau des Knotenpunktes innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche noch nicht feststeht, können noch keine konkreten Sichtdreiecke konstruiert werden. Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
6. Zur Verbesserung der allgemeinen Verständlichkeit der vorgelegten Planentwürfe bitte ich um ergänzende Eintragung der Straßenbezeichnung K 143 „Butjadinger Straße“ in die Planzeichnungen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.	Der Anregung wird gefolgt und die Straßenbezeichnung in die Planzeichnung eingetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen	
Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung aufgenommen werden. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Ipwege, Ipweyer Krug". Die Haltestelle wird von den Linien 342 B, 347 und 349 bedient. Die Linien 342B und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in die Begründung übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die 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.	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.09.2018. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.
GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel	
Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.	Die Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen sind. Um für diese Maßnahme eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	
TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	
Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Stellungnahme der TenneT TSO GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
Im folgenden beziehe ich mich sowohl auf die Beschlussvorlagen zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 27.08.2018 als auch auf die i.R. der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Unterlagen, die im Internet unter der Website der Gemeinde verfügbar gemacht worden sind. Meine Ausführungen sind gleichlautend für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 zu verwenden. Ich wende mich hiermit gegen die weitere Bebauung in den angrenzenden Außenbereichen von Ipwege und begründe dies wie folgt. Die Aussage es gäbe in Wahnbek Ipwege nur noch weniger als 10 Grundstücke, die für Verdichtungsmöglichkeiten herangezogen werden könnten, ist eine Behauptung, die zu belegen ist. Ich erkenne auch innerhalb der Siedlungen Grünflächen. Wie aus den Unterlagen bei näherer Betrachtung erkennbar ist, plant die Gemeinde offenbar über die derzeit angedachten 50 Bauplätze aus 4,3ha landwirtschaftlicher Fläche hinaus mittelfristig weitere Bauplätze in etwa gleicher Anzahl zu entwickeln. Warum wird das nicht offener dargestellt? Eine bürgernahe und vertrauensschaffende Planung ist das nicht. Mit einer Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet bis zum Hof Wiemken würden Sie die Bürger darüber informieren, mit welcher tatsächlichen Umwälzung ihrer Umgebungslandschaft sie zu rechnen haben. Nachdem die Gemeinde Im Göhlen schon ein für die Naherholung der bisherigen Anwohner hervorragend geeignetes Gelände zur Bebauung mit zuletzt 100 Eigenheimen erschließt, entsteht in Ipwege ebenfalls gegen den Willen vieler Bewohner ein weiteres "XXL-Baugebiet" mit mindestens 100 Bauplätzen. Des Weiteren ist eine gezielte Reduzierung der Flächeninanspruchnahme überhaupt nicht zu erkennen. Das trifft genauso auf die lt. BauGB vorgeschriebene Innenentwicklung zu, die gegenüber der hier zum x-ten Male geplanten Außenentwicklung zu bevorzugen ist. Von Wissenschaftlern ver-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Innenentwicklung in Wahnbek ist nur noch auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße möglich. Auch bei Erkennung weiterer Grünflächen bedeutet es nicht, dass diese für Verdichtungsmöglichkeiten geeignet sind und dass die Gemeinde Rastede hierauf zurückgreifen kann, da es sich meist um private Flächen handelt. Des Weiteren wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt, aus der der Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes hervorgeht. Bisher plant die Gemeinde Rastede die Umsetzung von ca. 50 Baugrundstücken im Bereich Ipwege. Um für die Zukunft Möglichkeiten einer vertraglichen Weiterentwicklung zu schaffen, wurden bereits Anschlussstellen im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgelegt. Derzeit sind keine weiteren Baumaßnahmen, außer die des Bebauungsplanes Nr. 114, geplant. Des Weiteren soll das Plangebiet in Abschnitten vermarktet werden, sodass durch das Baugebiet ein Bedarf für mehrere Jahre gedeckt wird. Das Baugebiet „Im Göhlen“ ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften sieht ca. 50 Bauplätze vor, die wie bereits oben genannt, in mehreren Abschnitten über mehrere Jahre verteilt vermarktet werden sollen. Da die Gemeinde Rastede ihr Potenzial der Innenentwicklung bereits vollkommen ausgeschöpft hat, sind aufgrund der hohen Nachfrage nur noch Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich möglich. Des Weiteren wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft

schiedenster Provenienz wird immer wieder auf die zunehmenden Probleme aus der ungezügelten Versiegelung und intensiven Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen unserer dichtbesiedelten Räume in Mitteleuropa in Bezug auf Klimaschutz und Artenvielfalt hingewiesen. Meine Gemeinde Rastede trägt mit ihrer seit Jahrzehnten ungebremsten Besiedlungspolitik zur Flächenversiegelung bei, indem sie bisherige Äcker und Weiden umwidmet und damit intensiveren Wirtschaftsweisen der Landwirte begünstigt. Dieses Vorgehen ist hochgradig schädlich für eine vielfältige Fauna und Flora. In der Umgebung des Planbereichs existieren große landwirtschaftliche Betriebe mit Beständen an Großvieh, deren Gülleausbringung mehrmals im Jahresverlauf zu erheblicher Geruchsbelästigung im gesamten Ortsteil führt. Das ist eine Folge der intensiveren Bewirtschaftung. Geben Sie sich einen Ruck, damit wir alle aus diesem negativen Kreislauf herauskommen. Die geschilderte Attraktivität nach Grundstücken für die Wohnbebauung ist hausgemacht, denn die Gemeinde Rastede verkauft sich unter Wert. M.E. spiegelt sich die "attraktive Lage im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg" in keiner Weise in den Grundstückspreisen wider, die die Gemeinde für den Verkauf von erschlossenem Bauland an Eigenheiminteressenten ausschreibt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Stadtteil Etzhorn nur durch wenige hundert Straßenmeter von Wahnbek und Ipwege getrennt liegt und eine ähnliche Infrastruktur aufweist, ist eine Anpassung der Grundstückspreise im Plangebiet an das deutlich höhere Etzhornere Niveau angebracht. Derzeit liegen die Wahnbecker Baulandpreise um mindestens ein Drittel unter dem Niveau des Oldenburger Stadtteils. Heben Sie also Ihre Verkaufspreise für Bauplätze an, um der ungebremsten Nachfrage zu begegnen. Ein durchaus sinnvoller weiterer Effekt wäre die Vermeidung von individuellen Verkehrsströmen aus dem Umland zu den Arbeitsplätzen in Oldenburg. Abschließend ein Blick von mir in die mittelfristige Zukunft: In Wahnbek Ipwege gibt es gerüchteweise Informationen, die Gemeinde plant auch im Bereich nördlich der Wegezüge Brombeerweg, Hohe Brink und Butjadinger Straße weitere Flächen zur Erschließung für die Bebauung anzukaufen, da Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen enden. Was sagen Sie dazu? Ich behalte mir weitere Stellungnahmen im laufenden Verfahren vor.	Wahnbek erstellt, aus der der Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes hervorgeht. Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Die Gemeinde Rastede ist demnach bestrebt, bauwilligen Bürgern bezahlbares Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, um verschiedenen Wohnansprüchen gerecht zu werden und dem Problem des fehlenden Wohnraumangebotes zu begegnen. Die weiteren Planungsabsichten der Gemeinde Rastede sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Durch die vorliegende Planung ist der rechnerische Bedarf für die nächsten Jahre gedeckt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 2:		
Gegen den am 06.09.2018 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen: <u>Aus der Begründung der Gemeinde für das Baugebiet: 1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens</u> <i>Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die seit Jahren positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rastede (rund 20.769 Einwohner im Jahr 2010 und ca. 21.796 Einwohner im Jahr 2016) bildet eine wichtige Voraussetzung, um die Position der Gemeinde Rastede als attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort entwickeln und sichern zu können.</i> Das sind seit 2010 ein Zuwachs von etwas über 1000 Einwohnern bzw. 9,5% in sechs Jahren. Wie setzt sich diese Zahl zusammen? (Kinder / Erwachsene). Hieraus lässt sich m.E. nicht schlüssig darlegen das für das Baugebiet überhaupt ein Erfordernis besteht. Wenn man die Bautätigkeiten in Rastede betrachtet, - Oldenburgerstr, Cäcilienring, Brombeerweg, Hohe Brink, Nethener Weg/Feldrosenweg usw.- , plus dem geplanten Baugebiet am Göhlen stellt sich mir die Frage bei durchschnittlich 3 Einwohnern pro Wohneinheit woher diese große Nachfrage kommen soll. Oder versucht man jetzt mit Gewalt durch niedrige Grundstückspreise einen Bedarf zu wecken? Was bei einem solchen Ausverkauf der Landschaft noch attraktiv sein soll erschließt sich uns ebenfalls nicht. Weiteres hierzu: <i>Auszug aus einer Rede im Internet vom 22.12.2015</i> <i>Von: Dr. Friederice Pirschel</i> <i>Rede zur Haushaltssatzung und zum Haushaltsplan 2016</i> <i>Zitat: Das Tempo der baulichen Entwicklung ist aber nach wie vor viel zu hoch!</i> <i>Aus der Wohnbedarfsanalyse des Rasteder Entwicklungskonzepts (dieses geht von 6 % Wachstum in Rastede bis 2030 aus) ergibt sich ein Bedarf</i>		Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Die Gemeinde Rastede ist demnach bestrebt, bauwilligen Bürgern bezahlbares Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, um verschiedenen Wohnansprüchen gerecht zu werden und dem Problem des fehlenden Wohnraumangebotes zu begegnen. Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.

<i>von 35 Wohneinheiten für die Gesamtgemeinde und 28 Wohneinheiten für den Hauptort pro Jahr. Allein in südl. Schlosspark wurden aber in den Jahren 2012-2015 ca. 230 WE geschaffen. Das sind allein im Hauptort im Schnitt 55 Pro Jahr und damit fast die doppelten Anzahl des berechneten Bedarfs von 28. Hier sind die Wohnbauentwicklung im Stratjebusch, die Innenentwicklung am Palaisgarten, und das Gelände der Sägerei Brötje für den Hauptort und an der Havelstraße für Wahnbek und am Ostermoor für Hahn-Lehmden noch nicht inbegriffen. Zitat Ende.</i> Unsere Frage: Stimmen diese Zahlen??? Hierzu kommen dann noch: Nethen ca. 40 WE, Im Göhlen über 100 WE (bis 2026) Cäcilienring ca. 100 WE und sicher noch einiges was mir nicht bekannt ist. Wir können vor diesem Hintergrund kein Erfordernis für ein weiteres Baugebiet nördlich der Feldstraße erkennen und bitten um eine Erklärung. Ebenso unattraktiv ist die aus dem Baugebiet resultierende verstärkte Verkehrs- und Lärmbelastung der Butjadinger Straße. Offensichtlich hat die Gemeinde ja Schwierigkeiten die Verkehrssituation in Rastede selbst zu entschärfen. Muss jetzt in Wahnbek ein ähnliches Problem kreiert werden? <i>Zitat aus dem Internet: Rede zum Haushalt 2017, Rüdiger Kramer, SPD-Fraktionsvorsitzender</i> <i>Im Übrigen: wo ich gerade dabei bin, wir werden als Gruppe SPD/UWG ein Verkehrskonzept für die Mühlenstraße und Umgebung beantragen. Wir planen und planen, geben viel Geld aus, und wissen eigentlich schon jetzt, dass unsere Straßen der zukünftigen Verkehrsbelastung kaum stand halten werden. Zitat Ende</i> Über das Verhältnis der Gemeindevertretung zum Naturschutz kann man ja auf der Seite des Nabu einiges lesen. Bei einer Rückfrage meinerseits an den NaBu bezüglich des geplanten Gebietes erhielt ich als Antwort ich möge doch auf der Seite des NaBu vorherige Fälle nachlesen. Frage: Ist das die Einstellung der Gemeinde zu Natur- und Landschaftsschutz? Weitere Frage: In der UVP stehen etliche gefährdete Tier und Pflanzenarten.	Wie bereits oben genannt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Wohnbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt, aus der eine Notwendigkeit des Baugebietes hervorgeht. Des Weiteren überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Die Straße „Butjadinger Straße“ wird im Rahmen der Straßenausführungsplanung ausreichend ausgebaut und ist somit für die zusätzliche Verkehrsbelastung künftig ausreichend ausgestattet. Des Weiteren liegen der Gemeinde Rastede prognostische Daten zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) im Jahre 2030 für die Butjadinger Straße vor, aus denen hervorgeht, dass es zu keinen Verkehrsproblemen im Umfeld des Bebauungsplanes kommt. Das Zitat wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die zu betrachteten Schutzgüter dargestellt und bewertet. Ferner wurden schutzgutbezogen umfangreiche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen in die Planung eingestellt. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und

Wie viele Lebensräume müssen denn beeinträchtigt sein damit eine UVP überhaupt Gewicht hat? Weiteres auf https://nabu-rastede.jimdo.com/landschaftsschutz/bebauunghankhausen/ Weitere Frage: Ist das Auffüllen von Baulücken tatsächlich ausgeschöpft wie es in der Begründung erwähnt wird? Letztlich noch etwas persönliches: Bürgernähe und Vertrauen. Als wir 2010 unser Haus in Ipwege/Wahnbek gekauft haben erklärte uns die Verkäuferin dass das hinter uns liegende Grundstück in den nächsten 20-25 Jahren nicht bebaut werden dürfe da es sich um ein Landschaftsschutzgebiet handle. Sie selbst habe dort bauen wollen und keine Genehmigung bekommen. Um uns diesbezüglich abzusichern hielten wir damals telefonisch Rücksprache mit dem Bauamt. Dieser Umstand wurde bestätigt. Das war für uns damals ein wesentliches Kaufargument. Jetzt kann man natürlich sagen Dinge können sich ändern. Aber unserer neuen Nachbarin hat man beim Kauf ihres Hauses im letzten Jahr noch versichert das eine Bebauung in den nächsten 8 – 10 Jahren nicht erfolgt. Welchen Aussagen kann der Bürger denn hier noch vertrauen? Wird den neuen Bauherrn die in dem geplanten Gebiet in der Hoffnung auf ein Randgrundstück im Grünen bauen, in 5 Jahren die nächste Erweiterung vorgesetzt? Wir bitten um Klärung der oben genannten Fragen und behalten uns weitere Stellungnahmen vor.	Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Es handelt sich deshalb um einen zulässigen Eingriff im Sinne der §§ 14 BNatSchG. Eine Innenentwicklung in Wahnbek ist nur noch auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße möglich. Jedoch bedeutet es nicht, dass diese für Verdichtungsmöglichkeiten geeignet sind und das die Gemeinde Rastede hierauf zurückgreifen kann, da es sich meist um private Flächen handelt. Somit ist das Potential der Innenentwicklung und somit der Auffüllung von Baulücken in der Gemeinde Rastede ausgeschöpft, wodurch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland auf Flächen außerhalb der Gemeinde Rastede zurückgegriffen werden müssen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage eines Grundstückes, hier: eine ruhige Außenbereichslage/freier Blick in die Landschaft, fällt nicht unter den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG. Dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt östlich an den ehemaligen Bahnverlauf an. Aufgrund der Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und der Entwicklung extensiver Grünwiesen, wodurch ein großräumiger Abstand der Wohnbebauung zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet wird, ist eine Bebauung möglich. Bereits seit Februar 2017 ist aufgrund entsprechender Presseberichterstattung bekannt, dass die Gemeinde ein Baugebiet nördlich der Feldstraße vorbereitet. Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, ist sich bewusst, dass durch das Baugebiet eine wesentliche Veränderung für die Anlieger eintreten wird. Durch die Festsetzung einer 3 m breiten Grünfläche soll der Übergang in das Neubaugebiet möglichst verträglich gestaltet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 3:		
Mit großem Interesse haben meine Frau und ich als Anwohner, in direkter Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet nördlich der Feldstraße, die Ausschusssitzung am 27.08.18 in der Aula der KGS verfolgt. Nach unserer Einschätzung werden hier Maßnahmen beschlossen, die neben dem Schutz der Anwohner auch im großen Maße die Natur übergeht. Wir sind in Wahnbek/lpwege stark integriert und ich bin auch in dieser Region (Loy/lpwege/Wahnbek) aufgewachsen. Wir haben die Rückmeldungen vieler Anwohner und auch Mitbürger aus der Gemeinde bekommen und eingeholt, die, wie wir der Meinung sind, das die Natur und auch der Lebensraum der anwohnenden Menschen in diesem Vorhaben zu wenig berücksichtigt wird. Viele waren eher überrascht dass die Gemeinde neben den bereits durchgesetzten Baugebieten im Cäcilienring, am Schlosspark und im Göhlen (um nur sehr wenige zu nennen) jetzt am Rande von Wahnbek/lpwege ein weiteres Baugebiet plant und durchsetzen will. Allein die Planung des Baugebietes sieht hier eine Erweiterung von einer mindestens doppelt so großen Bebauungsfläche vor (es ist ja erst der Anfang!). Hier stellt sich die Frage wie Wahnbek und lpwege das allein von der Infrastruktur umsetzen soll. Die Grundschule Wahnbek platzt bereits jetzt mit knapp 10 Klassenzügen (1-4 Klasse mit je 2-3 Klassen) aus allen Nähten. Ebenso anzunehmen ist das der Verkehr in der Butjadinger Straße, schon jetzt ein Nadelöhr mit Höchstgeschwindigkeits-Charakter, an die Grenzen kommt. Verkehrstechnisch vermuten wir das grade im Ortseingangs- und Ausgangsbereich Straßenbaumaßnahmen erzwungen werden müssen. Dabei hat die Gemeinde in dieser Hinsicht genug Probleme (Kreisel Raiffeisenstraße/Oldenburger, der Bahnunterführung oder Ortsumgehung).		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Erstellung eines Umweltberichtes werden alle umweltrelevanten Themen überprüft und abgearbeitet, sodass nicht von einer „Übergehung der Natur“ gesprochen werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um für die Zukunft Möglichkeiten einer verträglichen Weiterentwicklung zu schaffen, wurden bereits Anschlussstellen im Bebauungsplan Nr. 114 „lpwege – nördlich Feldstraße“ festgelegt. Derzeit ist aber keine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 114 „lpwege – nördlich Feldstraße“ werden bereits Optionen für den Bau eines Kindergartens geschaffen, um die Situation in diesem Bereich entlasten zu können. Zu gegebener Zeit wird sich die Gemeinde Rastede auch mit der Situation der Grundschulen auseinandersetzen, um hier Lösungen zu entwickeln. Inwieweit Verkehrsprobleme in der Gemeinde Rastede vorhanden sind, ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Straße „Butjadinger Straße“ wird im Rahmen der Straßenausführungsplanung ausreichend ausgebaut und sollte somit für die zusätzliche Verkehrsbelastung ausreichend ausgestattet sein.

Seit ich denken kann betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Rastede ca 20-21 Tsd. (Bestätigten sogar meine Eltern). Mittlerweile beläuft sich die Einwohnerzahl auf ca. 21.700 (Zahlen sind zu recherchieren). Wenn hier in etwa 10 Jahren ein Zuwachs von knapp 10 % zu Grunde gelegt wird. Die Gemeinde aber angeblich eine deutlich höhere Anzahl von Baugebieten benötigt und durchsetzt stellt sich die Frage wo dieser Bedarf her kommt. Der halb so hohe Grundstückspreis gegenüber dem Ortsteil Etzhorn/OL oder Ofenerdiek (ca 1-2 km entfernt) sorgt sicherlich für eine hohe, künstlich herbeigeführte und nicht notwendige Nachfrage an Baugebieten. Die Aufhebung der über 100 Jahre alten Baumbestände und daneben die geschützten Wallhecken bedeutet die Vernichtung unwiederbringbaren Lebensraums. Geschützte Tierarten wie Eulen, Schwalben, Fledermäusen und weiteren seltenen Tieren wird dieser Lebensraum somit genommen. Das Argument an irgendeiner anderen Stelle der Gemeinde oder Ammerland eine neue obligatorische Wallhecke aufzuschütten, selbst wenn die Kosten aus dem LK übernommen wird, kann man da nur belächeln. Auch unsere sehr naturverbundenen Kinder erzählen von Begegnungen mit Rehen und sonstigen Tierarten wenn die beiden auf Erkundungstour gehen. Kann das wirklich das Interesse des Gemeinwohls sein hier den Naturschutz und deren Argumentation des Nabu (wie im Göhlen) zu übergehen? Auch das für dieses geplante Baugebiet erstellte Umweltgutachten bezieht sich hier auf schützenswerte Tierarten und Vegetation die erfasst und auch beschrieben wurden. Unabhängig in welchen Grad hier geschützt werden muss, berücksichtigt werden diese Hinweise nicht. Grundsätzlich lehnen wir die geplante Änderung der Flächennutzung in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ab. Kurz: Wir wollen, wie die meisten Anwohner, auf keinen Fall das geplante Baugebiet Nr.114, Ipwege - nördlich Feldstraße". Selbst wenn nicht nachvollziehbare neue Baugebiete erstellt werden müssen, würden sich, unserer Meinung nach, bessere Gebiete eignen wie z.B	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Dieses entspricht in etwa der Größe des Plangebietes. Genauere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen. Die Preise der Grundstücke für die Wohnbebauung ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Dennoch ist die Gemeinde Rastede bestrebt, bezahlbaren Wohnraum entsprechend des vorherrschenden Mangels an Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die zu betrachteten Schutzgüter dargestellt und bewertet. Ferner wurden schutzgutbezogen umfangreiche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen in die Planung eingestellt. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Es handelt sich deshalb um einen zulässigen Eingriff im Sinne der §§ 14 BNatSchG. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt östlich an den ehemaligen Bahnverlauf an. Aufgrund der Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und der Entwicklung extensiver Grünwiesen, wodurch ein großräumiger Abstand der Wohnbebauung zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet wird, ist eine Bebauung möglich. Die Fläche für den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ist für das Vorhaben am besten geeignet. Zum einem ist das durch die Lage der Fläche nachzuweisen. Angrenzend des Plangebietes hat sich bereits

zwischen Hohe Brink und Heiddornweg, Hohe Brink und Brombeerweg oder Heiddornweg und Hillers Weg um nur einige zu nennen. In den Zeitungsberichten und regionalen Berichterstattungen wird immer wieder davon gesprochen das Ipwege oder Wahnbek sich auf ein neues Baugebiet freut! Das können unsere Nachbarn, weitere Anwohner und Freunde im angrenzenden Bereich ÜBERHAUPT nicht bestätigen. Wir vermuten hier eher eine nicht belegbare Einschätzung von Verantwortlichen die den gesamten Sachverhalt einfach nicht berücksichtigen wollen und durch unbeweisbare Schlagwörter die betroffenen Anwohner auf ihre Seite ziehen. Wir befürchten, dass die Gemeinde und der Rat ihre Entscheidung wohl ohne die Rücksichtnahme des Gemeinwohls durchsetzen will. Wir hoffen hier auf eine nachvollziehbare Rückmeldung und auch auf nachvollziehbare Antworten von Ihnen und den Ratsmitgliedern. Und wir glauben daran und hoffen dass Sie als Bürgermeister und auch der Gemeinderat hier eine Entscheidung im Sinne des Gemeinwohls trifft und auch die Interessen der Bürger und Anwohner berücksichtigt.		ein Siedlungsansatz entwickelt, der sich nicht nur zur besseren Einfügung des zukünftigen Wohngebietes anbietet, sondern auch für eine zukünftige Abrundung des Siedlungsbildes sorgt. Des Weiteren ist durch die K 143 „Butjadinger Straße“ ein idealer Anschluss für das Wohngebiet vorhanden. Die Flächen am Brombeerweg/Hohe Brink stehen aufgrund einer aktiven Landwirtschaft und davon ausgehenden Emissionen derzeit für eine Wohn-bebauung nicht zur Verfügung. Aufgrund der Autobahnen und Landschaftsschutzgebiete kann der Ort auch sonst in keiner anderen Richtung entwickelt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der Bewerber übersteigt die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches und auch die Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 verdeutlicht die Notwendigkeit dieses Baugebietes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede und der Rat der Gemeinde sind bestrebt, im Sinne des Gemeinwohles zu entscheiden und alle Stellungnahmen der Bürger und Anwohner zu berücksichtigen. Des Weiteren hält die Gemeinde Rastede, vertreten durch den Gemeinderat, an der Entwicklung des Gebietes fest.
Bürger 4:		
Am 27.08.18 wurde in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen das Projekt Bebauungsplan 114 nördlich der Feldstraße mit einer Negativstimme beschlossen. Mit Bedauern mussten wir hier feststellen, dass scheinbar alle relevanten Punkte, die gegen dieses Bauvorhaben sprechen nicht ausschlaggebend waren. Daher reichen wir, als unmittelbar Beteiligte, diese Stellungnahme ein, um noch einmal deutlich zu machen was die Konsequenzen und die Belastung für die alteingesessenen Siedler an der Butjadinger Straße und an der Feldstraße sein werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wir sind gegen eine Bebauung des Gebietes nördlich der Feldstraße. Sollten Sie von dem errichten dieses Baugebietes nicht abrücken, können wir uns alternativ vorstellen, dass dieses Vorhaben im Sinne der Natur und der bereits vorhandenen Anlieger geändert wird. Gerne unterbreiten wir hierzu Vorschläge. Unsere ersten Argumente sind persönlicher Natur. Wir haben dieses wunderschöne alte Haus auf einem Hintergrundstück mit "garantiertem" Blick auf Felder und Wiesen letztes Jahr mit der Aussage des Maklers, dass dort keine Bauvorhaben geplant sind, gekauft und sanieren dieses gerade komplett in Eigenarbeit. Die Kaufentscheidung war zu 80 % auf die Lage und den Ausblick bezogen, denn eigentlich wollten wir nicht aus Oldenburg wegziehen. Aber der mittlerweile Mangel an Natur und ausreichend großen Grundstücken in Oldenburg haben uns nach Wahnbeck gezogen. Nun soll direkt hinter unserem Grundstück gemäß dem Städtebaulichem Entwicklungskonzept im Entwurf (Planungsstand 17.05.2018) ein Wohngebiet mit 52 Einfamilienhäusern, 2 Mehrfamilienhäusern, einem Kindergarten und einem Regenrückhaltbecken bebaut werden. Davon sollen 4 dieser Häuser direkt an unsere Grundstücksgrenze gebaut werden. Das ist für meine Familie ein Schock und widerspricht gänzlich unseren Zukunftsvorstellungen. Weiterhin befürchten wir, dass den Bedürfnissen der Flora und Fauna in diesem Gebiet nicht die notwendige Aufmerksamkeit gewidmet wird. In dem Entwicklungskonzept sind nur noch wenige Bäume vorhanden. Aber heute stehen hier viele sehr alte Bäume und Wallhecken, die unzählige, mitunter auch seltene Tierarten wie Eulen und Fledermäuse, beherbergen. Ist dieser Zustand in ihren Augen nicht schützenswert? Muss es eine so dichte und mit der Natur nicht vereinbare Bebauung sein? Wie genau soll die Aufhebung des Wallheckenschutzes und der späteren Kombination diese als privat Grünflächen überlagernd mit der Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Realität umgesetzt werden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage eines Grundstückes, hier: eine ruhige Außenbereichslage/freier Blick in die Landschaft, fällt nicht unter den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG. Dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Aufgrund von Presseberichterstattungen war bereits seit Februar 2017 öffentlich bekannt, dass Planungsüberlegungen für ein Wohngebiet nördlich der Feldstraße bestehen. Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, ist sich bewusst, dass durch das Baugebiet eine wesentliche Veränderung für Anlieger eintreten wird. Durch die Festsetzung einer 3 m breiten Grünfläche soll der Übergang in das Neubaugebiet möglichst verträglich gestaltet werden. Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung umfangreiche Bestandskartierungen durchgeführt. Dazu gehörten eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Diese Bestandskartierungen waren bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen und stellen die Grundlage für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die zu berücksichtigten Schutzgüter dar. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Zusätzlich werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzende Gehölzanpfl-

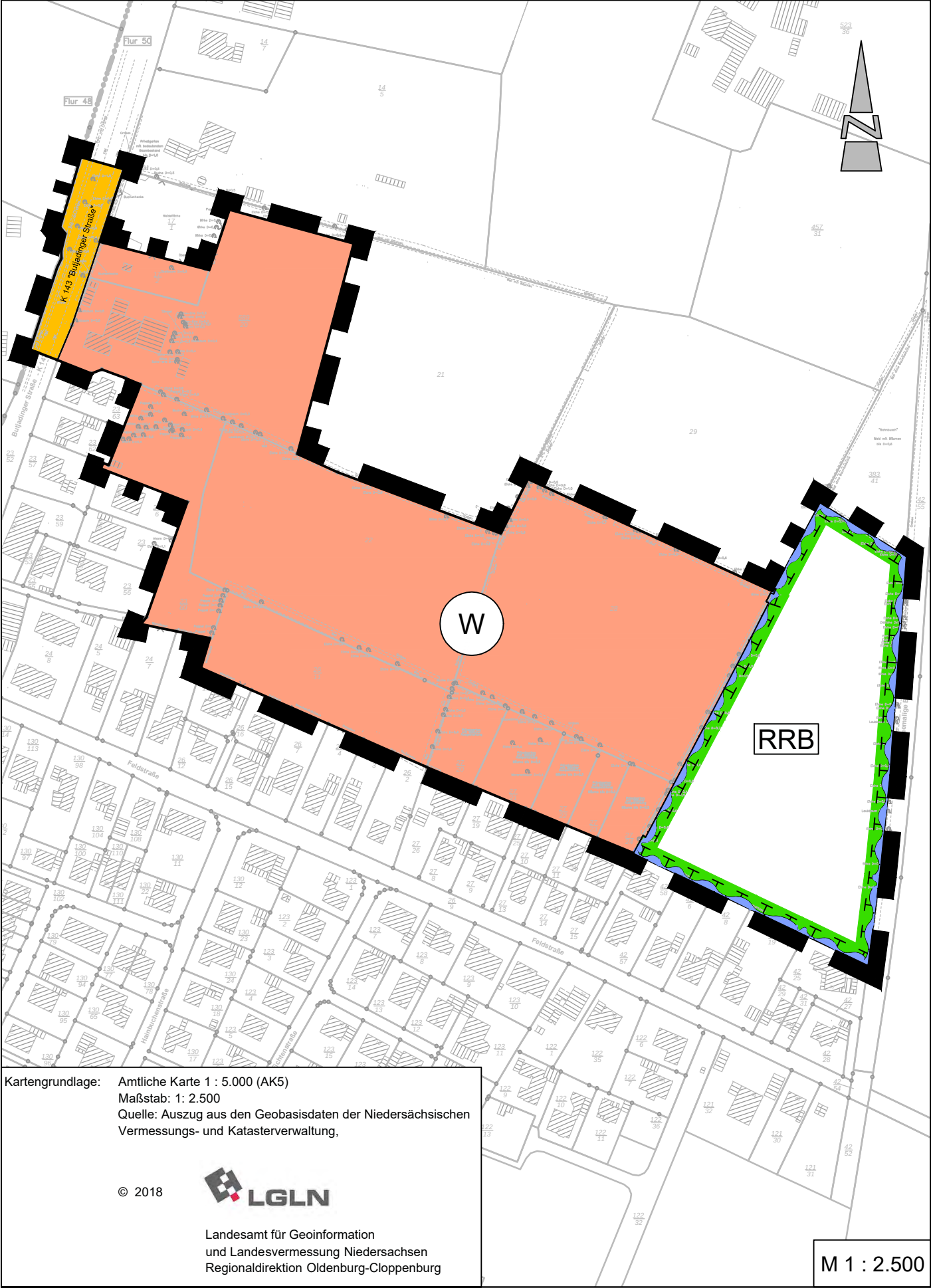
Wie soll der von Ihnen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 beschriebene Erhalt des Ortsbildcharakters bei solch einer engen Bebauung mit deutlich kleineren Grundstücken, in der ein Wallheckenschutz keinen Platz mehr findet, funktionieren? Der Ortsbildcharakter in den betroffenen Straßenzügen ist großzügig und grün und nicht zugebaut. Gibt es überhaupt den Bedarf? Betrachtet man einmal die vielen Bauvorhaben in Rastede verglichen mit den tatsächlichen Zuwachszahlen von ca. 1000 Einwohnern in den letzten 6 Jahren. Hinzu kommt, dass bereits jetzt von weiteren Baugebieten in Wahnbek in Folge gesprochen wird. Auch gibt der o.g. Entwurf deutliche Anzeichen von weiteren Ausbaumöglichkeiten in Form von dann bereits erschlossenen Verbindungsstraßen. Auf Ihrer Homepage werben Sie mit diversen Verlockungen, wie „Hier bin ich zu Hause...“ oder „Leben... wo andere Urlaub machen“. Das trifft bei der Baugeschwindigkeit und dem massiven Wachstum zu Lasten der Bürger und der Natur nicht mehr lange zu! Bei einer ersten Umfrage der direkt betroffenen Nachbarn in der Butjadinger Straße und der Feldstraße konnten wir auch nur Ablehnung und Unzufriedenheit mit dieser Planung sammeln. Anbei befinden sich einige Auszüge. Lediglich einer der befragten Anwohner findet dieses Vorhaben gut. Wir bitten Sie unsere Stellungnahme zu berücksichtigen und auf unsere Fragen zu antworten. Wir behalten uns weitere Stellungnahmen und weitere Maßnahmen der aktiven Bürgerbeteiligung vor.	zungen in Teilbereichen entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur weiteren Eingrünung zu pflanzen. Eine „grüne“ Optik wird durch die angrenzenden Grundstücke, die gemäß örtlichen Bauvorschriften als offene Vorgärten zu gestalten sind, erzielt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Des Weiteren übersteigt die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Um für die Zukunft Möglichkeiten einer verträglichen Weiterentwicklung zu schaffen, wurden bereits Anschlussstellen im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Derzeit ist aber keine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen. Das Baugebiet selbst soll auch in Abschnitten vermarktet werden, sodass dieses erst über mehrere Jahre verteilt vollständig erschlossen ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

02.11.2018

	Gründe: - Niedriger Landschaftspunkt (dort sammelt sich schon das Wasser) - Mehr neue Bauplätze mit Grünflächenanschluss - Bei weiterer Ausdehnung des Baugebietes in nördlicher Richtung attraktive Auflockerung - Ich/wir bitten noch folgende Umstände bei der Planung zu berücksichtigen: - Das Regenrückhaltesystem kann dem vorhandenen Baumbestand angepasst werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Sollte es zu einer Erweiterung des Baugebietes kommen, wird die Gemeinde Rastede die Möglichkeit einer attraktiven Auflockerung in Betracht ziehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird die im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzte Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in der u. a. auch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt werden soll, intensiv als Maisacker genutzt. Vorhandene Gehölze werden mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens nicht überplant.

78. Flächennutzungsplanänderung "Ipwege - nördlich Feldstraße"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)



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 78. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.
Rastede, ... Bürgermeister (Siegel)
Verfahrensvermerke
Der Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 78. 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 78. 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 78. Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite einsehbar.
Rastede, ... Bürgermeister
Feststellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.
Rastede, ... Bürgermeister
Genehmigung
Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:.....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Rastede, ... Landkreis Ammerland Landrat im Auftrage
Beitriffsbeschluss
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 78. 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 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.
Rastede, ... Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Rastede, ... Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen (W)

2. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der 78. Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

78. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Ipwege - nördlich Feldstraße"

Entwurf

02.11.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege - nördlich Feldstraße“

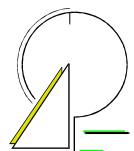
Begründung (Teil I)

Entwurf

02.11.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebaulicher Bedarf	2
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)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Geruchsimmissionen	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen/Kampfmittel	7
4.6	Belange des Bodenschutzes/des Abfallrechtes	7
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Verkehrsflächen	8
5.2.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8
5.3	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	8
5.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Verfahrensübersicht	10
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2.3	Öffentliche Auslegung	10
7.2.4	Feststellungsbeschluss	10
7.3	Planverfasser	11

Anhang

Gemeinde Rastede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, im Ortsteil Ipwege, in bereits deutlich vorgeprägter Siedlungslage, weitere Wohnbauflächen (W) zu erschließen und stellt zu diesem Zweck die 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ auf, wodurch der langfristige Siedlungsbedarf im Sinne von § 1 (3) BauGB sichergestellt werden soll. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsentwicklung.

Das Plangebiet der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von 6,8 ha nördlich der Feldstraße und unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung. Östlich und südlich angrenzend der Fläche befinden sich bereits Wohngebäude. Anlässlich der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland soll der bereits bestehende Siedlungsansatz nunmehr ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Rastede hat in ihrer raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten für ein über den Eigenbedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen Sorge zu tragen. Zur langfristigen Stärkung der Wohnstandortfunktion sowie zur gleichzeitigen Verhinderung von Abwanderungstendenzen der jungen Bevölkerung sind durch eine am Bedarf orientierte Flächennutzungsplanung geeignete Siedlungsflächen vorzubereiten. Entsprechend dieser Versorgungsaufgabe sowie aufgrund der attraktiven Lage im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg, konnte die Gemeinde Rastede in den letzten Jahren kontinuierlich eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung in der räumlichen Nähe zum Kernort Rastede hält jedoch unverändert an.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die Inhalte des im Jahr 1993 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede. In diesem ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungsziels werden in der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ das derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken (RRB) wird folglich neben der Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB 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. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ umfassend beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Jedoch werden durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ipwege – nördlich Feldstraße“ keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte, sodass der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.

114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gilt (vgl. Kap. 4.1).

1.1 Städtebaulicher Bedarf

Die Gemeinde Rastede plant mit der Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ein Wohngebiet mit ca. 50 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung im Ortsteil Ipwege zu schaffen. Hierdurch soll der langfristige Siedlungsbedarf für einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 in der Ortschaft Wahnbek sichergestellt werden.

Diese städtebaulich erforderliche Planung entsprechend des Planungszieles führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Da die Gemeinde Rastede aber zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Stadtplanerische Zielsetzung ist primär die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung (gem. § 1a Abs. 2 BauGB) - da der Innenentwicklung grundsätzlich der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Jedoch ist die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB zur baulichen Nutzung von innerörtlich mindergenutzten Flächen bzw. von Freiflächen im Kernbereich bereits ausgeschöpft bzw. nur noch möglich auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße und somit für den anstehenden Bedarf nicht ausreichend dimensioniert. Des Weiteren wurde zuletzt im Jahr 2015 in der Ortschaft Wahnbek ein größeres Angebot für Wohnungsbauentwicklung angeboten, so dass ein großer Bedarf und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden ist, weswegen die landwirtschaftliche Fläche für Wohnungsbau genutzt werden soll.

Folglich beabsichtigt die Gemeinde Rastede, den Wohnstandort „Ipwege – nördlich Feldstraße“ in einzelnen Bauabschnitten bedarfsgerecht zu vermarkten. Planerische Grundlage für diese Flächenausweisung bildet die folgende überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die den Siedlungsbedarf für die Ortschaft Wahnbek für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt (vgl. Tabelle im Anhang). Die Ermittlung des zukünftigen Baulandbedarfs setzt sich aus den folgenden drei Faktoren zusammen:

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030,
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße,
- Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Rastede ist analog der regionalen und überregionalen Trends vornehmlich durch Wanderungsbewegungen bestimmt, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren rückläufig ist. Aufgrund des demographischen Wandels (geringe Geburtenraten – zunehmende Alterung der Bevölkerung) ist auch für die Zukunft davon auszugehen, dass allein von Seiten der natürlichen Bevölkerungsbewegung kein Wachstum der Bevölkerung mehr zu erwarten sein wird. Mögliches Wachstum der Bevölkerung kann nur noch über intra- und interregionale Wanderungsbewegungen erzeugt werden. In Anbetracht der günstigen Lage der Gemeinde Rastede im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg, positiver wirtschaftsstruktureller Entwicklungen und den attraktiven Wohnstandortbedingungen (z. B. umfassendes Versorgungs- und Infrastrukturangebot, reizvolle Landschaft, günstige Verkehrsanbindung etc.) ist hier entsprechend der bisherigen Entwicklung

auch weiterhin mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen. Langfristiges Ziel der Gemeinde Rastede ist es, eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur zu erhalten, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken.

Für die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030 wurde daher ein Bevölkerungszuwachs von 4,7 % zum Ansatz gebracht. Die Prognose ergibt somit einen Anstieg der Bevölkerung von 3.995 Einwohnern im Jahr 2017 auf 4.183 Einwohner im Jahr 2030 (+ 188 Personen). Angesichts der o.g. Standortvorteile der Gemeinde Rastede wird ein Zuwachs der erwerbstätigen Bevölkerung, etwa von jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter erwartet, wodurch dem demografischen Wandel und dessen strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) entgegengewirkt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass das regional, im ländlichen Raum vorherrschende Einfamilienhaus nach wie vor den bevorzugten Gebäudetyp darstellt. Für diese Zielgruppe soll ein umfassendes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken bereitgestellt werden.

Neben der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist auch die Veränderung der Haushaltsstrukturen für die weitere Siedlungsentwicklung relevant. Das Schrumpfen der Haushaltsgößen bedingt einerseits einen höheren Flächenbedarf, da die absolute Anzahl der Haushalte steigt. Andererseits wächst die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Doppelhäusern, Mehrfamilienhausanlagen und Geschosswohnungsbauten. In der Gemeinde Rastede beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße derzeit bereits 2,12 Personen pro Haushalt, wird aber zukünftig von der NBank auf 1,98 Personen pro Haushalt zurückfallen. Für die Bedarfsprognose wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen angesetzt. Somit ist im Jahr 2030 auf Grundlage der Einwohnerzahlen im Jahr 2017 (3.995 Einwohner) und der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2030 (4.183 Einwohner) mit 94 zusätzlichen Haushalten zu rechnen.

Für den konkreten Bedarf an Nettowohnbau land wird die folgende, in den derzeitigen Siedlungsgebieten vorherrschende und von Bauinteressierte bevorzugt nachgefragte Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt:

- 70 % Einfamilienhäuser	je Wohneinheit	650 m ²
- 15 % Doppelhäuser	je Wohneinheit	350 m ²
- 15 % Mehrfamilienhäuser	je Wohneinheit	150 m ² .

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich ein Nettobaulandbedarf von 4,98 ha. Zusätzlich ist noch ein Flächenzuschlag von 30 % für notwendige Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen sowie für interne Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hieraus errechnet sich ein Bruttobaulandbedarf von 6,48 ha für den avisierten Zeitraum bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahn bek (siehe Tabelle „Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030“ im Anhang).

Die in der Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ auf Grundlage der oben angeführten Bedarfsermittlung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (ca. 6,8 ha) stellen daher insgesamt eine angemessene Angebotsplanung für den avisierten Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 dar, um den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs und der daraus resultierenden Nachfrage insbesondere nach attraktiven Baugrundstücken für die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung in der Ortschaft Wahn bek Rechnung zu tragen.

Die konkrete Erschließung der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ dargestellten allgemeinen Wohngebiete ist in mehreren Entwicklungsabschnitten vorgesehen. Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke

der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches, wodurch sich ein entsprechender Siedlungsbedarf bereits konkret abzeichnet und das städtebauliche Erfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 2.500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 6,8 ha große Fläche nördlich der Feldstraße und östlich der Butjadinger Straße im Ortsteil Ipwege. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das gesamte Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Acker- und Grünfläche genutzt. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits eine Wohnbebauung, welche im Bebauungsplan erhalten bleiben soll. Durch einzelne Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen wird das Plangebiet strukturiert.

Das städtebauliche Umfeld wird nordöstlich durch die ländlich geprägte Ortsrandlage bestimmt. Die vorhandene Bebauung südwestlich des Plangebietes, an der Feldstraße und an der Butjadinger Straße, wird größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt. Südlich des Plangebietes befinden sich bereits vorhandene Wohngebiete.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich im Ortsteil Ipwege wird dieser raumordnerischen Zielaussage zum Teil entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Re-

gionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Gemeinde Rastede hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereichs als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche ferner als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung ferner mit dem Erhalt von Teilen im Planbereich befindlichen Wallheckenstrukturen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zu den mittelzentralen Einrichtungen der Gemeinde Rastede sowie zu den oberzentralen Einrichtungen der Stadt Oldenburg bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im Ortsteil Ipwege der Gemeinde Rastede. Die 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit der behutsamen Erweiterung der Siedlungsentwicklung steht somit im Einklang mit der regionalplanerischen Zielsetzung gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, der das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB ausweist.

Mit der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ erfolgt nunmehr die Verdichtung des bereits vorhandenen Siedlungsbereiches entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Flurstück 17/2 gilt derzeit die rechtskräftige Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen „Teilbereich an der Butjadinger Straße“ der Gemeinde Rastede vom 23.12.2005, welche nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ aufgehoben wird. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung.

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 Bauleitplanung 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 Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtli-

chen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigefügt. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ipwege – nördlich Feldstraße“ werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der jedoch nach Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Tierhaltung mehr betreibt und diese für die Zukunft auch nicht wieder aufnehmen wird. Somit wird im Verfahren keine weitere Beurteilung getroffen und auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens verzichtet.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen wird voraussichtlich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sein. Der entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehene Standort für das Regenrückhaltebecken im östlich Plangebiet wird in der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ planungsrechtlich gesichert. Zur Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Umgebung des Plangebietes der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ befinden sich

Baudenkmale. Hierbei handelt es sich zum einem um das Wohn- / Wirtschaftsgebäude sowie das Hallenhaus als Nebengebäude an der Butjadinger Straße 122 und zum anderem um das Wohn-/Wirtschaftsgebäude an der Butjadinger Straße 117. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gem. § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Die denkmalgeschützten Wohn-/Wirtschaftsgebäude sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Wohnstrukturen (u. a. Gartenbaubetrieb) sowie die Butjadinger Straße (K 143) vorgeprägt, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu dem denkmalgeschützten Bereichen eine stärkere Wirkung auf diesen erzielen als das hier geplante Wohngebiet.

Neben den Baudenkmalern können ferner auch mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Daher wird die Gemeinde Rastede rechtzeitig eine Prospektion durchführen, um bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde zu ermitteln und wenn nötig, fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabungen durchführen.

Des Weiteren wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen/Kampfmittel

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.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.6 Belange des Bodenschutzes/des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grund-

stückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel dieser Bauleitplanung ist die städtebaulich bedarfsgerechte Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen im Anschluss an den vorgeprägten Bereich nördlich der Feldstraße. Die hierfür vorgesehene Entwicklungsfläche wird in der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ entsprechend als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 143 (Butjadinger Straße). Im Rahmen der Ausführungsplanung sollen zur besseren Anbindung Ausbaumaßnahmen stattfinden, die planungsrechtlich durch die Festsetzung des Abschnittes als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sichergestellt werden.

5.3 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Für das zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet erforderliche Regenrückhaltebecken (RBB) wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine entsprechend dimensionierte Fläche als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB planungsrechtlich gesichert. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll dieses im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung naturnah angelegt werden (vgl. Kap. 6.3).

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll das für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken (RBB) naturnah angelegt werden. Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken wird folglich neben der Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine interne Erschließungsstraße (Planstraße), die an die Butjadinger Straße angebunden ist

- **ÖPNV**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Ipwege, Ipweger Krug“. Die Haltestelle wird von den Linien 342 B, 347 und 349 bedient. Die Linien 342B und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird.

- **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**

Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) 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 / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),

- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- 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 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ gefasst.

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 vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ipwege – nördlich Feldstraße“ 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 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Rastede einsehbar.

7.2.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

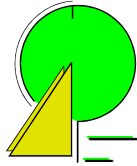
Rastede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

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

Anhang

- Gemeinde Rastede:
Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

Gemeinde Rastede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

1) Angenommenes Bevölkerungswachstum bis 2030=	4,7 %	
2) durchschnittliche Haushaltsgröße=	2,0 Personen pro Haushalt	
3) Gebäudestruktur:	70 % Einfamilienhäuser	650 m ²
	15 % Doppelhäuser	350 m ²
	15 % Mehrfamilienhäuser	150 m ²

Überschlägige Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs 2030
Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Bevölkerungszuwachs (4,7% 2016 bis 2030)
gem. Prognoseansatz der NBank

Einwohner Rastede 2017:	22.193 Einwohner
Einwohner Wahnbek 2017 (18%):	3.995 Einwohner
Einwohner Wahnbek 2030:	4.183 Einwohner
Bevölkerungszuwachs von 2017 bis zum Jahr 2030 absolut:	188 Einwohner

Anzahl der zusätzlichen Haushalte bei einer Ø Haushaltsgröße von
2,0 Personen / Haushalt

94 Haushalte

Erforderliches Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von

70% Einfamilienhäuser (Ø 650 m ²) / 66 Haushalte	4,28 ha
15% Doppelhäuser (Ø 350 m ²) / 14 Haushalte	0,49 ha
15% Mehrfamilienhäuser (Ø 150 m ²) / 14 Haushalte	0,21 ha

Nettobauland:**4,98 ha**

zuzügl. 30% Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen + Kompensation

1,49 ha

Bedarf an Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2030
für die Ortschaft Wahnbek gesamt
6,48 ha

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



**Bebauungsplan Nr. 114
und
78. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Ipwege - nördlich Feldstraße“**

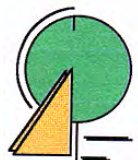
**Umweltbericht
(Teil II der Begründung)
mit integriertem
landschaftsökologischen Fachbeitrag**

Entwurf

02.11.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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	16
3.1.4 Biologische Vielfalt	24
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	25
3.1.6 Schutzgut Wasser	27
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	27
3.1.8 Schutzgut Landschaft	29
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
3.1.10 Wechselwirkungen	30
3.1.11 Kumulierende Wirkungen	30
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	31
4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	32
4.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	32
4.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	32
5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
5.1 Vermeidung / Minimierung	32
5.1.1 Schutzgut Mensch	33
5.1.2 Schutzgut Pflanzen	34
5.1.3 Schutzgut Tiere	34
5.1.4 Biologische Vielfalt	34
5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	35
5.1.6 Schutzgut Wasser	35
5.1.7 Schutzgut Klima / Luft	35
5.1.8 Schutzgut Landschaft	35
5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	36
5.2 Eingriffsbilanzierung	36
5.2.1 Pflanzen	36
5.2.2 Tiere	38

5.2.3	Boden und Fläche / Wasser	38
5.2.4	Landschaft	38
5.2.5	Kultur und Sachgüter (Wallhecke)	39
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	39
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	39
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	42
6.0	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	42
6.1.1	Standort	42
6.1.2	Planinhalt	42
7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	43
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	43
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	43
7.1.2	Fachgutachten	43
7.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	43
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	43
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	44
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Waldbereich im Nordosten, Waldrand mit Wallhecke.	8
Abbildung 2:	Wallhecke mit Brombeerunterwuchs, im Hintergrund Baum-Wallhecke.	10
Abbildung 3:	Alte Braker Bahn mit beidseitigen Gehölzstreifen.	10
Abbildung 4:	Grünlandbereich im Südwesten mit Blick auf gliedernde Wallhecke.	12
Abbildung 5:	Rückwärtige Gartenbereiche mit überwiegendem Rasenanteil und einrahmenden Gehölzbeständen.	13
Abbildung 6:	Parallel verlaufender Fuß- und Radweg mit markantem Baumbestand im Bermenbereich (Westseite) sowie als Scherrasenfläche genutzte Straßenberme auf der Ostseite der Butjadinger Straße (Quelle: Verfasser, Oktober 2018).	14
Abbildung 7:	Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen gem. Bodenkarte Niedersachsen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2018 (unmaßstäblich))	26
Abbildung 8:	Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2018 (unmaßstäblich)).	29
Abbildung 9:	Gewässerquerschnitt eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (schematisch)	40

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.	15
Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.	16
Tabelle 3: Spektrum der nachgewiesenen Vogelarten 2017 (BZF = einmalige Brutzeitfeststellung), Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH 2017b).	17
Tabelle 4: Spektrum der nachgewiesenen Fledermausarten, Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH 2017b).	18
Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	31
Tabelle 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.	37

ANLAGEN

Anlage 1: Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a)

Anlage 2 : Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017b)

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. 114 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 78. 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 78. 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 78. 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. 114 gilt daher gleichermaßen für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde weitere Baugrundstücke nördlich der Feldstraße im Ortsteil Ipwege zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ 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. 114, 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. 6,8 ha. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird ein unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 39.660 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.900 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.315 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 920 m ²
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.395 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	ca. 17.330 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 114 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 2,4 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kapitel 5.2).

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, 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 MELF 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 werden durch dörfliche, locker besiedelte Bereiche geprägt, die an grünlandgeprägte Flächen angrenzen (Karte 1 – Landschafts- und Siedlungsstrukturen). Gemäß der bodenkundlichen Standortkarte (Karte 3) befindet sich der Geltungsbereich in der grundwasserfernen Geest mit mäßig trockenen, nährstoffarmen und meist steinigen Sandböden, die in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusst sind. In Karte 5 wird der gegenwärtige Zustand von Lebensraumkomplexen

und Biotoptypen dargestellt. Bei den im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen handelt es sich um Gründland-Acker-Areale, die einer überwiegend intensiven Nutzung unterliegen. Gemäß Karte 6 (Wallheckengebiete) befindet sich das Plangebiet in einem Wallheckengebiet mit hoher Dichte und Vernetzung. Das Plangebiet wird in Karte 7 (Lebensraumkomplexe und Biotoptypen – wichtige Bereiche) der Wertstufe II von IV zugeordnet. Dies entspricht einer mäßig eingeschränkten Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Das Wallheckengebiet verfügt über gut ausgeprägte Wallheckenstrukturen (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – wichtige Bereiche). Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beläuft sich gemäß Karte 12 (Grundwasser) auf > 200 – 300 mm/a und ist damit als hoch einzustufen. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind demnach durchlässige Böden ausgeprägt. Das Schutzpotential wird in Karte 1 (Grundwasser) als mittel oder hoch eingestuft. Gemäß Karte 15 (Luft und Klima) kann der Geltungsbereich dem klimatischen Funktionsraum des Freilandklimas mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zugeordnet werden. In der Karte 16 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) wird das Plangebiet als Gebiet zur Pflege und Entwicklung von Wallhecken zugeordnet.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Unmittelbar östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (LSG WST Nr. 78) an, dessen Zweck die Erhaltung und die Entwicklung eines geomorphologisch einzigartig ausgeprägten Geestrandes mit naturnahen Laubmischwäldern, Bäckentälern, Wallhecken und nassen Grünlandstandorten ist. Aufgrund der Lage der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der Bebauung der geplanten Wohngebiete sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Das FFH-Gebiet „Funchsbüsche, Ipweiger Büsche“ (EU-Kennzahl 2715-332) befindet sich rd. 800 m nördlich des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um ein Waldgebiet mit ausgehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern, Erlen-Eschenwäldern, Kleingewässern und Nasswiesen. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten, da die Auswirkungen nicht so weit reichen, dass das FFH-Gebiet beeinträchtigt werden könnte.

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich gemäß der interaktiven Umweltkarten des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (NMU 2017) keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet und der näheren Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Wallhecken zählen zu den nach § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen.

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.

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 weniger 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 bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) verwendet wird, 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. 114 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie Grünfestsetzungen ermöglicht. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,8 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 50 % zulässig, so dass von einer Versiegelungsrate von 45 % bzw. 60 % ausgegangen werden kann. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt ca. 2,0 ha bauleitplanerisch ermöglicht.

Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird eine Versiegelung von 80% angesetzt, wodurch eine maximale Versiegelung von ca. 7.120 m² erfolgt, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Flächenanteil der bestehenden Butjadinger Straße bereits versiegelt ist.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Soweit möglich werden die Wallhecken durch Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die in diesen Bereichen festgesetzten Wallhecken auf einer Länge von 604 m sind in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren. Es sind somit an anderer Stelle Wallhecken auf

604 m neu anzulegen. An mehreren Stellen werden die Wallhecken auf einigen Metern unterbrochen. Insgesamt beträgt die Länge der Durchbrüche 26 m. Außerdem wird eine Wallhecke auf einer Länge von ca. 116 m vollständig überplant. Diese Bereiche sind im Verhältnis 1:2 zu kompensieren und somit sind an anderer Stelle 284 m Wallhecke neu anzulegen.

Im Geltungsbereich wird weiterhin eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf ca. 17.350 m² festgesetzt. In diesem Bereich soll der Oberflächenentwässerung dienen. Es wird ein naturnah ausgestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Weiterhin sollen die umgebenden Bereiche als Extensivwiese entwickelt werden. Die im nördlichen Bereich teilweise in diesem Bereich liegende Waldrand-Wallhecke wird erhalten. Zusätzlich sind hier die Anlage eines bis zu drei Meter breiten Fuß- und Radweges und ein Spielplatz zulässig.

Die bisher im Plangebiet vorhandene Acker- und Grünlandnutzung wird für das Vorhaben aufgegeben.

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.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Es handelt sich dabei überwiegend um Grünlandnutzungen. Lediglich der östliche und nördliche Teil des Geltungsbereichs unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung. Das Ertragspotenzial dieser Flächen ist gering (LBEG 2018). Südlich des Plangebietes befinden sich bereits Siedlungsstrukturen. Nordöstlich schließt die offene Landschaft, die jedoch von Straßen unterbrochen wird. Aufgrund des Verlaufs der umgebenden Straßen sowie der landwirtschaftlich intensiven Nutzung ist von einem geringen Erholungswert des Geltungsbereichs auszugehen, zumal das Gebiet nicht durch Wege erschlossen wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituatio-

nen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Plangebiet entstehen durch das Vorhaben keine Konfliktsituationen, die weitergehende Untersuchungen erforderlich machen.

Bewertung

Dem Plangebiet wird in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Bebauung der im Plangebiet vorhandenen freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion, welche allerdings ein geringes Ertragspotenzial besitzen. Insgesamt entstehen durch das Vorhaben **keinen erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Mensch.

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 Gefährdungsgrad 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.

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. Der Anlage 1 (Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a) ist die vollständige Biotoptypenkartierung inkl. Biotoptypenplan zu entnehmen. Die nachfolgend dargestellten Sachverhalte beziehen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet für die Biotoptypen, welches über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 hinausgeht (kursiv dargestellt).

Beschreibung des Untersuchungsgebiets

„Die im Bereich des Untersuchungsraumes ausgeprägten Biotoptypen werden gemäß Aufbau des Kartierschlüssels in Niedersachsen folgenden Gruppen zugeordnet und im Weiteren entsprechend beschrieben:

- Wälder,
- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Gewässer,
- Grünland,
- Ackerbiotope und
- Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen.

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

Wälder

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Gehölzbestand ausgeprägt, dem ein Waldcharakter zuzuordnen ist. Das etwa 0,8 ha große Gehölz unmittelbar an der ehemaligen Braker Bahn gelegen, wird als Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) eingestuft. In der Baumschicht handelt es sich überwiegend um Stieleichen (*Quercus robur*), untergeordnet kommen auch Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und einige Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) hinzu. Die Strauchschicht wird von Aufwuchs der Laubbäume und von Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) bestimmt, in der Krautschicht treten neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) auch Sternmiere (*Stellaria graminea*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Wurmfarne (*Dryopteris cf. carthusiana*) und Springkaut (*Impatiens parviflora*) auf.

Der Waldsaum ist als Waldrand mit Wallhecke (WRW) ausgeprägt. Dominierende Baumart ist die Stieleiche, die durchschnittliche Stammdurchmesser von 0,6 m bis 1,0 m aufweist. Im Osten geht der Waldbereich, getrennt durch einen Graben, in den Gehölzbestand der ehemaligen Braker Bahn über.



Abbildung 1: Waldbereich im Nordosten, Waldrand mit Wallhecke.

Gebüsche und Gehölzbestände

Das Plangebiet wird insgesamt vielfältig von Gehölzbeständen eingerahmt und gekammert. Die linearen Bestände am Plangebietsrand und an Parzellengrenzen werden vor allem von Wallhecken bestimmt, die in unterschiedlicher Schichtung als Strauch-Baum-Wallhecken (HWM), Strauch-Wallhecken (HWS) und Baum-Wallhecken (HWP) ausgeprägt sind. Die Wallkörper sind überwiegend noch deutlich erkennbar erhalten, nur für Durchfahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen sind diese durchbrochen. Überwiegend ist den Wallhecken eine zumindest einseitige Mulde bzw. ein Graben (s.u.) vorgelagert.

*In Art und Zusammensetzung variieren die Wallhecken im Plangebiet. Vorherrschende Baumart ist Stieleiche (*Quercus robur*), vereinzelt tritt Birke (*Betula pendula*) und Buche (*Fagus sylvatica*) hinzu, der durchschnittliche Stammdurchmesser der Eichen beträgt zwischen 0,6 und 0,8 m, jedoch kommen auch Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 1 m und mehr vor. Einige der Altbaumbestände auf den Wallhecken weisen Totholz und Spalten auf.*

*Während einzelne Abschnitte als reine Baum-Wallhecken (HWP) ausgeprägt sind, in der der Wall von gräserdominierten Beständen aus Rispengräsern (*Poa pratensis*, *Poa trivialis*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Straußgras (*Agrostis capillaris*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie begleitend Gundermann (*Glechoma hederacea*), Hornkraut (*Cerastium cerastoides*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und vereinzelt Brennnessel (*Urtica dioica*) geprägt wird, sind auch Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) verbreitet. Diese weisen in der Strauchschicht neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) und vereinzelt Himbeere (*Rubus idaeus*) auch Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und auch vereinzelt Stechpalme (*Ilex aquifolium*) auf. Letztgenannte Art ist besonders geschützt gemäß BNatSchG bzw. Bundesartenschutzverordnung.*

Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG.

Darüber hinaus sind auch weitere Bestände wie Baumhecken (HFB), Strauch-Baumhecken (HFM) und Siedlungsgehölze (HSE) ausgeprägt, die überwiegend aus standortgerechten Gehölzen aufgebaut sind. Auch im Süden am unmittelbaren Siedlungsrand sind von überwiegend Laubgehölzen und Hecken (BZ) gekammerte rückwärtige, naturnahe Gartenbereiche (PHN) ausgeprägt. Den Übergang zum angrenzenden Grünland bzw. der Ackerfläche bestimmt eine umlaufende Wallhecke (HWM).

*Am Siedlungsrand im Westen ist eine Baumhecke (HFB) aus markanten Pappeln (*Populus spec.*) mit Stammdurchmessern von etwa 1,0 m ausgebildet, ansonsten kommt noch eine Baumstrauchhecke (HFM) im Westen zur Gliederung des Grünlandes vor, die neben Fichten überwiegend Birken sowie Zitterpappeln (*Populus tremula*) aufweist. Parallel der alten Braker Bahn ist beiderseits eine Strauch-Baumhecke aus Stieleichen, Birken, Ebereschen, Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder, Brombeere, Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Vogelkirsche (*Prunus padus*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und vereinzelt Ginster (*Sarothamus scoparius*) vorhanden.*

Diese ehemalige Bahntrasse wird als Fußwegeverbindung genutzt.



Abbildung 2: Wallhecke mit Brombeerunterwuchs, im Hintergrund Baum-Wallhecke.



Abbildung 3: Alte Braker Bahn mit beidseitigen Gehölzstreifen.

*Im Übergang vom Grünland zur Wohnbebauung im Westen ist ein Feldgehölz/Siedlungsgehölz aus standortgerechten Arten mit Eichen, Birken, Buchen (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel und Stechpalme ausgeprägt, der Unterwuchs wird von Grünland-Arten bestimmt.*

*Auch an der ehemaligen Hofstelle im Westen sind im Umfeld der Gebäude bzw. hofnahen Grünlandflächen neben Laubgehölzen (Birken, Erlen (*Alnus glutinosa*)) und Ziergehölzen wie Rhododendren auch noch Obstbäume und Beerensträucher (HO) verbreitet.*

Gewässer

Gewässer sind im Plangebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Hierbei handelt es sich zum einen um einen tief eingeschnittenen Graben parallel der höhergelegenen ehemaligen Bahnstrecke, der am Rand bzw. außerhalb des Plangebietes liegt. Dieser ist geprägt durch die umgebenden Gehölze und Brombeerbestände.

Innergebietslich ist ein Graben ausgeprägt, der die Grünlandflächen im Süden trennt und parallel der Wallhecke bis zur Feldstraße verläuft. Im weiteren Verlauf knickt der Graben auch nach Westen ab und verläuft wallheckenparallel bis zur Butjadinger Straße. Es handelt sich um einen schmalen und innerhalb des Grünlandbereiches um einen tief eingeschnittenen Graben (FGR) mit vereinzelt begleitenden Flatterbinsenbeständen. Ansonsten sind Gräser und Brombeeren entsprechend der angrenzenden Wallhecken verbreitet. Im Bereich der zusammenlaufenden Wallhecken in der Plangebietsmitte sind Grabenaufweitungen mit Stillgewässercharakter und teilweise flacheren Uferzonen und einzelnen Flutrasenarten (Flutender Wasserschwaden, Straußgras) ausgeprägt.

Grünland

*Im südlichen Bereich werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünland genutzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Intensivgrünlandflächen (GI) in Wiesen-nutzung. In der Artenzusammensetzung dominieren typische Gräser des Wirtschaftsgrünlandes wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*) sowie begleitend Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißklee (*Trifolium repens*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Stumpfpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). An Arten mit geringerem Futterwert kommen noch Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) sowie als Frische/Feuchtezeiger auch vereinzelt Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*) vor.*

*Innerhalb dieses Grünlandkomplexes ist im Westen in einer Geländesenke ein Flutrasenbestand (GFF) mit Flutendem Wasserschwaden (*Glyceria fluitans*) und Weißem Straußgras (*Agrostis stolonifera*) ausgeprägt.*

Nur kleinere Bereiche im Westen an der (ehemaligen) Hofstelle werden beweidet. Eine schmale Teilfläche des Grünlandes wird aufgrund geringerer Nutzungsintensität und der Artenzusammensetzung mit höherem Anteil an Wolligem Honiggras und geringerem Anteil an Gräsern des Wirtschaftsgrünlandes als Extensivgrünland (GE) eingestuft.



Abbildung 4: Grünlandbereich im Südwesten mit Blick auf gliedernde Wallhecke.

Ackerbiotope

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (A). Im Bewirtschaftungsjahr 2017 wurde ausschließlich Mais angebaut.

Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen

In das Plangebiet ist eine (ehemalige) Hofstelle (ODL) an der Butjadinger Straße eingeschlossen. Diese wird neben der versiegelten Hoffläche und den Gebäuden überwiegend von Scherrasenflächen (GR) und gliedernden und eingestreuten Gehölzbeständen geprägt. Diese umfassen neben Laubgehölzen wie Erlen und Birken, auch Ziergehölzbestände aus Rhododendron und auch Stechpalme, sowie Beerensträucher und Obstbäume. Im Übergang zu der Weide/ Grünlandfläche besteht neben dem Obstbaumbestand auch ein Gemüsegarten. Zur Butjadinger Straße begrenzt eine dichte Buchen-Schmitthecke (BZH) das Gebiet. Insgesamt wird dieser Garten als Bauerngarten (PHB) zusammengefasst.

Im Süden des Plangebietes liegen rückwärtige Gartenparzellen, die kleinparzelliert zum einem als Rasenflächen (GR) genutzt und gepflegt werden, zum anderen handelt es sich um aufgelassene Gartennutzungen, so dass sich Siedlungsgehölze erhalten und ausgebreitet haben. Teilweise weisen diese Gärten ein Brach- bzw. Übergangsstadium von den gepflegten Rasenbereichen zu aufgelassenen rückwärtigen Bereichen auf, in denen sich aufgrund der Verschattung Arten wie Efeu, Gundermann, Silber-Goldnessel und Brennesseln verbreitet haben.

Übergänge der einzelnen Gärten werden entweder von Schmitthecken (BZH) oder von Strauch- und Gehölzbeständen (BZE, HSE) bestimmt. Insgesamt werden diese Gärten

nach der dominierenden Nutzung und Ausprägung als Scherrasen (GR), Naturgärten (PHN) und Siedlungsgehölzen (HSE) unterschieden.



Abbildung 5: Rückwärtige Gartenbereiche mit überwiegendem Rasenanteil und einrahmenden Gehölzbeständen.

Im weiteren Umfeld und auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Siedlungsbereiches schließen Ziergärten (PHZ) mit Rasenflächen, Staudenbeeten und randlichen Heckeneinfriedungen, u.a. aus Rhododendron, sowie aus Buchen an. Auch einzelne, markante Laubbäume (Eichen, Buchen, Kastanien) gliedern die Gartenbereiche“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT 2017a).

Für den Bereich der Butjadinger Straße wurde im Oktober 2018 noch eine ergänzende Biotoptypenkartierung durchgeführt, da diese Flächenanteile im Rahmen der vorangestellten Kartierung nicht mit betrachtet wurden. Die Butjadinger Straße ist durchgängig asphaltiert (OVS). Auf der Westseite verläuft ein 2 m breiter Fuß- und Radweg (OVW), der ebenfalls durchgängig asphaltiert ist. In dem im Geltungsbereich befindlichen Abschnitt der Straße verlaufen auf beiden Seiten Straßenseitengräben. Beide Gräben führten zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser. Der auf der Westseite verlaufende Graben ist als nährstoffreicher Graben (FGR) einzustufen, der eine Breite von ca. 1,5 m und eine Tiefe von ca. 1 m aufweist. Daran schließt sich westlich eine intensiv genutzte Grünlandfläche (GI) an. Der Graben östlich der Butjadinger Straße ist muldenartig ausgeprägt und als sonstiger Graben (FGZ) einzustufen. Die Straßenbermen werden von Scherrasenflächen (GR) eingenommen. Hier stocken auch insgesamt sieben markante Einzelbäume (Stieleichen) (HBE), die Stammdurchmesser zwischen 0,4 m und 1,0 m aufweisen. Südwestlich grenzen Gehölzstrukturen an, die als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) einzustufen sind. Dieser Bestand wird

hauptsächlich von Stieleichen, Gewöhnlicher Esche und Feldahorn als auch von unterschiedlichen Sträuchern (Stechpalme, Rosen, Brombeere, Weißdorn) eingenommen.

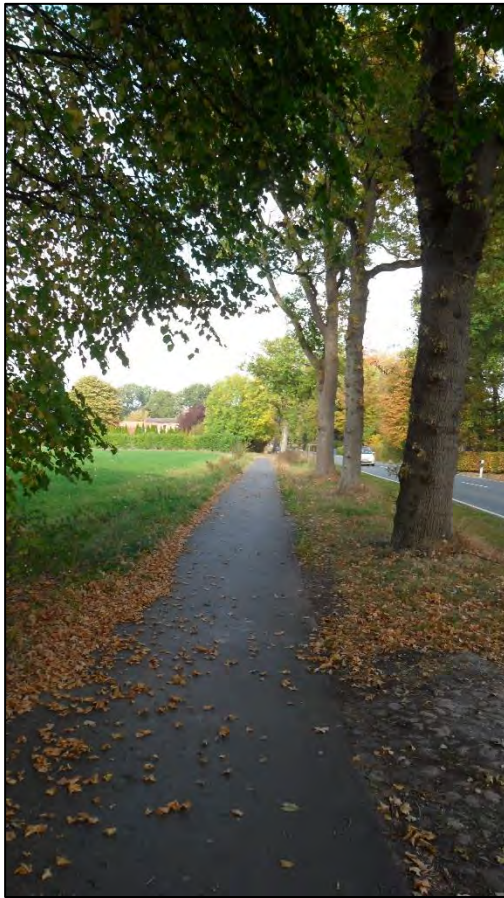


Abbildung 6: Parallel verlaufender Fuß- und Radweg mit markantem Baumbestand im Bermenbereich (Westseite) sowie als Scherrasenfläche genutzte Straßenberme auf der Ostseite der Butjadinger Straße (Quelle: Verfasser, Oktober 2018).

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten und geschützten Biotopen

Die Wallhecken des Plangebietes unterliegen dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG. An besonders geschützten Arten sind in den Wallhecken und Baum-Strauchhecken einzelne Exemplare der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) verbreitet, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als besonders geschützte Pflanzenarten aufgelistet sind (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT 2017a).

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
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	4	hohe Bedeutung
Strauchwallhecke (HWS)	4	hohe Bedeutung
Waldrand-Wallhecke	4	hohe Bedeutung
Einzelbäume (HBE)	3	mittlere Bedeutung
Baumreihe/hecke aus Pappeln (Altbestand) (HFB)	3	mittlere Bedeutung
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE)	3	mittlere Bedeutung
Nährstoffreiche Gräben (FGR)	3	mittlere Bedeutung
Intensivgrünland (GI)	2	geringe Bedeutung
Sonstiger Graben (FGZ)	2	geringe Bedeutung
Naturgarten (PHN), Traditioneller Bauerngarten (PHB)	2	geringe Bedeutung
Zierhecke (BZ)	2	geringe Bedeutung
Sandacker (Mais) (ASm)	1	sehr geringe Bedeutung
Scherrasen (GR)	1	sehr geringe Bedeutung

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-Wallhecke	4	hohe Bedeutung
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	4	hohe Bedeutung
Strauchwallhecke (HWS)	4	hohe Bedeutung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Baumreihen etc.), einem Hausgarten und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen wird. Der Planungsraum weist größtenteils eine geringe Bedeutung teilweise aber auch eine höhere 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

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 und die angrenzenden Flächen wurden von der NWP Planungsgesellschaft mbH im Zeitraum von Februar bis September 2017 faunistische Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden von der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellt und können für dieses Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Das Gutachten findet sich in der Anlage 2 zum Umweltbericht. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Brutvögel

Die Bestandserhebung der Brutvögel erfolgte von Mitte Februar bis Mitte Juni 2017. Es wurden in diesem Zeitraum sechs frühmorgendliche Begehungen sowie drei Nachtkartierungen durchgeführt. Zusätzlich konnten Daten zu nachtaktiven Arten während der Fledermauserfassungen gewonnen werden. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf das Untersuchungsgebiet, welches sowohl den Geltungsbereich als auch angrenzende Flächen enthält. Insgesamt wurden während der Erfassungen 28 Brutvogelarten festgestellt, davon 25 als Brutvogelarten und drei weitere als Nahrungsgäste (vgl. Tabelle 3). Es befinden sich darunter drei Arten der Vorwarnliste (Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Haussperling) sowie der Star als gefährdete Art (gem. Rote Liste 3).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden als Brutvögel Gartenrotschwanz und Star als Arten der Vorwarnliste bzw. gefährdete Arten sowie Grünspecht und Buntspecht als spezialisierte Arten festgestellt.

Tabelle 3: Spektrum der nachgewiesenen Vogelarten 2017 (BZF = einmalige Brutzeitfeststellung), Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017B).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdungsgrad Niedersachsen ¹	Gefährdungsgrad Deutschland ²	Status bzw. Anzahl Brutreviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>			4
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			4
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			4
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			1 + weitere BZF
Dohle	<i>Corvus monedula</i>			Nahrungsgast
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			1
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			BZF
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			2
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Vorwarnliste		BZF – als Brutrevier zu werten
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Vorwarnliste	Vorwarnliste	1 + 3 BZF jeweils als Brutrevier zu werten, weitere außerhalb
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>			2
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			1 + weitere BZF
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Vorwarnliste		1 + weitere BZF außerhalb des UG
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			1
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>			BZF
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>			1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			5
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			2
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			Nahrungsgast
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Gefährdet	Gefährdet	Mindestens 3 außerhalb d. UG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			2

¹ KRÜGER & NIPKOW (2015)

² GRÜNEBERG ET AL. (2016)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdungsgrad Niedersachsen ¹	Gefährdungsgrad Deutschland ²	Status bzw. Anzahl Brutreviere
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			2
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			2
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Gefährdet	Gefährdet	1 + 2 BZF – beide jeweils als Brutrevier zu werten, weitere außerhalb und als Nahrungsgast
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			Nahrungsgast
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	Vorwarnliste		1 außerhalb des UG
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			4
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			5

Fledermäuse

Zur Ermittlung der Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Lebensraum für Fledermäuse wurde von Mai bis September 2017 sieben Erfassungstermine durchgeführt. Davon fanden vier abends zur Kontrolle ausfliegender Fledermäuse und drei frühmorgens zum Auffinden von etwaigem Schwärmverhalten beim Einfliegen in Quartiere statt. Zusätzlich wurden bei den Erfassungsterminen Horchkisten während der gesamten Nacht eingesetzt.

Insgesamt konnten drei Fledermausarten sicher nachgewiesen werden (vgl. Tabelle 4). Zusätzlich wurden Kontakte der Gattung *Myotis* registriert.

Tabelle 4: Spektrum der nachgewiesenen Fledermausarten, Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017B).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdung NDS	Gefährdung BRD	Anzahl Kontakte Detektor	Anzahl Kontakte Horchkiste
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	11	365
Großer/ Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i> <i>Nyctalus leisleri</i>	2 1	V D	5	156
Nyctaloid	<i>Eptesicus serotinus</i> <i>Nyctalus noctula</i> <i>Nyctalus leisleri</i>	2 2 1	G V D	1	44
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus</i>	3	+	12	431
Gattung Myotis	<i>Myotis spec.</i>	2 2	V/ V *	4	93
Fledermaus spec.		-	-	-	2

RL BRD = MEINIG *et al.* (2009)

RL NDS = Rote Liste Niedersachsen und Bremen (HECKENROTH 1991); Anmerkung: Einstufungen müssen als veraltet angesehen werden

1 = vom Aussterben bedroht

V = Vorwarnliste

2 = stark gefährdet

G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes

3 = gefährdet
+ = ungefährdet

D = Datenlage defizitär
R = durch extreme Seltenheit (potentiell) gefährdet

Bei den am häufigsten im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten Zwerg- und Breitflügelmaus handelt es sich um gebäudebewohnende Arten. In Bereichen des Untersuchungsgebietes mit Gebäuden sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist ein hohes Quartierpotenzial gegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 befinden sich für diese zwei Arten keine Quartierpotenziale. Für gehölbewohnende Fledermausarten wie Großer Abendsegler sind zahlreiche potenziell geeignete Quartierbäume im Untersuchungsgebiet und ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 vorhanden. Konkrete Quartierhinweise gibt es nicht. Alle genannten Arten wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 nachgewiesen.

Bewertung

Dem Plangebiet wird eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich dem Schutzgut Tiere zugewiesen. Der Geltungsbereich wird durch Brutvögel wenig frequentiert. Quartiere für Fledermäuse konnten im Rahmen der durchgeführten Kartierungen nicht festgestellt werden. Durch die Überplanung von Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geht allerdings Nahrungs- / Jagdlebensraum verloren, weswegen durch die Umsetzung des Planvorhabens für das Schutzgut Tiere **erhebliche Beeinträchtigungen** prognostiziert werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Durch die Realisierung der Planung werden Gehölzstrukturen, Gräben und Grünlandbereiche überplant. Diese Strukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein. Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Vögel durchgeführt.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets sowie der naturräumlichen Ausstattung ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (z. B. Amphibienarten) im Plangebiet vorkommen.

Geschützte wildlebende Brutvogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie:

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumansprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen

der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabensspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen. Für die in Tabelle 3 aufgeführten weit verbreitete, ubiquitäre oder anspruchsarme und störungsunempfindliche Arten, deren Bestand landesweit nicht gefährdet ist und deren Lebensräume grundsätzlich zu ersetzen sind, kann eine gute regionale Vernetzung ihrer Vorkommen vorausgesetzt werden. Für diese Arten ist daher trotz örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulation nicht verschlechtert und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt. Lediglich Bunt- und Grünspecht haben besondere Lebensraumsansprüche. Beide Arten sind auf alte Gehölzbestände mit viel Totholz und Baumhöhlen angewiesen. Beide Arten wurden allerdings nur außerhalb des Geltungsbereiches als Brutvogel nachgewiesen, so dass beide Arten keine Relevanz für die Planung besitzen.

Da in der Umgebung des Plangebietes diverse reich strukturierte Landschaftselemente (Gehölzbestände, Grünländer, Hausgärten usw.) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass es für die oben genannten ungefährdeten Brutvogelarten genügend Ausweichmöglichkeiten gibt. Außerdem werden die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken weitestgehend gesichert, so dass diese ebenfalls als Lebensraum für gehölzbrütende Arten weiterhin zur Verfügung stehen.

Neben den oben genannten ungefährdeten Arten wurden im Geltungsbereich keine der in Tabelle 3 genannten Arten der Vorwarnliste und gefährdete Arten als Brutvogel nachgewiesen. Lediglich für Star und Gartenrotschwanz wurden Brutverdachte im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze aufgenommen. Diese fanden allerdings im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Wallhecke statt, welche von der Planung nicht betroffen ist. Als einzige planungsrelevante gebäudebrütende Art wurde der Haussperling lediglich mittels Brutzeitfeststellung an dem Hof im westlichen Geltungsbereich kartiert. Ein Brutnachweis gelang allerdings nicht, so dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht eintritt. Mit einem Brutverdacht konnte der Haussperling südwestlich und damit außerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumsprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölz- und Gebäudebrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln.

Nahezu sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es für diese Arten 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, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme).

Der Fasan wurde als bodenbrütende Art im Untersuchungsgebiet außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Da dieser aber auch innerhalb des Geltungsbereiches brüten könnte, bewahrt die Baufeldfreimachung in derselben Zeit ebenfalls vor dem Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten für boden-/gebäudebrütende Vögel. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich des Haussperlings gelang zwar kein Brutnachweis (lediglich einmalige Brutzeitfeststellung an dem Hof im westlichen Plangebiet), vorsorglich sollten auch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen an dem bestehenden Gebäudebestand auch außerhalb der Brutzeit stattfinden.

In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb artspezifischer Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes in Straßennähe hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen standort- und strukturtypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung und Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen. Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten befinden sich im Geltungsbereich nicht.

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

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

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

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

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

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

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Fledermäuse

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

Konkrete Quartierhinweise ergaben sich im Untersuchungsgebiet nicht. Es kann aufgrund der Altersstruktur der vorhandenen Gehölze, dem Vorhandensein von Spechthöhlen und dem vorhandenen Gebäudebestand nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass diese den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, in

dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen oder Nischen an dem bestehenden Gebäudebestand zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weitere stättenunabhängige Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahme, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG 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 Lebensraumsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

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 auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen, da sich im Geltungsbereich selbst keine konkreten Quartierhinweise ergaben. Es ist möglich, dass Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sind, dieser werden aber regelmäßig gewechselt. Deshalb ist auch nicht damit

zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher 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 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 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 und Fläche

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.

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 Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen der Bodenkarte des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2018) überwiegend von mittlerem Pseudogley-Podsol eingenommen. Lediglich für den östlichen Bereich des Plangebietes wird mittlere Pseudogley-Braunerde dargestellt.

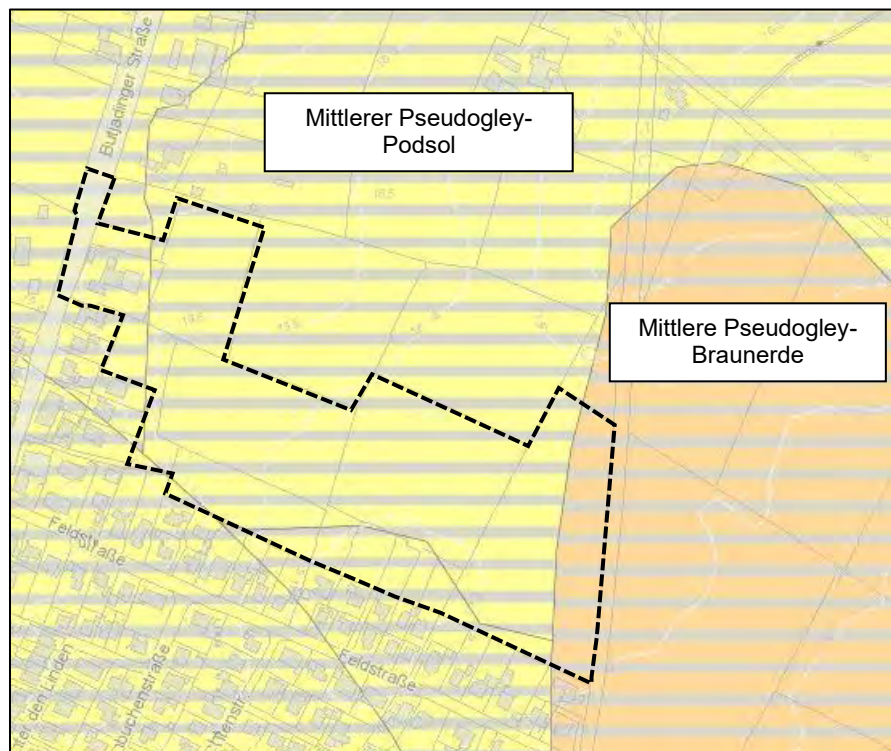


Abbildung 7: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen gem. Bodenkarte Niedersachsen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2018 (unmaßstäblich)))

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

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen als Boden mit allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 2,4 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 vorhande-

nen 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. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. 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

Entlang der nördlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze sowie im Zentrum des Geltungsbereichs verlaufen Gräben, die als tief eingeschnittene, nährstoffreiche Gräben ausgeprägt sind. Im Bereich der zusammenlaufenden Gräben an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verfügen die Gräben über Aufweitungen mit Stillgewässercharakter und teilweise flachen Uferzonen, so dass dieser Abschnitt als naturnah und strukturreich einzustufen ist. Ferner verlaufen parallel zur Butjadinger Straße Entwässerungsgräben, die zum Zeitpunkt der Kartierung aber kein Wasser führten.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasserse geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2018) liegt die Grundwasserneubildungsrate im westlichen Teil des Plangebietes zwischen 151 und 200 mm/a. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs liegt die Grundwasserneubildungsrate zwischen 201 und 250 mm/a. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im hohen 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.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser 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 von Grabenabschnitten. 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, 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

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, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen geprägt und von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4, die zzgl. der zulässigen Überschreitung gem. § 19 BauNVO eine maximal zulässige Versiegelung von 45 bzw. 60 % bedingt und damit weiterhin einen hohen Grünflächenanteil bedingt sowie den Anschluss an die offene Landschaft 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.

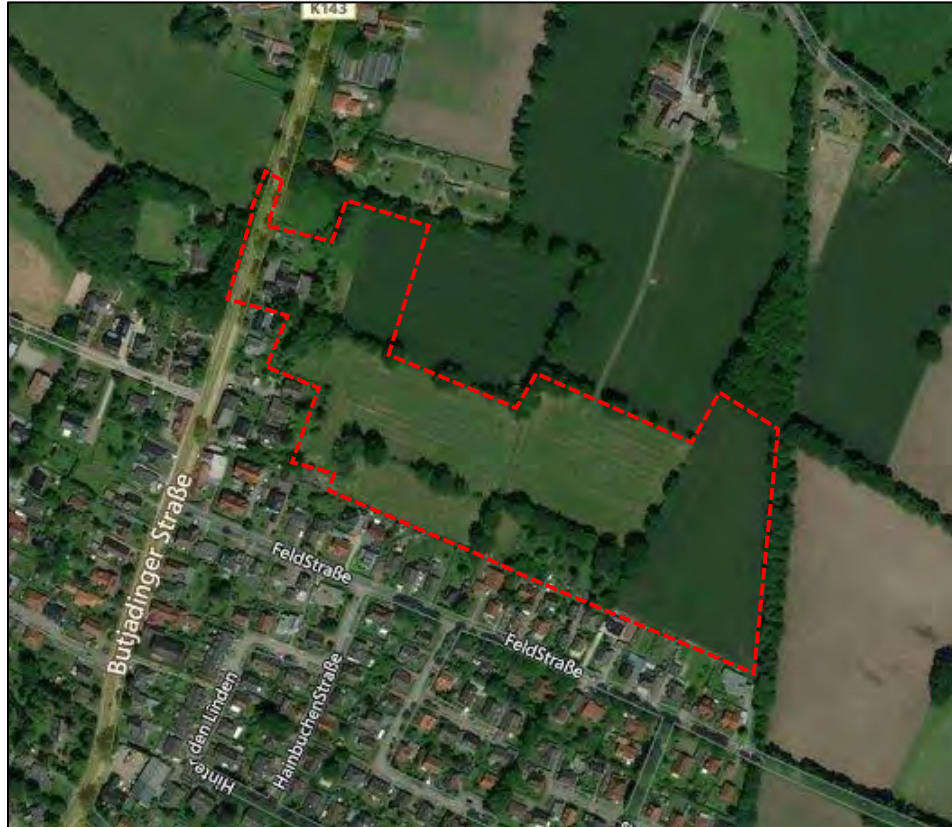


Abbildung 8: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2018 (unmaßstäblich)).

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch weitläufige Grünlandflächen, die durch Flächen, die einer ackerbaulichen Nutzung unterliegen, ergänzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Heckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, die das Plangebiet gliedern. Überwiegend handelt es sich hierbei um Baum-Wallhecken, Baum-Strauch-Wallhecken und Strauchwallhecken. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Wahnbek/Ipwege. In nördliche sowie östliche Richtung grenzt die offene Landschaft an, die zum Großteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen wird.

Bewertung

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

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu weniger deutlich wahrnehmbaren Veränderungen des Landschaftsbildes, da die vorhandenen Gehölzstrukturen größtenteils erhalten bleiben und die Sichtbarkeit des Vorhabens, aufgrund der den Geltungsbereich umgebenden Gehölzstrukturen, eingeschränkt ist. Durch die vorliegende Planung kommt es zu somit zu **weniger erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft.

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 nördlichen Plangebietsgrenze sowie im zentralen Geltungsbereich verlaufenden Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden soweit möglich erhalten und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft gesichert.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 114 und der 78. Flächennutzungsplanänderung befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich einerseits um das Wohn- / Wirtschaftsgebäude sowie das Hallenhaus als Nebengebäude an der Butjadinger Straße 122 und andererseits um das Wohn-/Wirtschaftsgebäude an der Butjadinger Straße 117. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gem. § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

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 teilweise erfolgten Überplanung von Wallheckenabschnitten und der Festsetzung der Wallhecken als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verfügen sie größtenteils 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. 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 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, ein 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. 114 kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Wasser, Tiere und Kultur- und Sachgüter (Wallheckendurchbrüche und -überplanungen) erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als weniger erheblich beurteilt. 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 5: 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	- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen - Verlust von Teillebensräumen (Bruthabitate)	••
Biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Boden und Fläche	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	- geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung - Verlust von aquatischen Lebensräumen	••
Klima / Luft	- geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten - keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität	•
Landschaft	geringfügige Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes aufgrund des überwiegenden Erhalts der vorhandenen Gehölzstrukturen	•
Kultur und Sachgüter	- Überplanung eines Wallheckenabschnittes und Wallheckendurchbrüche - Verlust des Wallheckenschutzstatus	••
Wechselwirkungen	keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

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

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1.1 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. 114 wird eine städtebauliche Erweiterung der südlich und westlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden soweit möglich als Erhaltflächen festgesetzt und somit gesichert.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Butjadinger Straße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert.

4.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Acker- und Grünlandbereiche 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.

5.0 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.

5.1 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.

5.1.1 Schutzgut Mensch

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

- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 5 (WA1, WA3 und WA5) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1, 2 und 5 (WA1, WA2 und WA5) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachausbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachausbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.
- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 4 (WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\leq 15^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.

- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA1 – WA5) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- 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.

5.1.3 Schutzgut Tiere

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

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.1.4 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 das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

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 (Schotterterrassen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

5.1.6 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.

5.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Nichtsdestotrotz können mit den im allgemeinen Wohngebiet (WA4) zulässigen Dachbegrünungen positive Auswirkungen auf das Kleinklima verbunden sein. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können ferner zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt bzw. in der Planzeichnung festgesetzt:

- Gemäß der ortsüblichen Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird für das gesamte Plangebiet, entsprechend der jeweiligen Baugebiete, eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m, eine Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m bzw. $6,50$ m sowie eine Gebäudehöhe von $GH \leq 7,00$ m festgesetzt.
- Für Dacheindeckungen sind glasierte und sonstige reflektierende Materialien nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
- Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken sowie Neuanpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

- Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken.
- Damit sich die geplante Wohnnutzung künftig verträglich in die Umgebung der Baudenkmäler einfügt, werden strengere Vorgaben zur Baugestaltung für das allgemeine Wohngebiet 5 (WA5) formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Ferner wird nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf die naheliegenden Baudenkmäler wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Pflanzen

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 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
ASm	23.455	1	23.455	X ^{*1}	18.430	0	0
GR	1.755	1	1.755	X ^{*2}	7.120	0	0
GI	31.605	2	63.210	GR ^{*3}	1.780	1	1.780
HFB	125	2	250	PHZ ^{*4}	21.230	1	21.230
PHN	1.095	2	2.190	OVW ^{*5}	500	1	500
FGZ	140	2	280	PSZ ^{*6}	550	1	550
BZ	25	2	50	HFM ^{*7}	920	2	1.840
FGR	885	3	2.655	GE/SXS ^{*8}	16.225	3	48.675
HSE	3.385	3	10.155	HBE ^{**}	180	3	540
HBE ^{**}	460	3	1.380	HWM HWS [*]	1.395	4	(5.580)
HWM [*]	1.475	4	(5.900)	WRW ^{*9}	60	4	240
HWS [*]	270	4	(1.080)				
HWM [*]	105	4	(420)				
WRW	60	4	240				
Flächenwert Ist-Zustand			109.420 ^{**}	Flächenwert Planungs-Zustand			75.355

- * 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.
- *1 Vollständig versiegelte Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ von 0,3 und 0,4 inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 50 %).
- *2 Versiegelte Bereiche der Straßenverkehrsfläche (angenommene Versiegelung 80 %).
- *3 Die unversiegelten Flächen der Straßenverkehrsfläche werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *4 Die unversiegelten Flächen der Wohngebiete werden als Hausgärten mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *5 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines 3 m breiten Weges aus einer wassergebundener Wegedecke zulässig.
- *6 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines bis zu 550 m² großen Spielplatzes zulässig.
- *7 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen.
- *8 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Für die Maßnahmenfläche werden in der Bilanzierung lediglich 16.260 m² statt 16.320 m² berücksichtigt, da die im Bereich vorhandene Waldrand-Wallhecke im Rahmen der Bilanzierung separat aufgeführt wird. Die Maßnahmenfläche wird mit der Wertstufe 3 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *9 An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Maßnahmenfläche vorhandene Waldrand-Wallhecke, welche erhalten wird.

Flächenwert Planung	=	75.355
- Flächenwert Ist-Zustand	=	109.420
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 34.065 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 34.065 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 3,4 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. 1,7 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner wird insgesamt durch die vorliegende Planung eine Baum-Strauch-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

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

- 142 m Baum-Strauch-Wallhecke
(Durchbruch oder Überplanung) Kompensationsverhältnis 1:2
- 604 m Baum-Strauch-Wallhecke
(Verlust Wallheckenschutzstatus) Kompensationsverhältnis 1:1

5.2.2 Tiere

Die durch die Überplanung von Gehölzstrukturen und Grünlandflächen entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse können mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden.

5.2.3 Boden und Fläche / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 2,4 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. Im Bereich der Maßnahmenfläche wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Durch diese Maßnahme werden die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden.

5.2.4 Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft entstehen durch das Vorhaben weniger erhebliche Auswirkungen. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die für die übrigen Schutzgüter sowie die Wallheckenüberplanung anzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen bringen zusätzlich auch immer eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich.

5.2.5 Kultur und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehenden Wallhecken werden durch die Neuanlage von ca. 888 m langen Wallhecken oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

5.3 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:

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und Extensivierung von Grünland (auf ca. 16.225 m²; Maßnahmenfläche)**

Im Bereich der Maßnahmenfläche im Osten des Geltungsbereiches sind die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Entwicklung einer Extensivwiese vorgesehen.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind im Verhältnis von mindestens 1:3 bis 1:5 zu modellieren. Die Gewässerrandsäume sollen sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln. Schonende Pflegemaßnahmen, wie gelegentliche Mahd und Räumung des Gewässers sind nicht abträglich und von Zeit zu Zeit notwendig, um die Funktion zur Regenrückhaltung zu gewährleisten. Im Böschungsbereich und der Gewässersohle werden sich z. B. Röhrichte, Seggenrieder und feuchte Staudenfluren einstellen. Auch ist das Aufschlagen von Weiden und ggf. Erlen zu erwarten und es können sich in der Folge Sumpfgebüsche entwickeln. Mit der Herstellung eines naturnahen Gewässers entstehen aquatische Lebensräume für eine Vielzahl von Lebensgemeinschaften. Neben Schwimm- und Tauchblattpflanzen entstehen Habitate für verschiedene Faunengruppen. Insbesondere Amphibien und Libellen können sich ansiedeln und auf Dauer etablieren.

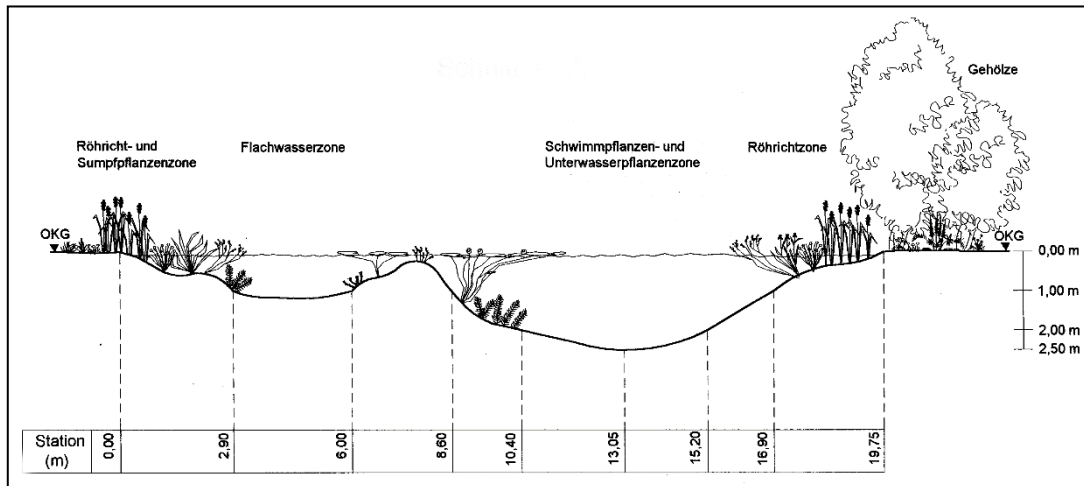


Abbildung 9: Gewässerquerschnitt eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (schematisch)

Zusätzlich ist in der Maßnahmenfläche im Bereich rund um das Regenrückhaltebecken eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Extensivwiese wird durch Ansaat einer Extensivgrünlandmischung und anschließender extensiver Nutzung entwickelt. Dazu ist eine geeignete Ansaat möglichst aus regional erzeugtem Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 – "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Dies trägt zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) bei und wurde in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „... das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.“ Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde.“ Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch soll bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

Die nachfolgenden Bewirtschaftungsauflagen sind einzuhalten, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland (Mähwiese oder ggf. Weide) zu nutzen.
- In der Zeit vom 1. März bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Eine Weidenutzung ist höchstens mit zwei Pferden, Kühen oder Ochsen oder einem Stück Jungvieh pro Hektar zulässig. Die Beweidung mit Pferden ist erst ab dem 01. Juni eines Jahres zulässig.
- Eine Portions-/Umtriebsweide ist unzulässig.
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Es dürfen nicht mehr als zwei Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.

- Umbruch oder Neuansaat sind nicht zulässig (nur Nachsaat als Übersaat zulässig). Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
 - Um eine größere Ausbreitung der Flatterbinse zu vermeiden, müssen die nicht vom Vieh abgeweideten Pflanzenreste zum Herbst abgemäht werden.
 - In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) auf der Fläche sowie jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.
 - Pro Jahr darf nicht mehr als 80 kg N/ha Gesamtstickstoff (Wirtschafts- oder Handelsdünger) aufgebracht werden. (Erhaltungsdüngung). Bei der zulässigen Erhaltungsdüngung ist die Düngermenge des ggf. aufgetriebenen Weideviehs mit zu berücksichtigen.
 - Es darf keine Gülle aufgebracht werden.
 - Jegliches Aufbringen von Pestiziden ist unzulässig. Die Bekämpfung von Tipula und Feldmäusen kann bei Vorliegen von Warndienstmeldungen des Pflanzenschutzamtes und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
 - Jegliche Einrichtung zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung gegebenenfalls bestehender Dränagen bleibt zulässig.
 - Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig. Unberührt hiervon ist die ordnungsgemäße Unterhaltung von Flächenzufahrten und Überfahrten.
 - Die Anlage von Mieten oder Futterständen und die Lagerung von Silage, Heuballen oder sonstigen Materialien sowie das Abstellen von Geräten sind unzulässig.
- **Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Baum-Strauchanpflanzungen sowie Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (ca. 920 m²)**

Entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze sind bis zu 3,00 m breite Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung und Einbindung vorgesehen. Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, heimische Arten zurückgegriffen.

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

Folgende Bäume sind zu verwenden:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

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

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 34.065 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 34.065 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt. Auf den Flächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen und Gehölzanpflanzungen ebenfalls attraktive Bereiche für Brutvögel und Fledermäuse geschaffen, so dass auch die erforderliche Kompensation für diese Artengruppen gesichert ist.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle ca. 888 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.

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

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des im Bereich der Feldstraße und der Butjadinger Straße bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Ortsteil Ipwege 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.

6.1.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß

(GRZ 0,3 und 0,4) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Butjadinger Straße und die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird extern kompensiert.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 114 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.

7.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes führte die NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 114 durch. Ferner erstellt die NWP Planungsgesellschaft mbH ein faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“ (vgl. Anlagen).

7.1.3 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.

7.2 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 notwendigen Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahmen erstmalig kontrolliert. Nach wei-

teren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen durch die Erweiterung der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen zu befriedigen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege, Nördlich Feldstraße“ auf. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Parallelverfahren die 78. Flächennutzungsplanänderung.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von zum Teil bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, und Kultur- und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Auf das Schutzgut Landschaft entstehen weniger erhebliche Auswirkungen. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden die Eingriffe in den Naturhaushalt im Flächenpool umgesetzt. Ferner werden die Beeinträchtigungen in die Wallhecken im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung 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.

9.0 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.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35: 181-260.

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

LBEG-SERVER (2018): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenkarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardo-map3/>

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

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

NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2017a): Biotoptypenkartierung „Feldstraße“.

NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2017b): Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2018): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.

STMI BAYERN (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung.

ANLAGEN

Anlage 1: Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a)

Anlage 2 : Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017b)

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

Vorlage-Nr.: 2018/240freigegeben am **21.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 19.11.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 114 - Ipwege - Nördlich Feldstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	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 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 114 mit örtlichen Bauvorschriften 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 die Wohnbaufläche aus der 78. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitzustellen, wird der Bebauungsplan 114 aufgestellt. Gemäß städtebaulichem Konzept entstehen ca. 50 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie 2-4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Soweit sich der Bedarf darstellt, kann auf 2 Grundstücken stattdessen ein Kindergarten/ eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Auf Basis des Vorentwurfs hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Von zwei Anliegern wurde angeregt, im Übergang von Altbebauung zu Neubaugebiet eine private Grünfläche festzusetzen. Dieser Vorschlag wurde in den Entwurf übernommen, der entlang der vorhandenen Grundstücke an der Butjadinger Straße und Feldstraße nunmehr einen 3 m breiten Grünstreifen mit Pflanzgebot vorsieht.

Von weiteren Anliegern wurde eine Unterschriftensammlung vorgelegt, der sich 10 Eigentümer angeschlossen haben. Hierin werden sowohl Kritik an der Lage des Neubaugebietes nördlich der Feldstraße aufgrund der Wallheckenstrukturen geäußert, als auch Enthaltungen und auch Zustimmung zur gemeindlichen Planung ausgedrückt. In der Unterschriftensammlung wird auf einen „Vorschlag zur Umplanung“ verwiesen, der von den Initiatoren der Unterschriftensammlung erarbeitet wurde. Dieser wurde der Gemeinde auch auf Nachfrage bisher nicht vorgelegt, sodass eine inhaltliche Abwägung hierzu nicht erfolgen konnte. Darüber hinaus wird die städtebauliche Erforderlichkeit infrage gestellt. Eine ausführliche Begründung hierzu erfolgt im Zuge der 78. Änderung des Flächennutzungsplans (s. Vorlage 2018/238).

Weiterhin wurde von einem Bürger die Zulässigkeit von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern im WA 4 hinterfragt. Die Gemeinde hält an dem Planungsziel fest, auch moderne Baukörper als Flachdächer innerhalb der innenliegenden Flächen des Plangebietes zu ermöglichen. Um das Mikroklima im Plangebiet zu fördern, wurde zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, wonach die Flachdächer zu begrünen sind.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigelegt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise zur Erschließung vorgetragen. Der Landkreis Ammerland hat zudem angeregt, ein Schallgutachten über den Verkehrslärm der Butjadinger Straße zu erstellen. Dieser Anregung ist nicht nachgekommen worden, da im Zusammenhang mit der A 20 Verkehrsprognosen für das Jahr 2030 vorliegen, wonach der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Butjadinger Straße bei 660 KFZ liegen wird. Durch die Verschiebung der Ortsdurchfahrt bis zur Einmündung der Planstraße wird sich zudem die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h reduzieren. Insoweit sind keine über die Richtwerte hinausgehenden Lärmimmissionen zu erwarten.

Der Landkreis Ammerland hat weiterhin auf im Umfeld des Plangebietes stehende denkmalgeschützte Gebäude und den davon ausgehenden Umgebungsschutz verwiesen. In den Entwurf wurden insoweit ergänzende Regelungen für die Mehrfamilienhausgrundstücke aufgenommen, wonach die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf und Staffelgeschosse ausgeschlossen werden. Die maximale Firsthöhe verbleibt bei 9,50 m.

Als weitere Änderung wurde in den Entwurf der Erhalt eines Einzelbaums im Bereich der südlichen Planstraße aufgenommen. Dort befindet sich eine ca. 150 Jahre alte Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,40 m und einem Kronendurchmesser von ca. 25 m. Dieser Baum ist als vital eingestuft worden und wird voraussichtlich noch lange erhalten werden können; lediglich die Entnahme von Totholz ist im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderlich. Durch den Erhalt dieser Eiche entfällt dort ein Bauplatz, allerdings entsteht ein großes Grundstück, dessen Garten um die Eiche erweitert wird. Die Lage der Eiche kann der Planzeichnung entnommen werden.

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 stehen zur Verfügung.

Anlagen:

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 114

„Ipwege – nördlich Feldstraße“

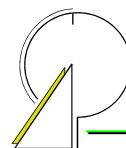
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

02.11.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg
5. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
9. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
10. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
11. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen folgende Anregungen zu dieser Planung: Die Kompensation der Wallhecken kann im Rahmen des Wallheckenprogramms von Seiten des Landkreis Ammerland durchgeführt werden. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist dabei schriftlich beim Landkreis zu beantragen. Die übrigen Kompensationsmaßnahmen werden im Flächenpool der Gemeinde ausgeglichen. Hierzu ist dem Landkreis Ammerland vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Bilanzierung des Ökokontos vorzulegen. Bei der Bilanzierung des Flächenwertes beträgt die Summe im Ist-Zustand 102.945 und nicht 102.705. Meine untere Naturschutzbehörde bittet diesen Wert zu korrigieren und die Bilanzierung anzupassen. Meine untere Bauaufsichtsbehörde hat folgende Anregungen: Zur textlichen Festsetzung Nr. 3: Es sollte ergänzt werden, dass die festgesetzten zulässigen Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen und die jeweiligen unteren Höhenbezugspunkte bei der Gemeinde Rastede zu erfragen sind. Zur Planzeichnung: Die Wallheckenbreiten sind vollumfänglich mit zu vermaßen, da die Baugrenzen ansonsten unbestimmt wären. Alternativ könnten die Baugrenzen vermaßt werden. Einige Wallheckenbreiten sind vermaßt, jedoch nicht lesbar. Dies ist zu korrigieren. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen diese Bauleitplanung in Absprache mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege folgende Bedenken (s. a. Anlage): Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Butjadinger Str. 122, Wahnbek. Es handelt sich um ein Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit Nebengebäude und Baumbestand (Beschreibung laut Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 Niedersächsisches Denkmal-	Den Anregungen wird gefolgt. Die Durchführung der Wallheckenkompensation im Rahmen des Wallheckenprogramms wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 114 schriftlich beim Landkreis Ammerland beantragt. Eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt. Die Eingriffsbilanzierung wird angepasst. Der Anregung wird nicht gefolgt, da als Rücklage eines Baugenehmigungsverfahrens der Bebauungsplan gilt und entsprechend die festgesetzten Höhen im Bebauungsplan im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen. Der Anregung wird gefolgt und die Bemaßung entsprechend überarbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung wird ein Hinweis auf das Baudenkmal und den Umgebungsschutz aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
schutzgesetz: Zweiständer-Fachwerkbau mit Ziegelausfachung unter Reetdach, beide Giebel mit Steckwalm. Traufwände massiv ersetzt. 2.Hälfte 19.Jh., Innengerüst wesentlich älter). Aus denkmalrechtlicher Sicht ist nicht nachvollziehbar, dass direkt angrenzend eine zweigeschossige Bauweise zugelassen werden soll. Dem Umgebungsschutz im Sinne des § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes wird durch die mit dieser Bauleitplanung ermöglichte Bebauung nicht Rechnung getragen. Auch auf der gegenüberliegenden Seite der Butjadinger Straße befindet sich ein Baudenkmal. Hierauf ist bei der Gestaltung der Planstraße entsprechend Rücksicht zu nehmen. Ich bitte daher, erforderliche Änderungen dieser verbindlichen Bauleitplanung im weiteren Verfahren intensiv mit meiner unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Gegen diese Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Rahmenbedingungen bei der Planung berücksichtigt werden: Für die zukünftigen Anlieger der Stichstraßen zur Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke gilt: die Entsorgung der Restmüll-, Biomüll-, Papiertonne und gelben Säcke sowie des anfallenden Sperrmülls erfolgt an der Planstraße. Hier sind im Bereich der Einmündung der Stichstraßen entsprechende Aufstellorte rechtlich abzusichern und zeichnerisch festzusetzen (Planzeichen Nr. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung, Zweckbestimmung Abfall). Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung und den Erschließungsarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, ist unverzüglich meine untere Abfallbehörde zu informieren (die Behörden in den Hinweisen Nr. 2 und 3 sind meines Erachtens zu tauschen. Ich empfehle eine Überprüfung in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden). Die Begründung sollte um Aussagen zum ÖPNV entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 20.09.2018 ergänzt werden. Zum Planvorentwurf habe ich folgende Anregungen:	Der Anregung wird zum Teil gefolgt und eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Reduzierung der Firsthöhe auf 9,50 m in den entsprechenden allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 festgesetzt, um dem Umgebungsschutz Rechnung zu tragen. Des Weiteren werden für diese Bauflächen Staffelgeschosse und somit überdimensionierte Baukörper ausgeschlossen. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden intensive Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde geführt. Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung einer Aufstellfläche für Abfallbehälter nicht für erforderlich gehalten wird. An den Stichstraßen befinden sich wenige Grundstücke, sodass nur eine sehr geringe Anzahl an Abfallbehältern auf der anschließenden Planstraße abgestellt werden müssen. Vergleichbare Situationen mit kurzen Stichstraßen, in denen ebenfalls keine Aufstellflächen festgesetzt wurden, sind in den vergangenen Jahren in den Bebauungsplänen 107, 105, 93 B und 93 A entstanden, ohne dass hier Probleme auftraten. Der Anregung wird gefolgt und die Behörden in den Hinweisen Nr. 2 und 3 entsprechend angepasst. Der Anregung wird gefolgt und die Aussagen zum ÖPNV in die Begründung hinzugefügt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Der letzte Satz der textlichen Festsetzung Nr. 2 sollte darauf hin überprüft werden, ob ein Doppelhaus aus mehr als zwei Gebäuden ("mehrere") bestehen kann. Kapitel 6.2 der Begründung zu dieser Festsetzung sollte überarbeitet werden, da es nicht nachvollziehbar ist, dass mehrere Gebäude "auseinandergebaut" werden sollen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 sollte um Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO erweitert werden. Die im Kapitel 7.0 der Begründung dokumentierte konzeptionelle Abgrenzung der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 5 zu den WA 1 und WA 2 hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften ist insoweit nicht nachvollziehbar, als das WA 5 im Gegensatz zum WA 3 nicht im angrenzenden Siedlungsraum liegt und meines Erachtens konzeptionell insoweit eher mit den WA 1 und WA 2 vergleichbar ist. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 sollte redaktionell überarbeitet werden ("Wohngebiete 1-2."). Die Dachneigung laut örtlicher Bauvorschrift Nr. 2 ist nicht kompatibel zur Dachneigung laut Kapitel 5.1.1 des Umweltberichts. Die im Kapitel 5.1.8 des Umweltberichts benannte Firsthöhe von 12,00 m ist in der Planzeichnung nicht auffindbar. Die Böschungsneigungen laut Kapitel 5.3.1 des Umweltberichts ("1:1,5 bis 1:10") weichen von den in der textlichen Festsetzung Nr. 10 genannten ("mind. 1:3 bis 1:5") ab. Es sollte eine Harmonisierung entsprechend dem insoweit bislang noch unklaren planerischen Willen der Gemeinde erfolgen. Sämtliche Hinweise in der Planzeichenerklärung auf textliche Festsetzungen sind um eine Nummer zu verschieben (aus 6 wird 7 usw.). Der letzte Satz im Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung ist um "die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 2 sowie der dazugehörige Abschnitt in der Begründung überarbeitet. Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 5 um Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ergänzt. Der Anregung wird gefolgt und die örtlichen Bauvorschriften dahingehend geändert, dass die allgemeinen Wohngebiete WA5 mit den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 vergleichbar ist. Der Anregung wird gefolgt und die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 überarbeitet. Der Anregung wird gefolgt und der Umweltbericht dahingehend redaktionell angepasst. Der Anregung wird gefolgt und die Planunterlagen dahingehend angepasst. Der Anregung wird gefolgt und der Umweltbericht dahingehend redaktionell angepasst. Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise in der Planzeichenerklärung zu den textlichen Festsetzungen mit den textlichen Festsetzungen abgestimmt. Der Anregung wird gefolgt und der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung überarbeitet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Für den immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus. Angesichts der relativen Nähe des westlichen Plangebietsteils zur Kreisstraße 143 (Butjadinger Straße) rege ich an, vorsorglich zu prüfen, ob Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind. Das Gesundheitsamt regt an, folgenden Text in die Begründung aufzunehmen: "Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig. Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen. Da gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 Niedersächsische Bauordnung die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die örtlichen Bauvorschriften entsprechend gelten, empfehle ich darauf zu achten, dass in ortsüblichen Bekanntmachungen und Beteiligungsschreiben örtliche Bauvorschriften separat in der Überschrift genannt werden, um die Anstoßwirkung auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften zu bewirken. Meines Erachtens liegt nur ein ganz kleiner Teil des Plangebiets im Zuständigkeitsbereich des Entwässerungsverbandes Jade, aber fast das ganze Plangebiet im Zuständigkeitsbereich der Moorriehm-Ohmsteder Sielacht. Laut der mir übersandten Übersicht über die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange erscheint es, als sei dieser Unterhaltungsverband	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer liegt bereits vor. Es kommt zu keinen Konflikten zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld und der vorliegenden Planung. Im Rahmen der Planungen zum Bau der Küstenautobahn liegen der Gemeinde Rastede prognostische Daten zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) im Jahre 2030 für die Butjadinger Straße vor. Darin geht ein DTV-Wert für die Butjadinger Straße von 660 hervor. Daher wird auf die Notwendigkeit eines Lärmgutachtens verzichtet. Darüber hinaus wird zukünftig auf der K 143 (Butjadinger Straße) im Bereich des Plangebietes eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h umgesetzt. Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung mit aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden Entwässerungsverbände Jade und Moorriehm-Ohmsteder Sielacht beteiligt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
bislang nicht beteiligt worden. Sofern noch nicht geschehen, wäre dies nachzuholen. Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg	
Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114 befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Hanna Wiemken, Wiemkenstr. 5, 26180 Rastede. Nach Angaben der Betriebseigentümerin wird keine Tierhaltung auf der Hofstelle betrieben. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ist nicht vorgesehen. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind nach unserem Kenntnisstand keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung bzw. Stallgebäude vorhanden. Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes ein Verlust von ca. 6 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Gemäß Umweltbericht sind im Rahmen der Bauleitplanung versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt extern zu kompensieren. Laut Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit von ca. 29.215 Werteeinheiten auszugleichen. Geht man von einer Kompensation von 10.000 bis 20.000 Werteeinheiten je ha aus, können der Landwirtschaft weitere ca. 1,5 bis ca. 3,0 ha vollständig (z. B. Anpflanzungen) oder zumindest teilweise (Extensivierungsmaßnahmen) entzogen werden. Im Umweltbericht sind noch keine Angaben zu dem Standort und der Art der externen Kompensationsmaßnahmen vorhanden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Ferner ist bei landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen von Baumaßnahmen, die mit einer Erhöhung der Ammoniakemissionen (z. B. Stallbaumaßnahmen) einhergeht, auf Grundlage der TA Luft und des gemeinsamen Runderlasses des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung zu prüfen, ob der Schutz vor erheblichen Nachteilen für	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurde bereits darauf hingewiesen, dass das verbleibende Kompensationsflächendefizit innerhalb des bestehenden Flächenpools der Gemeinde Rastede kompensiert wird. Die hierin umzusetzenden Maßnahmen, die u. a. eine extensive Grünlandnutzung beinhalten, wurden im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland und den Flächeneigentümern abgestimmt. Nachteilige Entwicklungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind demnach nicht zu erwarten.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
empfindliche Pflanzen und Ökosysteme (z. B. Wald) durch die Einwirkung von Ammoniak gewährleistet werden kann. Die Aufforstung von landwirtschaftlicher Nutzfläche oder die Anlage von Biotopen in der Nähe landwirtschaftlicher Hofstellen kann die notwendige Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe stark einschränken oder im Extremfall unmöglich machen. Von den Kommunen ist eine planerische Rücksichtnahme auf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Die Agrarstatistik zeigt im Verlauf der Jahre hinsichtlich der Tierzahlen steigende Betriebsgrößen, welche mit der Umstrukturierung von Betriebsgebäuden und oft dem Bau neuer Ställe einhergeht. Insbesondere im Milchviehbereich sind in der Regel zusammenhängende Betriebsgebäude aufgrund gemeinsam zu nutzender Hofstrukturen (Ställe, Ver- und Entsorgungsanlagen, Melkzentrum, Silos, Behälter für Wirtschaftsdünger) nötig, sodass eine Erweiterungsmöglichkeit bestehender Hofstellen gegeben sein muss. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die im weiteren Bauleitungsverfahren noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.	Der Hinweis wird mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Aus der Umgebung sind bereits zahlreiche denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze ganz unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt. Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden allein ist hier nicht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede wird voraussichtlich noch im November 2018 eine Prospektion durchführen, um bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde zu ermitteln und wenn nötig, eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.

02.11.2018

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Termins wurden bauliche Rahmenbedingungen definiert, unter denen die vorhandene Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Norden, bis zur geplanten neuen Gemeindestraßenanbindung, verlegt werden könnte. Folgende Maßnahmen sollen hierzu von der Gemeinde vorgenommen werden: Verlängerung der vorhandenen Hochbordanlage mit den Nebenanlagen (Geh-/Radweg) auf der Ostseite der K 143 bis zur Planstraße, entsprechende Erweiterung der vorhandenen Beleuchtung sowie der Einbau einer Überquerungshilfe in Höhe der Planstraße. 2. Die unter Pkt. 1 genannten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie der neue Gemeindestraßenanschluss sollten in Form von Verkehrsflächen in den Geltungsbereich o. g. Bauleitplanungen übernommen und somit planungsrechtlich abgesichert werden. Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein abgestimmter Entwurf der Straßenraumgestaltung der K 143 sowie der neuen Einmündung berücksichtigt werden können, ist der NLStBV-OL für diese Maßnahmen ein Entwurf gemäß den RAST 06 zur Überprüfung vorzulegen. Die planungsrechtliche Absicherung ist von der Gemeinde durchzuführen. 3. Für die unter Pkt. 1 genannten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie den neuen Gemeindestraßenanschluss ist vor Baubeginn der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG und der ODR zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland erforderlich. Der NLStBV-OL ist hierfür eine Ausbauplanung zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen. Sämtliche Kosten für die Maßnahmen sind von der Gemeinde zu übernehmen. 4. In dem Einmündungsbereich der Planstraße in die K 143 sind die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. 5. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der K 143 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der	Der Anregung wird gefolgt und die gesamte Fläche ausreichend als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ein endgültiger Entwurf wird auf Ebene der verbindlichen Ausbauplanung erstellt. Der Anregung wird gefolgt und die Gemeinde Rastede sowie der Landkreis Ammerland werden rechtzeitig eine Vereinbarung abschließen. Der Anregung wird zum Teil gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung genommen. Da der endgültige Ausbau des Knotenpunktes innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche noch nicht feststeht, können noch keine konkreten Sichtdreiecke konstruiert werden. Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
K 143 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen. 6. Zur Verbesserung der allgemeinen Verständlichkeit der vorgelegten Planentwürfe bitte ich um ergänzende Eintragung der Straßenbezeichnung K 143 „Butjadinger Straße“ in die Planzeichnungen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgebrachten Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.	Der Anregung wird gefolgt und die Straßenbezeichnung in die Planzeichnung eingetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen	
Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung aufgenommen werden. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Ipwege, Ipweyer Krug". Die Haltestelle wird von den Linien 342 B, 347 und 349 bedient. Die Linien 342B und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in die Begründung übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab: Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 und DN 150 des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen 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. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. 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. 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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. Die im Bebauungsplan 114 Ipwege nördl. Feldstr Vorentwurf vorgesehene zweigeschossige Bebauung kann entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit 2,35 bar Trinkwasser direkt aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden. Für darüber hinausgehende Anforderungen sind Druckerhöhungsstationen vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitgestellt werden können. 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	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Eventuelle 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. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.09.2018. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.
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 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

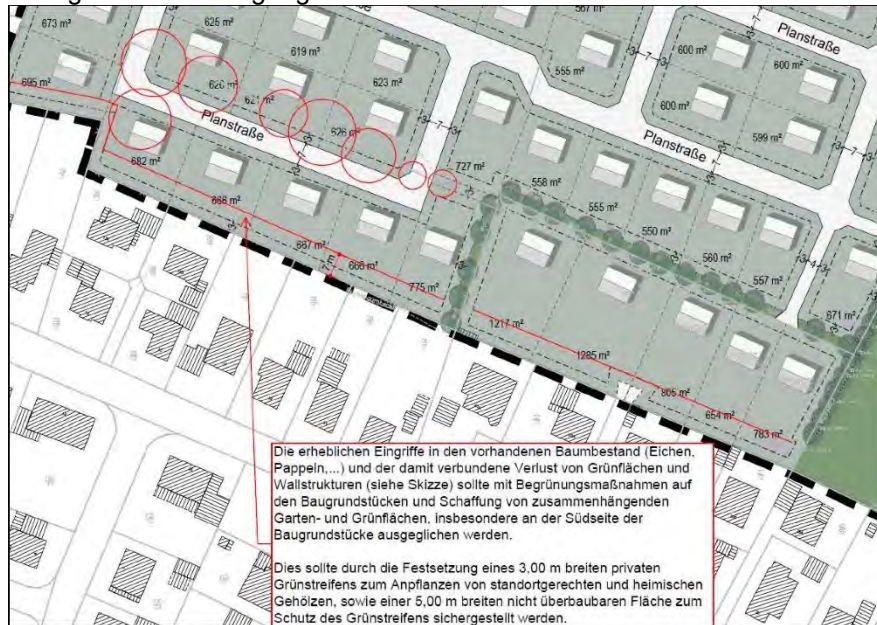
Anregungen	Abwägungsvorschläge
die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die 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.	
Gastransport Nord GmbH Cloppenburger Straße 363 26133 Oldenburg	
Vielen Dank für die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Ihr System funktioniert zur Zeit nicht. Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH. Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken. Aufgrund der Nichtbetroffenheit bitten wir für dieses laufende Verfahren aus der Beteiligung genommen zu werden. Erfolgt die Nichtbetroffenheitsfeststellung bereits bei der „frühzeitigen Ausschreibung Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 (1) oder § 13, bitten wir für weitere Anschreiben dieses Verfahrens, z. B. die „öffentliche Ausschreibung“ nach § 4 (2), aus der Beteiligung genommen zu werden. Bitte nutzen Sie zukünftig gerne unser Postfach Netzauskunft@gtg-nord.de für weitere Anfragen und informieren Sie Ihre Kollegen über die Möglichkeit. Eine Eingangsbestätigung der GTG Nord zeigt Ihnen den Empfang an.	Die Stellungnahme der Gastransport Nord GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel	
Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen sind. Um für diese Maßnahme eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind besonders von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Die Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH wird zur Kenntnis genommen.
TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	
Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Stellungnahme der TenneT TSO GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
Ich beziehe mich auf die amtliche Bekanntmachung der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" vom 06.09.2018 und den Entwurf zum Bebauungsplan vom 06.09.2018. Aufgrund der mit Sitzung vom 04.09.2018 beschlossenen Aufstellung der Bauleitplanung für das o. g. Baugebiet und der unklaren Entscheidung über meinen Wunsch, einen Grün- und Gehölzstreifen entlang meines Grundstücks (Gemarkung Rastede, Flur 50, Flurstück 26/13) zu erwerben, möchte ich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nunmehr folgende Stellungnahme abgeben: Die vorhandene, langjährig gewachsene Landschaftsstruktur ist durch Bäume (insbesondere zahlreiche, landschaftsprägende Eichen, auch Pappeln) sowie Wälle geprägt. Infolge der vorgesehenen Erschließung und Bebauung des o. g. Baugebietes werden diese Strukturen zerstört und sind in der aktuellen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Dies sollte durch die Festsetzung eines 3,00 m breiten privaten Grünstreifens zum Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Gehölzen sowie einer zusätzlichen 5,00 m breiten, nicht überbaubaren Fläche zum Schutz des Grünstreifens und zur Schaffung von angemessenen und zumutbaren Freiräumen zwischen den Gebäuden korrigiert werden (siehe beigefügte Skizze). Zudem wurden in dem vorliegenden Vorentwurf an fast allen Außengrenzen des neuen Baugebietes nicht überbaubare, 5,00 m breite Schutzstreifen zum Erhalt von Bepflanzungen eingeplant, an den südwestlichen Grenzen, wo der Abstand zur Bestandsbebauung am geringsten ist und üblicherweise die Gartenzonen vorgesehen werden, aus unerklärlichen Gründen	Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung umfangreiche Bestandskartierungen durchgeführt. Dazu gehörten eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Diese Bestandskartierungen waren bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen und stellen die Grundlage für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter dar. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Zusätzlich werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzende Gehölzanpflanzungen in Teilbereichen entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur weiteren Eingrünung zu pflanzen. Der Anregung wird gefolgt und entlang der südwestlichen Grenzen eine private Grünfläche überlagernd als Anpflanzfläche mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

jedoch nicht. Dies ist zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den vorhandenen Siedlungsscharakter im Bereich der Feldstraße, insbesondere unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes und des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme auf die im Süden angrenzenden Anlieger zu korrigieren.

Für Ihre Kenntnisnahme und Berücksichtigung meiner Eingabe bedanke ich mich herzlich und stehe Ihnen bei Rückfragen und weiteren Anregungen sehr gerne zur Verfügung.

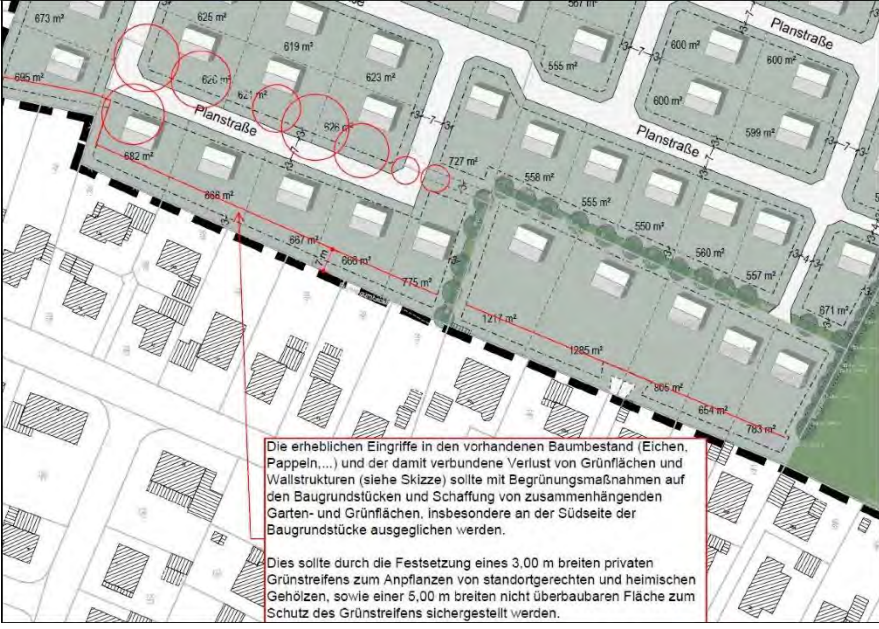


Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 2:

Ich beziehe mich auf die amtliche Bekanntmachung der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördl. ich Feldstraße" vom 06.09.2018 und den Entwurf zum Bebauungsplan vom 06.09.2018. Aufgrund der mit Sitzung vom 04.09.2018 beschlossenen Aufstellung der Bauleitplanung für das o. g. Baugebiet und der unklaren Entscheidung über meinen Wunsch, einen Grün- und Gehölzstreifen entlang meines Grundstücks (Gemarkung Rastede, Flur 50, Flurstück 26/13) zu erwerben,

möchte ich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nunmehr folgende Stellungnahme abgeben: Die vorhandene, langjährig gewachsene Landschaftsstruktur ist durch Bäume (insbesondere zahlreiche, landschaftsprägende Eichen, auch Pappeln) sowie Wälle geprägt. Infolge der vorgesehenen Erschließung und Bebauung des o. g. Baugebietes werden diese Strukturen zerstört und sind in der aktuellen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Dies sollte durch die Festsetzung eines 3,00 m breiten privaten Grünstreifens zum Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Gehölzen sowie einer zusätzlichen 5,00 m breiten, nicht überbaubaren Fläche zum Schutz des Grünstreifens und zur Schaffung von angemessenen und zumutbaren Freiräumen zwischen den Gebäuden korrigiert werden (siehe beigefügte Skizze). Zudem wurden in dem vorliegenden Vorentwurf an fast allen Außengrenzen des neuen Baugebietes nicht überbaubare, 5,00 m breite Schutzstreifen zum Erhalt von Bepflanzungen eingeplant, an den südwestlichen Grenzen, wo der Abstand zur Bestandsbebauung am geringsten ist und üblicherweise die Gartenzonen vorgesehen werden, aus unerklärlichen Gründen jedoch nicht. Dies ist zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den vorhandenen Siedlungscharakter im Bereich der Feldstraße, insbesondere unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes und des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme auf die im Süden angrenzenden Anlieger zu korrigieren. Für Ihre Kenntnisnahme und Berücksichtigung meiner Eingabe bedanke ich mich herzlich und stehe Ihnen bei Rückfragen und weiteren Anregungen sehr gerne zur Verfügung.	Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung umfangreiche Bestandskartierungen durchgeführt. Dazu gehörten eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Diese Bestandskartierungen waren bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen und stellen die Grundlage für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die zu berücksichtigten Schutzgüter dar. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Zusätzlich werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzende Gehölzanpflanzungen in Teilbereichen entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur weiteren Eingrünung zu pflanzen. Der Anregung wird gefolgt und entlang der südwestlichen Grenzen eine private Grünfläche überlagernd als Anpflanzfläche mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	
Bürger 3:	
Im folgenden beziehe ich mich sowohl auf die Beschlussvorlagen zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 27.08.2018 als auch auf die i.R. der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Unterlagen, die im Internet unter der Website der Gemeinde verfügbar gemacht worden sind. Meine Ausführungen sind gleichlautend für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 zu verwenden. Ich wende mich hiermit gegen die weitere Bebauung in den angrenzenden Außenbereichen von Ipwege und begründe dies wie folgt. Die Aussage es gäbe in Wahnbek Ipwege nur noch weniger als 10 Grundstücke, die für Verdichtungsmöglichkeiten herangezogen werden könnten, ist eine Behauptung, die zu belegen ist. Ich erkenne auch innerhalb der Siedlungen Grünflächen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Innenentwicklung in Wahnbek ist nur noch auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße möglich. Auch bei Erkennung weiterer Grünflächen bedeutet es nicht, dass diese für Verdichtungsmöglichkeiten geeignet sind und das die Gemeinde Rastede hierauf zurückgreifen kann, da es sich meist um private Flächen handelt. Des Weiteren wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt, aus der der Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes hervorgeht.

Wie aus den Unterlagen bei näherer Betrachtung erkennbar ist, plant die Gemeinde offenbar über die derzeit angedachten 50 Bauplätze aus 4,3ha landwirtschaftlicher Fläche hinaus mittelfristig weitere Bauplätze in etwa gleicher Anzahl zu entwickeln. Warum wird das nicht offener dargestellt? Eine bürgernahe und vertrauensschaffende Planung ist das nicht. Mit einer Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet bis zum Hof Wiemken würden Sie die Bürger darüber informieren, mit welcher tatsächlichen Umwälzung ihrer Umgebungslandschaft sie zu rechnen haben. Nachdem die Gemeinde Im Göhlen schon ein für die Naherholung der bisherigen Anwohner hervorragend geeignetes Gelände zur Bebauung mit zuletzt 100 Eigenheimen erschließt, entsteht in Ipwege ebenfalls gegen den Willen vieler Bewohner ein weiteres "XXL-Baugebiet" mit mindestens 100 Bauplätzen. Des Weiteren ist eine gezielte Reduzierung der Flächeninanspruchnahme überhaupt nicht zu erkennen. Das trifft genauso auf die lt. BauGB vorgeschriebene Innenentwicklung zu, die gegenüber der hier zum x-ten Male geplanten Außenentwicklung zu bevorzugen ist. Von Wissenschaftlern verschiedenster Provenienz wird immer wieder auf die zunehmenden Probleme aus der ungezügelten Versiegelung und intensiven Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen unserer dichtbesiedelten Räume in Mitteleuropa in Bezug auf Klimaschutz und Artenvielfalt hingewiesen. Meine Gemeinde Rastede trägt mit ihrer seit Jahrzehnten ungebremsten Besiedlungspolitik zur Flächenversiegelung bei, indem sie bisherige Äcker und Weiden umwidmet und damit intensiveren Wirtschaftsweisen der Landwirte begünstigt. Dieses Vorgehen ist hochgradig schädlich für eine vielfältige Fauna und Flora. In der Umgebung des Planbereichs existieren große landwirtschaftliche Betriebe mit Beständen an Großvieh, deren Gülleausbringung mehrmals im Jahresverlauf zu erheblicher Geruchsbelastung im gesamten Ortsteil führt. Das ist eine Folge der intensiveren Bewirtschaftung. Geben Sie sich einen Ruck, damit wir alle aus diesem negativen Kreislauf herauskommen. Die geschilderte Attraktivität nach Grundstücken für die Wohnbebauung ist hausgemacht, denn die Gemeinde Rastede verkauft sich unter Wert. M.E. spiegelt sich die "attraktive Lage im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg" in keiner Weise in den Grundstückspreisen wider, die die Gemeinde für den Verkauf von erschlossenem Bauland an Eigenheiminteressenten ausschreibt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der	Bisher plant die Gemeinde Rastede die Umsetzung von ca. 50 Baugrundstücken im Bereich Ipwege. Um für die Zukunft Möglichkeiten einer vertraglichen Weiterentwicklung zu schaffen, wurden bereits Anschlussstellen im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgelegt. Derzeit sind keine weiteren Baumaßnahmen, außer die des Bebauungsplanes Nr. 114, geplant. Des Weiteren soll das Plangebiet in Abschnitten vermarktet werden, sodass durch das Baugebiet ein Bedarf für mehrere Jahre gedeckt wird. Das Baugebiet „Im Göhlen“ ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften sieht ca. 50 Bauplätze vor, die wie bereits oben genannt, in mehreren Abschnitten über mehrere Jahre verteilt vermarktet werden sollen. Da die Gemeinde Rastede ihr Potenzial der Innenentwicklung bereits vollkommen ausgeschöpft hat, sind aufgrund der hohen Nachfrage nur noch Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich möglich. Des Weiteren wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt, aus der der Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes hervorgeht. Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Die Gemeinde Rastede ist demnach bestrebt, bauwilligen Bürgern bezahlbares Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, um verschiedenen Wohnansprüchen gerecht zu werden und dem Problem des fehlenden Wohnraumangebotes zu begegnen.

Stadtteil Etzhorn nur durch wenige hundert Straßenmeter von Wahnbek und Ipwege getrennt liegt und eine ähnliche Infrastruktur aufweist, ist eine Anpassung der Grundstückspreise im Plangebiet an das deutlich höhere Etzhorner Niveau angebracht. Derzeit liegen die Wahnbecker Baulandpreise um mindestens ein Drittel unter dem Niveau des Oldenburger Stadtteils. Heben Sie also Ihre Verkaufspreise für Bauplätze an, um der ungebremsen Nachfrage zu begegnen. Ein durchaus sinnvoller weiterer Effekt wäre die Vermeidung von individuellen Verkehrsströmen aus dem Umland zu den Arbeitsplätzen in Oldenburg. Abschließend ein Blick von mir in die mittelfristige Zukunft: In Wahnbek Ipwege gibt es gerüchteweise Informationen, die Gemeinde plant auch im Bereich nördlich der Wegezüge Brombeerweg, Hohe Brink und Butjadinger Straße weitere Flächen zur Erschließung für die Bebauung anzukaufen, da Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen enden. Was sagen Sie dazu? Ich behalte mir weitere Stellungnahmen im laufenden Verfahren vor.		Derzeit werden keine Verhandlungen über den weiteren Ankauf geführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 4:		
Gegen den am 06.09.2018 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen: <u>Aus der Begründung der Gemeinde für das Baugebiet: 1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens</u> <i>Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die seit Jahren positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rastede (rund 20.769 Einwohner im Jahr 2010 und ca. 21.796 Einwohner im Jahr 2016) bildet eine wichtige Voraussetzung, um die Position der Gemeinde Rastede als attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort entwickeln und sichern zu können.</i> Das sind seit 2010 ein Zuwachs von etwas über 1000 Einwohnern bzw. 9,5% in sechs Jahren. Wie setzt sich diese Zahl zusammen? (Kinder / Erwachsene). Hieraus lässt sich m.E. nicht schlüssig darlegen das für das Baugebiet überhaupt ein Erfordernis besteht. Wenn man die Bautätigkeiten in Rastede betrachtet, - Oldenburgerstr, Cäcilienring, Brombeerweg, Hohe Brink, Nethener Weg/Feldrosenweg usw.- , plus dem geplanten Baugebiet		Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen

am Göhlen stellt sich mir die Frage bei durchschnittlich 3 Einwohnern pro Wohneinheit woher diese große Nachfrage kommen soll. Oder versucht man jetzt mit Gewalt durch niedrige Grundstückspreise einen Bedarf zu wecken? Was bei einem solchen Ausverkauf der Landschaft noch attraktiv sein soll erschließt sich uns ebenfalls nicht. Weiteres hierzu: <i>Auszug aus einer Rede im Internet vom 22.12.2015</i> <i>Von: Dr. Friederice Pirschel</i> <i>Rede zur Haushaltssatzung und zum Haushaltsplan 2016</i> <i>Zitat: Das Tempo der baulichen Entwicklung ist aber nach wie vor viel zu hoch!</i> <i>Aus der Wohnbedarfsanalyse des Rasteder Entwicklungskonzepts (dieses geht von 6 % Wachstum in Rastede bis 2030 aus) ergibt sich ein Bedarf von 35 Wohneinheiten für die Gesamtgemeinde und 28 Wohneinheiten für den Hauptort pro Jahr. Allein in südl. Schlosspark wurden aber in den Jahren 2012-2015 ca. 230 WE geschaffen. Das sind allein im Hauptort im Schnitt 55 Pro Jahr und damit fast die doppelten Anzahl des berechneten Bedarfs von 28. Hier sind die Wohnbauentwicklung im Stratjebusch, die Innenentwicklung am Palaisgarten, und das Gelände der Sägerei Brötje für den Hauptort und an der Havelstraße für Wahnbek und am Ostermoor für Hahn-Lehmden noch nicht inbegriffen. Zitat Ende.</i> Unsere Frage: Stimmen diese Zahlen??? Hierzu kommen dann noch: Nethen ca. 40 WE, Im Göhlen über 100 WE (bis 2026) Cäcilienring ca. 100 WE und sicher noch einiges was mir nicht bekannt ist. Wir können vor diesem Hintergrund kein Erfordernis für ein weiteres Baugebiet nördlich der Feldstraße erkennen und bitten um eine Erklärung. Ebenso unattraktiv ist die aus dem Baugebiet resultierende verstärkte Verkehrs- und Lärmbelastung der Butjadinger Straße. Offensichtlich hat die Gemeinde ja Schwierigkeiten die Verkehrssituation in Rastede selbst zu entschärfen. Muss jetzt in Wahnbek ein ähnliches Problem kreiert werden?	Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Die Gemeinde Rastede ist demnach bestrebt, bauwilligen Bürgern bezahlbares Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, um verschiedenen Wohnansprüchen gerecht zu werden und dem Problem des fehlenden Wohnraumangebotes zu begegnen. Das Zitat wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben genannt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Wohnbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt, aus der eine Notwendigkeit des Baugebietes hervorgeht. Des Weiteren überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Die Straße „Butjadinger Straße“ wird im Rahmen der Straßenausführungsplanung ausreichend ausgebaut und ist somit für die zusätzliche Verkehrsbelastung künftig ausreichend ausgestattet. Des Weiteren liegen der Gemeinde Rastede prognostische Daten zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) im Jahre 2030 für die Butjadinger Straße vor, aus denen

<i>Zitat aus dem Internet: Rede zum Haushalt 2017, Rüdiger Kramer, SPD-Fraktionsvorsitzender</i> <i>Im Übrigen: wo ich gerade dabei bin, wir werden als Gruppe SPD/UWG ein Verkehrskonzept für die Mühlenstraße und Umgebung beantragen. Wir planen und planen, geben viel Geld aus, und wissen eigentlich schon jetzt, dass unsere Straßen der zukünftigen Verkehrsbelastung kaum stand halten werden. Zitat Ende</i> Über das Verhältnis der Gemeindevertretung zum Naturschutz kann man ja auf der Seite des Nabu einiges lesen. Bei einer Rückfrage meinerseits an den NaBu bezüglich des geplanten Gebietes erhielt ich als Antwort ich möge doch auf der Seite des NaBu vorherige Fälle nachlesen. Frage: Ist das die Einstellung der Gemeinde zu Natur- und Landschaftsschutz? Weitere Frage: In der UVP stehen etliche gefährdete Tier und Pflanzenarten. Wie viele Lebensräume müssen denn beeinträchtigt sein damit eine UVP überhaupt Gewicht hat? Weiteres auf https://nabu-rastede.jimdo.com/landschaftsschutz/bebauunghankhausen/ Weitere Frage: Ist das Auffüllen von Baulücken tatsächlich ausgeschöpft wie es in der Begründung erwähnt wird? Letztlich noch etwas persönliches: Bürgernähe und Vertrauen. Als wir 2010 unser Haus in Ipwege/Wahnbek gekauft haben erklärte uns die Verkäuferin dass das hinter uns liegende Grundstück in den nächsten 20-25 Jahren nicht bebaut werden dürfe da es sich um ein Landschaftsschutzgebiet handle. Sie selbst habe dort bauen wollen und keine Genehmigung bekommen. Um uns diesbezüglich abzusichern hielten wir damals telefonisch	hervorgeht, dass es zu keinen Verkehrsproblemen im Umfeld des Bebauungsplanes kommt. Das Zitat wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die zu betrachteten Schutzgüter dargestellt und bewertet. Ferner wurden schutzgutbezogen umfangreiche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen in die Planung eingestellt. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Es handelt sich deshalb um einen zulässigen Eingriff im Sinne der §§ 14 BNatSchG. Eine Innenentwicklung in Wahnbek ist nur noch auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße möglich. Jedoch bedeutet es nicht, dass diese für Verdichtungsmöglichkeiten geeignet sind und das die Gemeinde Rastede hierauf zurückgreifen kann, da es sich meist um private Flächen handelt. Somit ist das Potential der Innenentwicklung und somit der Auffüllung von Baulücken in der Gemeinde Rastede ausgeschöpft, wodurch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland auf Flächen außerhalb der Gemeinde Rastede zurückgegriffen werden müssen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage eines Grundstückes, hier: eine ruhige Außenbereichslage/freier Blick in die Landschaft, fällt nicht unter den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG. Dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt östlich an den ehemaligen Bahnverlauf an. Aufgrund

Rücksprache mit dem Bauamt. Dieser Umstand wurde bestätigt. Das war für uns damals ein wesentliches Kaufargument. Jetzt kann man natürlich sagen Dinge können sich ändern. Aber unserer neuen Nachbarin hat man beim Kauf ihres Hauses im letzten Jahr noch versichert das eine Bebauung in den nächsten 8 – 10 Jahren nicht erfolgt. Welchen Aussagen kann der Bürger denn hier noch vertrauen? Wird den neuen Bauherren die in dem geplanten Gebiet in der Hoffnung auf ein Randgrundstück im Grünen bauen, in 5 Jahren die nächste Erweiterung vorgesetzt? Wir bitten um Klärung der oben genannten Fragen und behalten uns weitere Stellungnahmen vor.	der Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und der Entwicklung extensiver Grünwiesen, wodurch ein großräumiger Abstand der Wohnbebauung zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet wird, ist eine Bebauung möglich. Bereits seit Februar 2017 ist aufgrund entsprechender Presseberichterstattung bekannt, dass die Gemeinde ein Baugebiet nördlich der Feldstraße vorbereitet. Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, ist sich bewusst, dass durch das Baugebiet eine wesentliche Veränderung für die Anlieger eintreten wird. Durch die Festsetzung einer 3 m breiten Grünfläche soll der Übergang in das Neubaugebiet möglichst verträglich gestaltet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 5:	
Mit großem Interesse haben meine Frau und ich als Anwohner, in direkter Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet nördlich der Feldstraße, die Ausschusssitzung am 27.08.18 in der Aula der KGS verfolgt. Nach unserer Einschätzung werden hier Maßnahmen beschlossen, die neben dem Schutz der Anwohner auch im großen Maße die Natur übergeht. Wir sind in Wahnbek/lpwege stark integriert und ich bin auch in dieser Region (Loy/lpwege/Wahnbek) aufgewachsen. Wir haben die Rückmeldungen vieler Anwohner und auch Mitbürger aus der Gemeinde bekommen und eingeholt, die, wie wir der Meinung sind, das die Natur und auch der Lebensraum der anwohnenden Menschen in diesem Vorhaben zu wenig berücksichtigt wird. Viele waren eher überrascht dass die Gemeinde neben den bereits durchgesetzten Baugebieten im Cäcilienring, am Schlosspark und im Göhlen (um nur sehr wenige zu nennen) jetzt am Rande von Wahnbek/lpwege ein weiteres Baugebiet plant und durchsetzen will. Allein die Planung des Baugebietes sieht hier eine Erweiterung von einer mindestens doppelt so großen Bebauungsfläche vor (es ist ja erst der Anfang!). Hier stellt sich die Frage wie Wahnbek und lpwege das allein von der Infrastruktur umsetzen soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Erstellung eines Umweltberichtes werden alle umweltrelevanten Themen überprüft und abgearbeitet, sodass nicht von einer „Übergehung der Natur“ gesprochen werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um für die Zukunft Möglichkeiten einer verträglichen Weiterentwicklung zu schaffen, wurden bereits Anschlussstellen im Bebauungsplan Nr. 114 „lpwege – nördlich Feldstraße“ festgelegt. Derzeit ist aber keine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen.

Die Grundschule Wahnbek platzt bereits jetzt mit knapp 10 Klassenzügen (1-4 Klasse mit je 2-3 Klassen) aus allen Nähten. Ebenso anzunehmen ist das der Verkehr in der Butjadinger Straße, schon jetzt ein Nadelöhr mit Höchstgeschwindigkeits-Charakter, an die Grenzen kommt. Verkehrstechnisch vermuten wir das grade im Ortseingangs- und Ausgangsbereich Straßenbaumaßnahmen erzwungen werden müssen. Dabei hat die Gemeinde in dieser Hinsicht genug Probleme (Kreisel Raiffeisenstraße/Oldenburger, der Bahnunterführung oder Ortsumgehung). Seit ich denken kann betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Rastede ca 20-21 Tsd. (Bestätigten sogar meine Eltern). Mittlerweile beläuft sich die Einwohnerzahl auf ca. 21.700 (Zahlen sind zu recherchieren). Wenn hier in etwa 10 Jahren ein Zuwachs von knapp 10 % zu Grunde gelegt wird. Die Gemeinde aber angeblich eine deutlich höhere Anzahl von Baugebieten benötigt und durchsetzt stellt sich die Frage wo dieser Bedarf her kommt. Der halb so hohe Grundstückspreis gegenüber dem Ortsteil Etzhorn/OL oder Ofenerdiek (ca 1-2 km entfernt) sorgt sicherlich für eine hohe, künstlich herbeigeführte und nicht notwendige Nachfrage an Baugebieten. Die Aufhebung der über 100 Jahre alten Baumbestände und daneben die geschützten Wallhecken bedeutet die Vernichtung unwiederbringbaren Lebensraums. Geschützte Tierarten wie Eulen, Schwalben, Fledermäusen und weiteren seltenen Tieren wird dieser Lebensraum somit genommen. Das Argument an irgendeiner anderen Stelle der Gemeinde oder Ammerland eine neue obligatorische Wallhecke aufzuschütten, selbst wenn die Kosten aus dem LK übernommen wird, kann man da nur belächeln. Auch unsere sehr naturverbundenen Kinder erzählen von Begegnungen mit Rehen und sonstigen Tierarten wenn die beiden auf Erkundungstour gehen. Kann das wirklich das Interesse des Gemeinwohls sein hier den Naturschutz und deren Argumentation des Nabu (wie im Göhlen) zu übergehen? Auch das für dieses geplante Baugebiet erstellte Umweltgutachten bezieht	Im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ werden bereits Optionen für den Bau eines Kindergartens geschaffen, um die Situation in diesem Bereich entlasten zu können. Zu gegebener Zeit wird sich die Gemeinde Rastede auch mit der Situation der Grundschulen auseinandersetzen, um hier Lösungen zu entwickeln. Inwieweit Verkehrsprobleme in der Gemeinde Rastede vorhanden sind, ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Straße „Butjadinger Straße“ wird im Rahmen der Straßenausführungsplanung ausreichend ausgebaut und sollte somit für die zusätzliche Verkehrsbelastung ausreichend ausgestattet sein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Dieses entspricht in etwa der Größe des Plangebietes. Genauere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen. Die Preise der Grundstücke für die Wohnbebauung ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Dennoch ist die Gemeinde Rastede bestrebt, bezahlbaren Wohnraum entsprechend des vorherrschenden Mangels an Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die zu betrachteten Schutzgüter dargestellt und bewertet. Ferner wurden schutzgutbezogen umfangreiche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen in die Planung eingestellt. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Es handelt sich deshalb um einen zulässigen Eingriff im Sinne der §§ 14 BNatSchG.

sich hier auf schützenswerte Tierarten und Vegetation die erfasst und auch beschrieben wurden. Unabhängig in welchen Grad hier geschützt werden muss, berücksichtigt werden diese Hinweise nicht. Grundsätzlich lehnen wir die geplante Änderung der Flächennutzung in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ab. Kurz: Wir wollen, wie die meisten Anwohner, auf keinen Fall das geplante Baugebiet Nr.114, Ipwege - nördlich Feldstraße". Selbst wenn nicht nachvollziehbare neue Baugebiete erstellt werden müssen, würden sich, unserer Meinung nach, bessere Gebiete eignen wie z.B zwischen Hohe Brink und Heiddornweg, Hohe Brink und Brombeerweg oder Heiddornweg und Hillers Weg um nur einige zu nennen. In den Zeitungsberichten und regionalen Berichterstattungen wird immer wieder davon gesprochen das Ipwege oder Wahnbek sich auf ein neues Baugebiet freut! Das können unsere Nachbarn, weitere Anwohner und Freunde im angrenzenden Bereich ÜBERHAUPT nicht bestätigen. Wir vermuten hier eher eine nicht belegbare Einschätzung von Verantwortlichen die den gesamten Sachverhalt einfach nicht berücksichtigen wollen und durch unbeweisbare Schlagwörter die betroffenen Anwohner auf ihre Seite ziehen. Wir befürchten, dass die Gemeinde und der Rat ihre Entscheidung wohl ohne die Rücksichtnahme des Gemeinwohls durchsetzen will. Wir hoffen hier auf eine nachvollziehbare Rückmeldung und auch auf nachvollziehbare Antworten von Ihnen und den Ratsmitgliedern. Und wir glauben daran und hoffen dass Sie als Bürgermeister und auch der Gemeinderat hier eine Entscheidung im Sinne des Gemeinwohls trifft und auch die Interessen der Bürger und Anwohner berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt östlich an den ehemaligen Bahnverlauf an. Aufgrund der Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und der Entwicklung extensiver Grünwiesen, wodurch ein großräumiger Abstand der Wohnbebauung zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet wird, ist eine Bebauung möglich. Die Fläche für den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ist für das Vorhaben am besten geeignet. Zum einem ist das durch die Lage der Fläche nachzuweisen. Angrenzend des Plangebietes hat sich bereits ein Siedlungsansatz entwickelt, der sich nicht nur zur besseren Einfügung des zukünftigen Wohngebietes anbietet, sondern auch für eine zukünftige Abrundung des Siedlungsbildes sorgt. Des Weiteren ist durch die K 143 „Butjadinger Straße“ ein idealer Anschluss für das Wohngebiet vorhanden. Die Flächen am Brombeerweg/Hohe Brink stehen aufgrund einer aktiven Landwirtschaft und davon ausgehenden Emissionen derzeit für eine Wohn-bebauung nicht zur Verfügung. Aufgrund der Autobahnen und Landschaftsschutzgebiete kann der Ort auch sonst in keiner anderen Richtung entwickelt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der Bewerber übersteigt die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches und auch die Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 verdeutlicht die Notwendigkeit dieses Baugebietes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede und der Rat der Gemeinde sind bestrebt, im Sinne des Gemeinwohles zu entscheiden und alle Stellungnahmen der Bürger und Anwohner zu berücksichtigen. Des Weiteren hält die Gemeinde Rastede, vertreten durch den Gemeinderat, an der Entwicklung des Gebietes fest.

Bürger 6:		
Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung nehme ich wie folgt Stellung/Teil 1: <i>„Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage einige wichtige ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zu Dachauf- und ausbauten, zur Fassadengestaltung und zur Grundstückseinfriedung sowie zur Vorgartengestaltung erlassen. Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die drei Merkmale Traufhöhe (...), Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) und Grundstücksrand (örtliche Bauvorschrift) besonderes hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Straßenbild und eine Ähnlichkeit des straßenseitigen Grundstücksrandes in Höhe und Material ab und erreicht damit ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. ...Ein beliebiges Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypen soll hier unterbunden werden.“</i> Dieser vorstehende Text könnte bekannt sein, ist er doch ein Zitat aus der Begründung für den Bebauungsplan Göhlen und müsste so eigentlich auch für Ipwege gelten. Immer wieder und an vielen Stellen der Begründung zum hiesigen Bebauungsplan wird hervorgehoben, dass es sich bei diesem Siedlungsgebiet um einen ausgesprochen sensiblen Bereich im Hinblick auf die vorhandene Landschaft und die dörfliche Baustruktur in der Nachbarschaft handelt. „Flachdachhausen“ in Ipwege? Da ist es unverständlich, dass im WA 4		Das Zitat wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung zum Bebauungsplan Göhlen ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Aber auch hier im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ist die Gemeinde Rastede bestrebt, eine angemessene und positive Weiterentwicklung des Ortsbildes zu schaffen. Daher wurden auch hier entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung sowie weiterer Gestaltungsmaßnahmen entwickelt. Angeichts der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Gemeinde Rastede mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes ein möglichst breites Spektrum an Wünschen zum Baustil entgegenkommen, um nicht weitere Flächen in Anspruch nehmen zu müssen und den Wünschen

Flachdächer vorgeschrieben werden mit der Begründung, eine „zeitgemäße Bauweise“ zu ermöglichen. (Sind alle anderen neuen Häuser, die hier errichtet werden sollen, also nicht zeitgemäß?) Junge Leute, wurde mir einmal im Bauamt erklärt, möchten eben gerne kubische Häuser bauen. Dagegen spricht ja auch gar nichts, nur sollten diese Häuser dort gebaut werden, wo sie hinpassen. (Hätte man sie nicht auch im neuen Baugebiet Göhlen erlauben müssen? Und warum sind dort Staffelgeschosse ausdrücklich verboten, hier aber nicht?) Und was sollen dann die potentiellen Bauherren von den sogenannten Stadtvillen machen, die im Göhlen bauen dürfen, hier aber nicht? Angesichts der großen Nachfrage gerade hier im Gemeindegürtel muss und sollte die Gemeinde an Möglichkeiten nicht alles anbieten, was „zeitgemäß“, d. h. in Mode ist. Ist nicht zu befürchten, dass angesichts zunehmender Starkregen und anderer Unbilden des Klimawandels, die Flachdächer vielleicht schon gar nicht mehr so „zeitgemäß“ sind? Die unzeitgemäße Bauweise mit Spitzdächern hat sich seit 1000 Jahren in den klimatischen Bedingungen Nordeuropas bewährt und ist damit wesentlich nachhaltiger. Die „zeitgemäße“ sollte man m. E. besser als Bauweise „à la mode“ bezeichnen. Eine Mode, die ebenso vorbeigeht wie die der Friesenhäuser, Schwedenhäuser oder solcher mit Loggien im OG oder Krüppelwalme und andere. Zudem wird durch die Anordnung der beiden Bauteppiche WA 4 erreicht, dass diese Flachbauten von allen Grundstücken des Baugebietes zu sehen sind. Wo immer wir gewachsene Städte besuchen, sind wir begeistert, wenn die Dächer aller Häuser gleiche Formen und die Dachdeckung aus einem Material und einer Farbe sind. Vor Ort aber müssen wir immer Siedlungen bauen, in denen kein Haus mit den anderen etwas Gemeinsames, Verbindendes hat, keines mit anderen „verwandt“ ist. Müssen unsere Neubaugebiete immer so aussehen wie Musterhaussiedlungen?	zukünftiger Bauherren entgegenzukommen. Die angesprochenen sensiblen Bereiche auf die vorhandene Landschaft beziehen sich vor allem auf die Häuser im Randbereich. Daher wurden im Randbereich andere Bauvorschriften als im inneren Bereich des Baugebietes definiert. Wie in der Planzeichnung erkennbar, befinden sich die Bereiche WA4, in denen Flachdächer zulässig sind, innerhalb des Baugebietes und nicht in den Randbereichen, sodass sich diese in das Siedlungsbild einfügen können. Die Staffelgeschosse werden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 ausgeschlossen, da hier eine zweigeschossige Bauweise ausreichend ist. Das Baugebiet Göhlen ist mit dem Baugebiet Ipwege nicht vergleichbar. Um den Wünschen der zukünftigen Bauherren entgegenzukommen und ein breites Angebot an Möglichkeiten zu bieten, sind im geplanten Baugebiet Flachdächer zulässig. Die Wahl der Lage der allgemeinen Wohngebiete WA4 lässt sich dadurch begründen, dass wie bereits oben erwähnt, die Randbereiche sensible Bereiche zur vorhandenen Landschaft oder zu vorhandenen Baugrundstücken sind. An diesen Stellen würden sich Flachdächer optisch nicht in das Siedlungsbild bzw. Landschaftsbild einfügen, sodass die ausgewählte Lage für Flachdächer am idealsten ist. Des Weiteren wird eine örtliche Bauvorschrift zur Dachbegrünung definiert. Hierdurch wird nicht nur eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht, sondern durch die beispielsweise Speicherfunktion von Regenwasser Niederschlagsabflussspitzen reduziert und somit eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation begünstigt. Zusätzlich dient die Dachbegrünung nicht nur als Standort für zahlreiche Pflanzen, sondern kann auch als Nahrungs-, Brut- und Rastplatz für zahlreiche Tiere fungieren. Um einen gewissen Spielraum bezüglich des Baustiles zu lassen, aber dennoch eine ausreichende Anpassung an das vorhandene Ortsbild zu bewahren, wurden die örtlichen Bauvorschriften so definiert, dass Aussagen zur Baugestaltung, Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten definiert wurden. Aussagen zu genau einer Dachform sowie Dacheindeckung aus einem Material würde sich optisch nicht in die bereits vorhandenen Bebauungen einfügen, da auch hier bereits eine deutliche Durchmischung erkennbar ist und somit dieser Spielraum auch in dem zukünftigen Baugebiet bewahrt bleiben soll.

Hinzu kommt, dass diese Kuben auch für die neue Siedlung zum Sprengsatz werden, wenn sie zweigeschossig errichtet werden, wovon m. E. auszugehen ist. (Eingeschossige Flachdachbungalows sind doch auch aus der Mode.) Der BBPl bestimmt zwar Eingeschossigkeit wie in allen Gebieten außer im WA 1. Am Ende entstehen aber zwei Geschosse, wobei die Grundfläche des Staffelgeschosses weniger als zwei Drittel des unteren (Voll-) Geschosses hat. (Nach § 2 (7) Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Folglich ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss ein Staffelgeschoss (und kein Vollgeschoss), wenn es die genannte Höhe unter 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.) Meiner Erfahrung nach ist den Bürgern schwer verständlich zu machen, dass solch ein zweigeschossiges Haus nur eingeschossig ist. Von den Mitgliedern des Bauausschusses und des Rates ist aber zu erwarten, dass sie wissen, was sie mit dieser Festsetzung anrichten werden. Hinzu kommt, dass auf beiden Flächen in WA 4 Häuser bis zu einer Höhe von 8 m mit einer Länge von bis zu 20 m erlaubt werden sollen. Wenn das Staffelgeschoss zur Rückseite des Hauses geöffnet wird, entstehen entlang den Straßen Fassaden von 160 m²! Und dann alles mit (in der Regel) weißem Putz, dass einem die Augen brennen? Wenn es einem Gemeinderat, wie in der Begründung häufig versichert, eine an die Landschaft und die vorhandene ländliche Bebauung angepasste Siedlung wichtig ist, dann muss sie in diesem Gebiet ausdrücklich keine Flachdachhäuser zulassen. So würde von vornherein verhindert, dass ein harmonisches Bild entstehen kann. Flachdachhäuser sind Sprengsätze für jedes Baugebiet. Unverständlich ist, dass die Gebäudelänge in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 4 auf 20 m begrenzt (10 m je Doppelhaushälfte), im Göhlen aber auf 16 m.	In den allgemeinen Wohngebieten WA2-WA4 ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Es besteht die Möglichkeit in den allgemeinen Wohngebieten WA2-WA4 nach § 2 (7) Satz 1 NBauO ein oberes Geschoss zu bauen, welches aber kein Vollgeschoss wäre, da es unter 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bleiben muss. Somit besteht das Gebäude aus einem Vollgeschoss und maximal einem Staffelgeschoss. Dieses ist aber eine Möglichkeit und setzt nicht voraus, dass das im geplanten Baugebiet auch so umgesetzt wird. Des Weiteren wird durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 7 m die Höhenentwicklung eingeschränkt und bleibt unter den zulässigen Firsthöhen in den Randbereichen WA2 und WA3, die bei 9,50 m liegt. Der Anregung wird gefolgt und die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) auf 7 m und die Länge auf 16 m beschränkt. Ob für die Fassaden weißer Putz verwendet wird ist reine Spekulation. Die örtlichen Bauvorschriften setzen keinen weißen Putz für die Fassaden der Gebäude voraus, sodass auch andere Möglichkeiten der Fassadengestaltung durchaus möglich sind. Um den Wünschen der zukünftigen Bauherren entgegenzukommen und ein breites Angebot an Möglichkeiten zu bieten, sind im geplanten Baugebiet Flachdächer zulässig. Das Siedlungsbild ist so gestaltet, dass auch mit der Zulässigkeit von Flachdächern ein harmonisches Bild entstehen kann. Der Anregung wird gefolgt und die Gebäudelängen in den allgemeinen Wohngebieten 2-4 (WA2 – WA4) auf 16 m begrenzt.

Zufahrt: Unverständlich ist, dass von der Butjadinger Straße eine Straße von 18 m Breite vorgesehen ist, wobei die Fahrbahn wie im ganzen Baugebiet 7 m breit sein soll. Außerdem sind hier im Eingangsbereich beidseitig Parkstreifen von jeweils 5 m Breite vorgesehen. Was für ein Entree zum Baugebiet?! M. E. ist das völlig überdimensioniert. Hier sollte man eine Allee aufpflanzen und im Anschluss an die But. Straße Grünflächen lassen. Und dann mit den Parkstreifen beginnen. Die Fahrbahn der Butjadinger Straße hat hier an der Einfahrt übrigens eine Breite von gut 6 m, sollte das nicht auch für alle Straßen im Baugebiet ausreichend sein? Zu bemängeln ist außerdem, dass im Eingang des Baugebiets mehrere Gebäude (Mehrfamilienhäuser) mit einer Firsthöhe von bis zu 12 m errichtet werden können, welche das Köterhaus auf dem angrenzenden nördlichen Grundstück und das unter Denkmalschutz stehende Köterhaus von 1745 im Westen um mehrere Meter überragen würde. Zu prüfen ist, ob sich die Mehrfamilienhäuser und der geplante Kindergarten überhaupt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen. Ich bemängele, dass in der Begründung und im Umweltbericht zwar immer vom größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Wallhecken gesprochen wird, dennoch der gesetzliche Schutz der Wallhecken im Baugebiet in einer Länge von 746 m, weil „wegen Platzmangel“ (?) keine Schutzstreifen möglich sind, aufgegeben und kompensiert werden soll. Aber nicht hier vor Ort, hier wird wieder einmal die landschaftliche Schönheit exportiert. Wie heißt es unter Punkt 5.2.4: „... Die für die übrigen Schutzgüter sowie die Wallheckenüberplanung anzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen bringen zusätzlich auch immer eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich.“ (!) Aber nicht hier vor Ort! Punkt 5.2.5 sagt: „Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehenden Wallhecken werden durch die Neuanlage von ca. 888 m langen Wallhecke oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert.“ Es ist sehr fragwürdig, hier in Ipwege die Landschaft auszuräumen, um irgendwo im Ammerland das Landschaftsbild zu verbessern. Es sollten alle Anstrengungen unternommen werden, um die Wallhecken vor Ort am Rande des Baugebiets neu anzulegen bzw. zu verbessern, was auf weiten vorhandenen Strecken	Die Ausweisung der Planstraße von 18 m oder 7 m Breite bedeutet nicht, dass die Straße auch insgesamt 18 m oder 7 m breit ist. Da sich im Eingangsbereich des Plangebietes die Option des Baus eines neuen Kindergartens offen gehalten wird, sind direkt zu Beginn des Baugebietes Parkstreifen notwendig, um ausreichend Parkplätze für den Kindergarten zu sichern, die in der 18 m breiten ausgewiesenen Verkehrsfläche enthalten sind. Des Weiteren sind Eingrünungsmaßnahmen mit in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant, wodurch eine Verkehrsfläche von 18 m Breite keine 18 m breite Straße bedeutet. Um dem Umgebungsschutz Rechnung zu tragen, wird eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Reduzierung der Firsthöhe auf 9,50 m in den entsprechenden allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 festgesetzt sowie nachrichtlich auf die Denkmäler in der Planzeichnung hingewiesen. Des Weiteren werden für diese Bauflächen Staffelgeschosse und somit überdimensionierte Baukörper ausgeschlossen. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen und es erfolgen im Rahmen des Verfahrens noch weitere Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Eine Beurteilung der Bauvorhaben gem. § 34 (1) BauGB trifft hier nicht zu, da hier die festgesetzten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ gelten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den vorliegenden Planunterlagen wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die zu betrachteten Schutzgüter dargestellt und bewertet. Ferner wurden schutzgutbezogen umfangreiche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen in die Planung eingestellt. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Letztere sind in dem betroffenen Naturraum umzusetzen. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Es handelt sich deshalb um einen zulässigen Eingriff im Sinne der §§ 14 BNatSchG. Von Seiten der Fachbehörde wurden keine weiteren Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgegeben.

ohne Weiteres möglich wäre. Es ist ein Trauerspiel, dass hier wieder einmal die Verantwortung für die Wallhecken und die darauf oder in unmittelbarer Nähe stehen alten Bäume den Käufern der Grundstücke auferlegt wird. Wie solche Flächen dann bald aussehen, kann man in bestehenden Baugebieten in Ipwege und Wahnbek zur Genüge sehen. Da sind Wallhecken „ordentlich“ mit Schotter oder Steinen bedeckt und mit standortfremden, häufig immergrünen Gehölzen wie Thuja oder Kirschlorbeer in Reihe bepflanzt. Die vorhandenen Buchen und die zahlreichen Eichen, wohl zwischen 100 und 150 Jahre alt, viele im freien Stand mit prächtigen Kronen, die meisten kerngesund, müssten in ihrer Mehrzahl im BBPl. festgesetzt werden, um auch in Zukunft das Landschaftsbild positiv zu bestimmen. Auch Baumgruppen sind unbedingt zu schützen. Zudem wären wohl einige Eichen als Naturdenkmäler einzutragen. Leider ist immer wieder festzustellen, dass die schönsten Bäume nach „Baumpflegemaßnahmen“ seitens der Gemeinde und/oder der neuen Besitzer eher wie Pinsel aussehen und ihren Habitus total verloren haben. Ein Vergehen an Umwelt und Landschaft. Inmitten des westlichen Allgemeinen Wohngebiet 4 befinden sich wertvolle Bäume (von den Pappeln abgesehen) und Büsche, sowohl in den Wallhecken von Nord nach Süd als auch in West-Ostrichtung, die aber geopfert werden, wenn die Grundstücksplanung unverändert durchgeführt wird. In den Bauausschusssitzungen am 18. Juni und 27. August wurden die Pläne ohne jegliche Diskussion, was Natur und Landschaft angeht, durchgewunken. Hatte überhaupt ein Mitglied des Bauausschusses das Gelände durchschritten? Diese Planung geht nach der althergebrachten Weise vor, erst einmal eine Planug herzustellen, einerlei was an Baumbeständen, Wallhecken usw. vorhanden ist und beseitigt werden muss. Es müsste doch möglich, ja das Ziel bei der Entwicklung eines jeden Neubaugebiets sein, das vorhandene Grün als Glücksfall zu betrachten, und so viel wie möglich zu erhalten und in die Bebauung zu integrieren, drum herum zu planen. Einzelne Baumriesen und Bauminseln als markante Merkmale des Baugebiets festzusetzen, die nicht zuletzt der Identifikation der neuen Bewohner dienen würden. Natürlich nimmt das mehr Platz in Anspruch als hier vorgesehen, aber muss das Gelände um das RRG so groß werden wie geplant, oder ließe sich das zugunsten von Grünflächen im Baugebiet beschneiden? Auch Bäume und Baumgruppen an der nördlichen Grenze (da, wo sie verspringt), und an weiteren Stellen sollten integriert werden und die kommende Vergrößerung des Baugebiets nach Norden bereits berücksichtigen. (Beispiele, wie fantastisch alte Bäume zu neuen Häusern passen, sind zum Glück auch an einigen Plätzen in Rasteder Neubaugebieten zu finden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert.

	Auch dort ist zu erkennen, wie alte Bäume alles Bauen auf ein menschliches Maß zurückführen.)		
	Bürger 7:		
	Am 27.08.18 wurde in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen das Projekt Bebauungsplan 114 nördlich der Feldstraße mit einer Negativstimme beschlossen. Mit Bedauern mussten wir hier feststellen, dass scheinbar alle relevanten Punkte, die gegen dieses Bauvorhaben sprechen nicht ausschlaggebend waren. Daher reichen wir, als unmittelbar Beteiligte, diese Stellungnahme ein, um noch einmal deutlich zu machen was die Konsequenzen und die Belastung für die alleingewohnten Siedler an der Butjadinger Straße und an der Feldstraße sein werden. Wir sind gegen eine Bebauung des Gebietes nördlich der Feldstraße. Sollten Sie von dem errichten dieses Baugebietes nicht abrücken, können wir uns alternativ vorstellen, dass dieses Vorhaben im Sinne der Natur und der bereits vorhandenen Anlieger geändert wird. Gerne unterbreiten wir hierzu Vorschläge. Unsere ersten Argumente sind persönlicher Natur. Wir haben dieses wunderschöne alte Haus auf einem Hintergrundstück mit "garantiertem" Blick auf Felder und Wiesen letztes Jahr mit der Aussage des Maklers, dass dort keine Bauvorhaben geplant sind, gekauft und sanieren dieses gerade komplett in Eigenarbeit. Die Kaufentscheidung war zu 80 % auf die Lage und den Ausblick bezogen, denn eigentlich wollten wir nicht aus Oldenburg wegziehen. Aber der mittlerweile Mangel an Natur und ausreichend großen Grundstücken in Oldenburg haben uns nach Wahnbeck gezogen. Nun soll direkt hinter unserem Grundstück gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept im Entwurf (Planungsstand 17.05.2018) ein Wohngebiet mit 52 Einfamilienhäusern, 2 Mehrfamilienhäusern, einem Kindergarten und einem Regenrückhaltbecken bebaut werden. Davon sollen 4 dieser Häuser direkt an unsere Grundstücksgrenze gebaut werden. Das ist für meine Familie ein Schock und widerspricht gänzlich unseren Zukunftsvorstellungen. Weiterhin befürchten wir, dass den Bedürfnissen der Flora und Fauna in diesem Gebiet nicht die notwendige Aufmerksamkeit gewidmet wird. In dem Entwicklungskonzept sind nur noch wenige Bäume vorhanden. Aber heute stehen hier viele sehr alte Bäume und Wallhecken, die unzählige, mitunter	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage eines Grundstückes, hier: eine ruhige Außenbereichslage/freier Blick in die Landschaft, fällt nicht unter den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG. Dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Aufgrund von Presseberichterstattungen war bereits seit Februar 2017 öffentlich bekannt, dass Planungsüberlegungen für ein Wohngebiet nördlich der Feldstraße bestehen. Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, ist sich bewusst, dass durch das Baugebiet eine wesentliche Veränderung für Anlieger eintreten wird. Durch die Festsetzung einer 3 m breiten Grünfläche soll der Übergang in das Neubaugebiet möglichst verträglich gestaltet werden. Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung umfangreiche Bestandskartierungen durch-	

auch seltene Tierarten wie Eulen und Fledermäuse, beherbergen. Ist dieser Zustand in ihren Augen nicht schützenswert? Muss es eine so dichte und mit der Natur nicht vereinbare Bebauung sein? Wie genau soll die Aufhebung des Wallheckenschutzes und der späteren Kombination diese als privat Grünflächen überlagernd mit der Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Realität umgesetzt werden? Wie soll der von Ihnen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 beschriebene Erhalt des Ortsbildcharakters bei solch einer engen Bebauung mit deutlich kleineren Grundstücken, in der ein Wallheckenschutz keinen Platz mehr findet, funktionieren? Der Ortsbildcharakter in den betroffenen Straßenzügen ist großzügig und grün und nicht zugebaut. Gibt es überhaupt den Bedarf? Betrachtet man einmal die vielen Bauvorhaben in Rastede verglichen mit den tatsächlichen Zuwachszahlen von ca. 1000 Einwohnern in den letzten 6 Jahren. Hinzu kommt, dass bereits jetzt von weiteren Baugebieten in Wahnbek in Folge gesprochen wird. Auch gibt der o.g. Entwurf deutliche Anzeichen von weiteren Ausbaumöglichkeiten in Form von dann bereits erschlossenen Verbindungsstraßen.	geführt. Dazu gehörten eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Diese Bestandskartierungen waren bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen und stellen die Grundlage für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die zu berücksichtigen Schutzgüter dar. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Zusätzlich werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzende Gehölzanpflanzungen in Teilbereichen entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur weiteren Eingrünung zu pflanzen. Eine „grüne“ Optik wird durch die angrenzenden Grundstücke, die gemäß örtlichen Bauvorschriften als offene Vorgärten zu gestalten sind, erzielt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Des Weiteren übersteigt die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Um für die Zukunft Möglichkeiten einer verträglichen Weiterentwicklung zu schaffen, wurden bereits Anschlussstellen im Bebauungsplan Nr. 114 „lpwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Derzeit ist aber keine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen. Das Baugebiet selbst soll auch in Abschnitten vermarktet werden, sodass dieses erst über mehrere Jahre verteilt vollständig erschlossen ist.

Auf Ihrer Homepage werben Sie mit diversen Verlockungen, wie „Hier bin ich zu Hause...“ oder „Leben... wo andere Urlaub machen“. Das trifft bei der Baugeschwindigkeit und dem massiven Wachstum zu Lasten der Bürger und der Natur nicht mehr lange zu! Bei einer ersten Umfrage der direkt betroffenen Nachbarn in der Butjadinger Straße und der Feldstraße konnten wir auch nur Ablehnung und Unzufriedenheit mit dieser Planung sammeln. Anbei befinden sich einige Auszüge. Lediglich einer der befragten Anwohner findet dieses Vorhaben gut. Wir bitten Sie unsere Stellungnahme zu berücksichtigen und auf unsere Fragen zu antworten. Wir behalten uns weitere Stellungnahmen und weitere Maßnahmen der aktiven Bürgerbeteiligung vor.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sammelstellungnahmen		
Bürger 8:		
Ich bin gegen eine Bebauung nördlich der Feldstraße. Ggf. Begründung: Mit diesem neuen Baugebiet entnimmt die Gemeinde Rastede einer schützenswerten Landschaft weitere Flächen und plant - so ist es aus der Vorlage zur Flächennutzungsänderungsplanung eindeutig ersichtig - darüber hinaus in wenigen Jahren eine Weiterführung der Bauleitplanung in diesem Bereich in nördlicher Richtung bis zum Wiemkenhof. Grundstücke in Rastede werden zudem zu einem viel zu niedrigen qm-Preis verschenkt. Damit nutzt die Gemeinde ein Steuerungsinstrument ggü. der Nachfrage nicht. Ich habe einen eigenen Vorschlag oder Ergänzung, wie folgt: Ich bitte intern noch folgende Umstände der Planung zu berücksichtigen: Aus meiner seit ca. 10 Jahren anhaltenden Beobachtung von "Debatten" im Bauausschuss und im Gemeinderat ist mir seit langer Zeit klar geworden, dass sachliche Argumente der Bürger vom Gutachter, von der Verwaltung und "unseren" politischen Vertretern im Rat weggewogen werden. Deshalb setze ich mich dafür ein, dass der politische Wille in unserer Gemeinde anders artikuliert wird. Die Ausführungen der zu Wort kommenden		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein. Derzeit sind keine weiteren Erweiterungsabsichten vorgesehen. Die Preise der Grundstücke für die Wohnbebauung ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Dennoch ist die Gemeinde Rastede bestrebt, bezahlbaren Wohnraum entsprechend des vorherrschenden Mangels an Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Hinweise und Anregungen, die von Bürgern in den Stellungnahmen vorgebracht werden, werden von der Politik fach- und sachgerecht abgewogen. Rechtzeitig vor der Sitzung werden alle relevanten Unterlagen den Ausschuss- und Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt. Diese vollumfänglich in der Sitzung vorzustellen, würde den Rahmen sprengen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden alle relevanten Unterlagen auch der Öffentlichkeit über der Homepage der Gemeinde Rastede zugänglich gemacht.

	Ausschussmitglieder zeigen eine leider überwältigende, parteiübergreifende Einstimmigkeit zwischen den maßgeblichen Ratsmitgliedern. Es grenzt auch an Unverfrorenheit, dass den Ausschussmitgliedern und der anwesenden Öffentlichkeit in der Sitzung nur 12 Seiten aus der umfangreichen Vorlage von 212 Seiten präsentiert werden. Wie soll ein Ratsmitglied bzw. ein interessierter Bürger sich ein objektives Bild der Situation machen können. So können nicht mal die aufgeführten und aus Sicht von Natur und Umwelt schwerwiegenden Gegenargumente wahrgenommen werden.		
	Bürger 9:		
	Wir schließen uns an den Vorschlag zur Umplanung in dieser Sammelstellungnahme an. Ich/Wir bitten noch folgende Umstände bei der Planung zu berücksichtigen: Mit Bedacht für Mensch und Tiere die Gestaltung vornehmen; Die vorhandenen Grünflächen mit altem Baumbestand und „kleinem Wäldchen“ erhalten und die Natur schützen. Der Änderungsvorschlag kommt dieser Philosophie sehr entgegen.		Mit der Sammelstellungnahme ist kein Vorschlag zur Umplanung vorgelegt worden. Auch auf Nachfrage bei den Initiatoren waren diese nicht bereit, den Vorschlag zur Umplanung bereitzustellen. Insoweit kann eine Abwägung hierzu nicht erfolgen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Zusätzlich werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzende Gehölzanpflanzungen in Teilbereichen entlang der südlichen Planzeile festgesetzt. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur weiteren Eingrünung zu pflanzen.
	Bürger 10:		
	Ich/Wir sind gegen eine Bebauung nördlich der Feldstraße. Ggf. Begründung: - Naturschutz - Alter Baumbestand - Vielfältige Vogelwelt und Tierwelt		Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung umfangreiche Bestandskartierungen durchgeführt. Dazu gehörten eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Diese Bestandskartierungen waren bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen und stellen die Grundlage für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die zu berücksichtigen

- Ist noch ein Baugebiet wirklich notwendig? (Göhlen/ Cäcilienring/ und und und) Ich/Wir schließen uns an den Vorschlag zur Umplanung in dieser Sammelstellungnahme an. Gründe: - Niedriger Landschaftspunkt (dort sammelt sich schon das Wasser) - Mehr neue Bauplätze mit Grünflächenanschluss - Bei weiterer Ausdehnung des Baugebietes in nördlicher Richtung attraktive Auflockerung Ich/wir bitten noch folgende Umstände bei der Planung zu berücksichtigen: - Das Regenrückhaltesystem kann dem vorhandenen Baumbestand angepasst werden.	Schutzgüter dar. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Zusätzlich werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzende Gehölzanpflanzungen in Teilbereichen entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur weiteren Eingrünung zu pflanzen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Wohnflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt und der Begründung beigelegt. Bei einer Einwohnerzahl von 3.995 Einwohnern in Wahnbek aus dem Jahr 2017 und einem Zuwachs von 4,7 % bis zum Jahr 2030 ergibt dieses einen Zuwachs von zusätzlichen 188 Einwohnern allein in der Ortschaft Wahnbek bis zum Jahr 2030. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt bedeutet dieses zusätzliche 94 Haushalte. Des Weiteren übersteigt die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Mit der Sammelstellungnahme ist kein Vorschlag zur Umplanung vorgelegt worden. Auch auf Nachfrage bei den Initiatoren waren diese nicht bereit, den Vorschlag zur Umplanung bereitzustellen. Insoweit kann eine Abwägung hierzu nicht erfolgen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Sollte es zu einer Erweiterung des Baugebietes kommen, wird die Gemeinde Rastede die Möglichkeit einer attraktiven Auflockerung in Betracht ziehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird die im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzte Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in der u. a. auch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt werden soll, intensiv als Maisacker genutzt. Vorhandene

			Gehölze werden mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens nicht überplant.
	Bürger 11:		
	Wir schließen uns an den Vorschlag zur Umplanung in dieser Sammelstellungnahme an. Da der Änderungsvorschlag von Fam. Geier und Liebermann der früheren Situation entspricht – weil schon mal an dieser Stelle ein Teich vorhanden war. Und die Baugrundstücke direkt an die jetzigen angrenzen würden. Wir bitten noch folgende Umstände bei der Planung zu berücksichtigen: Das der alte Baumbestand vorwiegend erhalten bleibt. Und wegen der vielen Ränder auf dieser Seite! Parkähnlich anlegen wäre toll, wie im Neubaugebiet Moritzstraße in Wahnbek.		Mit der Sammelstellungnahme ist kein Vorschlag zur Umplanung vorgelegt worden. Auch auf Nachfrage bei den Initiatoren waren diese nicht bereit, den Vorschlag zur Umplanung bereitzustellen. Insoweit kann eine Abwägung hierzu nicht erfolgen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage eines Grundstückes, hier: eine ruhige Außenbereichslage/freier Blick in die Landschaft, fällt nicht unter den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG. Dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Die Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, ist sich bewusst, dass durch das Baugebiet eine wesentliche Veränderung für die Anlieger eintreten wird. Durch die Festsetzung einer 3 m breiten Grünfläche soll der Übergang in das Neubaugebiet möglichst verträglich gestaltet werden. Die nebenstehend aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung umfangreiche Bestandskartierungen durchgeführt. Dazu gehörten eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse. Diese Bestandskartierungen waren bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen und stellen die Grundlage für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die zu berücksichtigen Schutzgüter dar. Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass erhaltenswerte Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben. Dies wird über die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Grünflächen, die überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden, planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Kompensa-

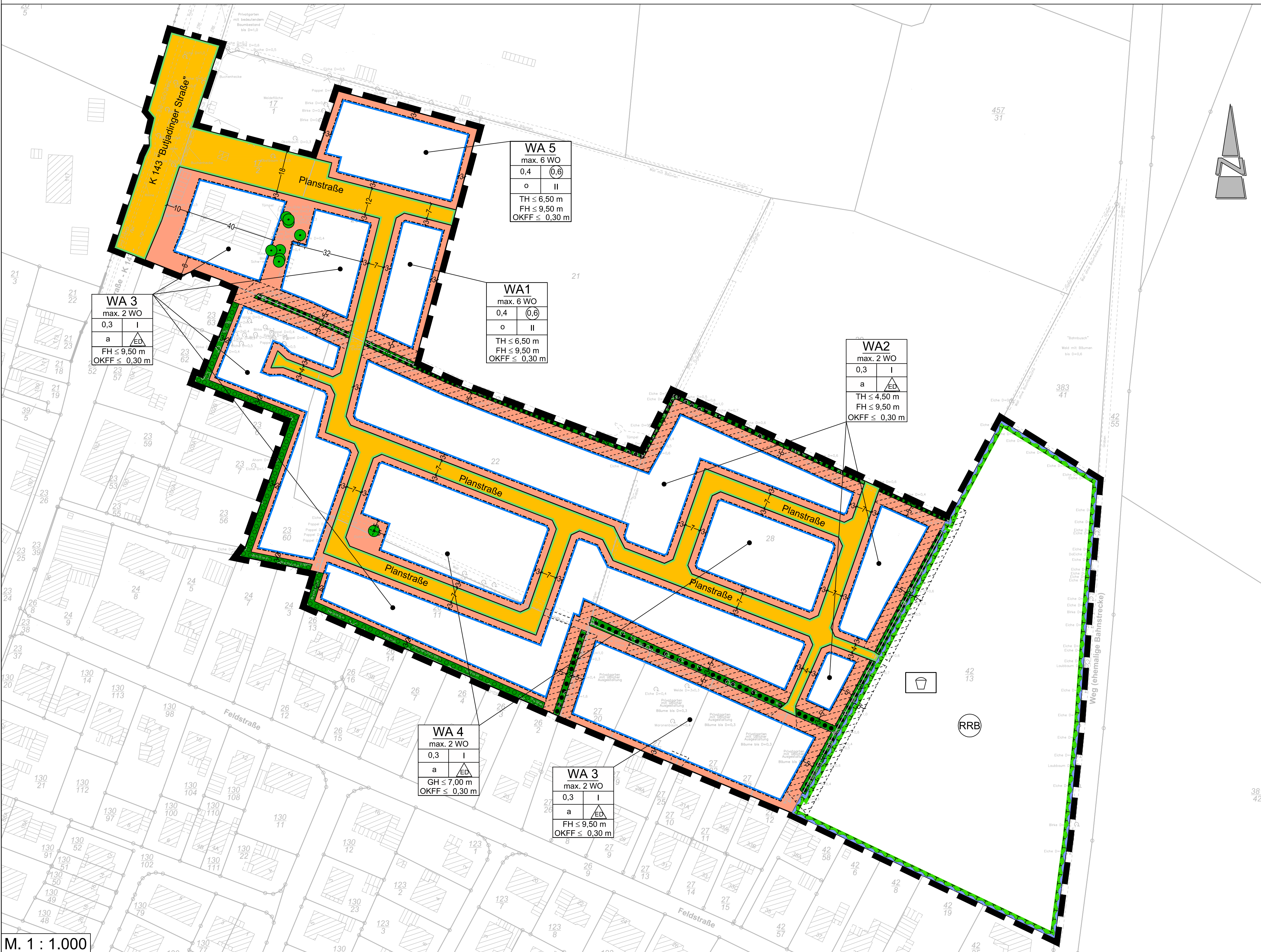
		tionsflächendefizit wird im Flächenpool der Gemeinde bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Zusätzlich werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzende Gehölzanpflanzungen in Teilbereichen entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur weiteren Eingrünung zu pflanzen.
Bürger 12:		
Ich/Wir enthalten uns bei dieser Stellungnahme.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 13:		
Ich/Wir finden das Bebauungskonzept der Gemeinde sehr gut.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 14:		
Ich bin gegen eine Bebauung nördlich der Feldstraße. Ich/Wir bitten noch folgende Umstände bei der Planung zu berücksichtigen: Wenn überhaupt, käme für uns Anlage 1 infrage. Ansonsten wären wir von allen 4 Seiten zugebaut, das würde unsere Lebensqualität erheblich einschränken.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der frühzeitigen Beteiligung ist nur eine Variante ausgelegt worden, daher ist nicht bekannt was mit Anlage 1 gemeint sein soll. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage eines Grundstücks, hier: eine ruhige Außenbereichslage/freier Blick in die Landschaft, fällt nicht unter den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG. Dieser Lagevorteil ist von Anfang an mit dem Risiko einer Änderung behaftet. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation.
Bürger 15:		
Ich/Wir sind gegen eine Bebauung nördlich der Feldstraße.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 16:		
Ich enthalte mich bei dieser Sammelstellungnahme.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 17:		
Ich/Wir finden das Bebauungskonzept der Gemeinde sehr gut.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Anlage 2 zu Vorlage 2018/240



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-5 (WA1 - WA5) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 5 (WA1 und WA5) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb des festgesetzten Wohngebietes 2 - 4 (WA2 - WA4) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind innerhalb des WA1 und WA5 je Baukörper insgesamt maximal sechs Wohneinheiten oder innerhalb der WA2 - WA4 zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergereiht werden, sind maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA1 und WA5 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb der WA2 - WA4 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO).
- Innhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA1 - WA5) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
a) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante.
b) Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante.
c) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
d) Oberkante Fertigfußboden (OKFF): Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbaustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
- Innhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 5 (WA1 und WA5) sind Staffelgeschosse gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 12 (6) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von max. 10,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- In der innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflanzen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.
- Innhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffverursacher zu ersetzen.
- Innhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche, etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder, etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Planperiode durchzuführen.
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der angrenzenden Gebäudestrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Innhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ein wassergebundener Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,00 m und einer Gesamtlänge von 500 m² gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- Innhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit einer Größe von max. 550 m² festgesetzt.
- Innhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die geplante Regenrückhaltebecken (RRB) durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungseignungen (mind. 1 : 3 bis 1 : 5) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiesen naturnah zu entwickeln und zu erhalten.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldreinigung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen) oder gar geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldesfähig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldespflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" befinden sich Baudenkmale ("Bujädinger Straße 122", "Bujädinger Straße 117"). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerflusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwasserzisterne) im Haus seit vorgesehener seitung (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26555 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/ öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.
- Im Einmündungsbereich der K 143 "Bujädinger Straße" in die Planstraße sind gem. RAS 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebene Stichtäfer freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenen Stichtäfer ist von jeder sich bedienenden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
- Von der K 143 "Bujädinger Straße" gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Es ist die Verordnung über die Baubegleitung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.
- Die Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen "Teilbereich an der Bujädinger Straße" im Ortsteil Wahnbeck der Gemeinde Rastede vom 23.12.2005 wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" aufgehoben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" identisch.
- Innhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von ≥ 30° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachcker, Krüppelwalm, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 5 (WA1, WA3 und WA5) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von ≥ 20° zu errichten. Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachcker, Krüppelwalm, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 - 2, 5 (WA1 - WA2, WA5) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schiepgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von 1/3 der Traufbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Überlappende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.
- Innhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 4 (WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer sichtbaren Dachneigung ≥ 15° zu errichten. Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachcker, Krüppelwalm, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA4) sind mindestens 60 % der Flachdächer oder fachgeneigte Dächer dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, z. B. für Photovoltaikanlagen. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glaskächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen.
- Innhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA1 - WA5) sind glasierte und sonstige reflektierende Dachendeckungen nicht zulässig.
- Als Einfriedung sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:
- frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen,
- dauerhaft begrünter und grundstücksinnseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe,
- Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzaun sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern,
- gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun. Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.
Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
- Die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zaune oder Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80 % als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 10 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister
(Siegel)
© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cluppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand .. / 2018). 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. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, ... Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften 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 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, ... Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 114 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ... Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 114 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ... Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ... Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ... Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO
maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3
0,6
I
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
GH ≤ 8,00 m
OKFF ≤ 0,30 m
zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. I
maximal zulässige Traufhöhe (TH)
maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. 9,50 m
maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Edgeschossfußbodens

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 8
o offene Bauweise
Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhältfläche
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

6. Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: siehe textl. Festsetzung Nr. 15

Erhaltung von Einzelbäumen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind, s. textliche Festsetzung Nr. 12

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede

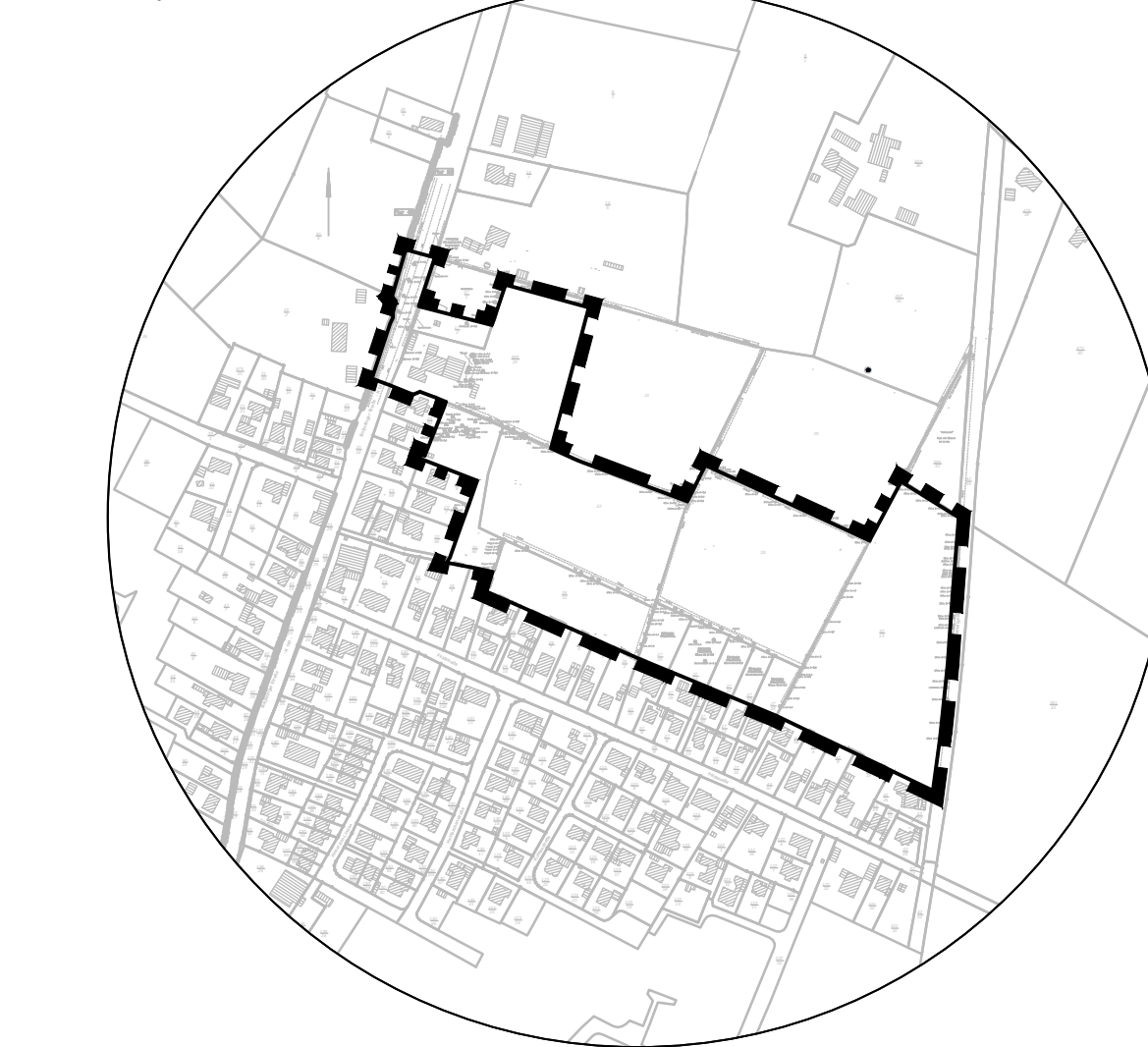
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 114

"Ipwege - nördlich Feldstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

02.11.2018

Diekmann • Mosebach & Partner 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. 114
„Ipwege – nördlich Feldstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

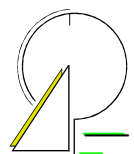
Begründung
(Teil I)

Entwurf

02.11.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	2
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	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Geruchsimmissionen	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Verkehrsflächen	11
5.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	11
5.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	11
5.5.3	Grundstückszufahrten	11
5.6	Grünfläche	11
5.6.1	Private Grünfläche	11
5.6.2	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	12
5.7	Erhaltung von Einzelbäumen	12
5.8	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
5.9	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13

7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	17
8.1	Rechtsgrundlagen	17
8.2	Verfahrensübersicht	17
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	17
8.2.3	Öffentliche Auslegung	17
8.2.4	Satzungsbeschluss	18
8.3	Planverfasser	18

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen auch außerhalb des Hauptortes, weitere Baugrundstücke nördlich der Feldstraße im Ortsteil Ipwege zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Da das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 6,8 ha soll angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie in geringem Maße für Mehrfamilienhäuser den anhaltend hohen Bedarf decken. Im nördlichen Bereich soll ebenfalls die Möglichkeit zur Realisierung eines Kindergartens bestehen. Alternative Entwicklungsflächen mit vergleichbarer städtebaulicher Qualität stehen der Gemeinde Rastede aktuell nicht zur Verfügung.

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welches sich durch den Erhalt der Wallheckenstrukturen im Plangebiet verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt. Insgesamt lassen sich innerhalb der Entwicklungsfläche ca. 50 Baugrundstücke realisieren.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete (WA) sehen eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie in geringem Maße eine Mehrfamilienhausbebauung vor, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie unter weitgehendem Erhalt des im Plangebiet befindlichen, Ortsbildprägenden Gehölzbestandes. Zur Steuerung der baulichen Gestaltung der künftigen Bebauung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung formuliert, die größtenteils um Regelungen zur Dachform, Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten ergänzt werden. Des Weiteren werden örtliche Bauvorschriften zur Vorgartengestaltung und Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen definiert. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der westlich an das Plangebiet angrenzende Butjadinger Straße.

Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird voraussichtlich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sein, welches im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen ist. Zur Sicherstellung der Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt.

Aufgrund der ländlich geprägten Lage sind zudem die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Jedoch betreibt der landwirtschaftliche Betrieb nördlich des Plangebietes bereits keine Tierhaltung mehr und wird dieses für die Zukunft auch nicht wieder aufnehmen, sodass im Verfahren zunächst

keine weitere Beurteilung getroffen und die Erstellung eines Geruchsgutachtens vorerst verworfen wird.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ umfassend beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Planvorhaben werden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 4.1).

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. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“. 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 und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ eingestellt.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Die Gemeinde Rastede plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ein Wohngebiet mit ca. 50 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung im Ortsteil Ipwege zu schaffen. Hierdurch soll der langfristige Siedlungsbedarf für einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 in der Ortschaft Wahnbek sichergestellt werden.

Diese städtebaulich erforderliche Planung entsprechend des Planungszieles führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Da die Gemeinde Rastede aber zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Stadtplanerische Zielsetzung ist primär die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung (gem. § 1a Abs. 2 BauGB) - da der Innenentwicklung grundsätzlich der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Jedoch ist die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB zur baulichen Nutzung von innerörtlich mindergenutzten Flächen bzw. von Freiflächen im Kernbereich bereits ausgeschöpft bzw. nur noch möglich auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße und somit für den anstehenden Bedarf nicht ausreichend dimensioniert. Des Weiteren wurde zuletzt im Jahr 2015 in der Ortschaft Wahnbek ein größeres Angebot für Wohnungsbauentwicklung angeboten, sodass ein großer Bedarf und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden ist, weswegen die landwirtschaftliche Fläche für Wohnungsbau genutzt werden soll.

Folglich beabsichtigt die Gemeinde Rastede, den Wohnstandort „Ipwege – nördlich Feldstraße“ in einzelnen Bauabschnitten bedarfsgerecht zu vermarkten. Planerische Grundlage für diese Flächenausweisung bildet die folgende überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die den Siedlungsbedarf für die Ortschaft Wahnbek für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt (vgl. Tabelle im Anhang). Die Ermittlung des zukünftigen Baulandbedarfs setzt sich aus den folgenden drei Faktoren zusammen:

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030,
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße,
- Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Rastede ist analog der regionalen und überregionalen Trends vornehmlich durch Wanderungsbewegungen bestimmt, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren rückläufig ist. Aufgrund des demographischen Wandels (geringe Geburtenraten – zunehmende Alterung der Bevölkerung) ist auch für die Zukunft davon auszugehen, dass allein von Seiten der natürlichen Bevölkerungsbewegung kein Wachstum der Bevölkerung mehr zu erwarten sein wird. Mögliches Wachstum der Bevölkerung kann nur noch über intra- und interregionale Wanderungsbewegungen erzeugt werden. In Anbetracht der günstigen Lage der Gemeinde Rastede im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg, positiver wirtschaftsstruktureller Entwicklungen und den attraktiven Wohnstandortbedingungen (z. B. umfassendes Versorgungs- und Infrastrukturangebot, reizvolle Landschaft, günstige Verkehrsanbindung etc.) ist hier entsprechend der bisherigen Entwicklung auch weiterhin mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen. Langfristiges Ziel der Gemeinde Rastede ist es, eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur zu erhalten, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken.

Für die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030 wurde ein Bevölkerungszuwachs von 4,7 % (NBank) zum Ansatz gebracht. Die Prognose ergibt somit einen Anstieg der Bevölkerung von 3.995 Einwohnern im Jahr 2017 auf 4.183 Einwohner im Jahr 2030 (+ 188 Personen). Angesichts der o.g. Standortvorteile der Gemeinde Rastede wird ein Zuwachs der erwerbstätigen Bevölkerung, etwa von jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter erwartet, wodurch dem demografischen Wandel und dessen strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) entgegengewirkt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass das regional, im ländlichen Raum vorherrschende Einfamilienhaus nach wie vor den bevorzugten Gebäudetyp darstellt. Für diese Zielgruppe soll ein umfassendes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken bereitgestellt werden.

Neben der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist auch die Veränderung der Haushaltsstrukturen für die weitere Siedlungsentwicklung relevant. Das Schrumpfen der Haushaltsgrößen bedingt einerseits einen höheren Flächenbedarf, da die absolute Anzahl der Haushalte steigt. Andererseits wächst die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Doppelhäusern, Mehrfamilienhausanlagen und Geschosswohnungsbauten. In der Gemeinde Rastede beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße derzeit bereits 2,12 Personen pro Haushalt, wird aber zukünftig von der NBank auf 1,98 Personen pro Haushalt zurückfallen. Für die Bedarfsprognose wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen angesetzt. Somit ist im Jahr 2030 auf Grundlage der Einwohnerzahlen im Jahr 2017 (3.995 Einwohner) und der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2030 (4.183 Einwohner) mit 94 zusätzlichen Haushalten zu rechnen.

Für den konkreten Bedarf an Nettowohnbauland wird die folgende, in den derzeitigen Siedlungsgebieten vorherrschende und von Bauinteressierte bevorzugt nachgefragte Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt:

- 70 % Einfamilienhäuser	je Wohneinheit	650 m ²
- 15 % Doppelhäuser	je Wohneinheit	350 m ²
- 15 % Mehrfamilienhäuser	je Wohneinheit	150 m ² .

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich ein Nettobaulandbedarf von 4,98 ha. Zusätzlich ist noch ein Flächenzuschlag von 30 % für notwendige Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen sowie für interne Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hieraus

errechnet sich ein Bruttobaulandbedarf von 6,48 ha für den avisierten Zeitraum bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek.

Die in der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ auf Grundlage der oben angeführten Bedarfsermittlung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (ca. 6,8 ha) stellen daher insgesamt eine angemessene Angebotsplanung für den avisierten Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 dar, um den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs und der daraus resultierenden Nachfrage insbesondere nach attraktiven Baugrundstücken für die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung in der Ortschaft Wahnbek Rechnung zu tragen.

Die konkrete Erschließung der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ dargestellten allgemeinen Wohngebiete ist ebenfalls in mehreren Entwicklungsabschnitten vorgesehen. Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches, wodurch sich ein entsprechender Siedlungsbedarf bereits konkret abzeichnet und das städtebauliche Erfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 6,8 ha große Fläche nördlich der Feldstraße und östlich der Butjadinger Straße im Ortsteil Ipwege. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das gesamte Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Acker- und Grünfläche genutzt. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits eine Wohnbebauung, welche im Bebauungsplan erhalten bleiben soll. Durch einzelne Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen wird das Plangebiet strukturiert.

Das städtebauliche Umfeld wird nordöstlich durch die ländlich geprägte Ortsrandlage bestimmt. Die vorhandene Bebauung südwestlich des Plangebietes, an der Feldstraße und an der Butjadinger Straße, wird größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt. Südlich des Plangebietes befinden sich bereits vorhandene Wohngebiete.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm

Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich im Ortsteil Ipwege wird dieser raumordnerischen Zielaussage zum Teil entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Gemeinde Rastede hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereichs als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche ferner als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereichs werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung ferner mit dem Erhalt von Teilen im Planbereich befindlichen Wallheckenstrukturen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zu den mittelzentralen Einrichtungen der Gemeinde Rastede sowie zu den oberzentralen Einrichtungen der Stadt Oldenburg bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im Ortsteil Ipwege der Gemeinde Rastede. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit der behutsamen Erweiterung der Siedlungsentwicklung steht somit im Einklang mit der regionalplanerischen Zielsetzung gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die nötigen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt gem. § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird entsprechend des o.g. Planungsziels die gesamte Fläche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Flurstück 17/2 gilt derzeit die rechtskräftige Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen „Teilbereich an der Butjadinger Straße“ der Gemeinde Rastede vom 23.12.2005, welche nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ aufgehoben wird. Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Planvorhaben gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ 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. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch entsprechende Maßnahmen über den Flächenpool der Gemeinde Rastede sowie über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben sein wird, der die entstehenden Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ vollständig ausgleicht.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der jedoch nach Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Tierhaltung mehr betreibt und diese für die Zukunft auch nicht wieder aufnehmen wird. Somit wird im Verfahren keine weitere Beurteilung getroffen und auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens verzichtet.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen wird voraussichtlich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sein.

Der entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehene Standort für das Regenrückhaltebecken im östlichen Bereich des Plangebietes wird im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ planungsrechtlich gesichert. Zur Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich zum einem um das Wohn- / Wirtschaftsgebäude sowie das Hallenhaus als Nebengebäude an der Butjadinger Straße 122 und zum anderem um das Wohn-/Wirtschaftsgebäude an der Butjadinger Straße 117. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gem. § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Die denkmalgeschützten Wohn-/Wirtschaftsgebäude sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Wohnstrukturen (u. a. Gartenbaubetrieb) sowie die Butjadinger Straße (K 143) vorgeprägt, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu dem denkmalgeschützten Bereichen eine stärkere Wirkung auf diesen erzielen als das hier geplante Wohngebiet. Damit sich die geplante Wohnnutzung künftig verträglich in die Umgebung der Baudenkmäler einfügt, werden strengere Vorgaben zur Baugestaltung für das allgemeine Wohngebiet 5 (WA5) formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Ferner wird nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf die naheliegenden Baudenkmäler wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.

Neben den Baudenkmalern können ferner auch mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Daher wird die Gemeinde Rastede rechtzeitig eine Prospektion durchführen, um bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde zu ermitteln und wenn nötig, fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabungen durchführen.

Des Weiteren wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

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 (NLWK)) 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.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ im Anschluss an die vorhandenen Wohnbaustrukturen entlang der Feldstraße allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Korrespondierend mit der lokal anstehenden Baulandnachfrage werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 50 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung geschaffen. Im nördlichen Plangebiet wird durch die getroffenen Festsetzungen zusätzlich die Möglichkeit zur Realisierung eines derzeit angedachten Kindergartens geschaffen.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA1 – WA5) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 – 5 gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der

planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im Bereich der Feldstraße. Aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsrandlage, ist der Standort zudem eher ungeeignet für die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen, die zudem mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden, durch Einzelhäuser geprägten, Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 5 (WA1 und WA5) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 2 - 4 (WA2 – WA4) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind innerhalb des WA1 und WA5 je Baukörper insgesamt maximal sechs Wohneinheiten oder innerhalb der WA2 – WA4 zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA1 und WA5 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb der WA2 – WA4 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes neben Einzel- und Doppelhäusern auch ein Entwicklungsspielraum für potenzielle Mehrfamilienhäuser (WA1) bzw. für die Errichtung eines Kindergartens (WA5) besteht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der sensiblen Ortsrandlage besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von überdimensionierten Baukörpern insbesondere in den Randbereichen. Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 - 4 (WA2 – WA4) mit 0,3 bestimmt. Hierdurch wird den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und somit ein dem Umfeld abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung entsprochen. Einer zu hohen Flächenversiegelung wird hierüber entgegengewirkt. Aufgrund der Ortsrandlage und der in den angrenzenden Ortsbereichen vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten 2 – 4 (WA2 – WA4) gem. § 17 BauNVO verzichtet. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 5 (WA1 und WA5) wird die Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO mit 0,4 bestimmt, um in diesen Baugebieten eine Mehrfamilienhausbebauung, aber auch eine Realisierung eines Kindergartens zu ermöglichen. Folglich ist aus städtebaulichen Gründen die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung hier gerechtfertigt. Des Weiteren wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 5 (WA1 und WA5) eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO von 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines ortsgeordneten Siedlungsrandes ist in dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss (I) zulässig. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA3 und WA4) ist ebenfalls eine eingeschossige Bauweise (I) zugelassen. Für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 5 (WA1 und WA5) ist eine zweigeschossige Bauweise (II) festgesetzt, um angemessene Entwicklungsspielräume zu geben.

Um dem Umgebungsschutz des Baudenkmals Rechnung zu tragen, sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 5 (WA1 und WA5) Staffelgeschosse gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 2 (7) Satz 1 NBauO zählt ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss nur dann als Staffelgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von 2,20 m unter 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.

Zusätzlich werden für die allgemeinen Wohngebiete Trauf-, First- und Gebäudehöhen (TH, FH und GH) festgesetzt. Neben der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann hierüber städtebaulich auch auf die Gestaltung eines Gebäudes in Bezug auf die Dach- und Bauform Einfluss genommen werden. Neben der für die allgemeinen Wohngebiete 2 - 3 (WA2 – WA3) festgelegten Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m wird zusätzlich für die allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) entsprechend der direkten Ortsrandlage eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete 4 (WA4) wird eine Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m festgesetzt. Um dem angemessenen Entwicklungsspielraum in den allgemeinen Wohngebieten 1, 5 (WA1, WA5) gerecht zu werden, wird hier eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m und eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m festgesetzt.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante. Die zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) beträgt maximal 0,30 m ($OKFF \leq 0,30 \text{ m}$), um im Plangebiet an eine der umliegenden Bebauung ausgeglichene Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur planerischen Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung sowie eines Kindergartens wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 5 (WA1 und WA5) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 – 4 (WA2 – WA4) gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Einzel- und Doppelhäuser sind wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 16,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes keine überdimensionierten Baukörper entstehen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraße sowie entlang des Geltungsbereiches in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ein Abstand von 5,00 m festgesetzt.

Um entlang der Straßen eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Garagen und Stellplätze sind im Plangebiet ferner auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 12 (6) BauNVO zum künftigen Schutz dieser Gehölzanpflanzungen unzulässig.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Wohngebiet wird über eine neuanzulegende Planstraße ausgehend von der Butjadinger Straße mit einer jeweiligen Gesamtbreite von 7,00 m erschlossen. Zur Anbindung an die K 143 (Butjadinger Straße) beträgt die Breite der neuanzulegenden Planstraße 18,00 m, um bei Bedarf ausreichend Parkstreifen zu realisieren. Um die nötigen Ausbaumaßnahmen der K 143 (Butjadinger Straße) gewährleisten zu können, wird der entsprechende Teilbereich im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgesetzt. Die Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im westlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes wird über Stichstraßen mit einer Breite von 4,00 m bestimmt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der geplante Erschließungsweg (Planstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird zudem eine Verbindung zwischen der Stichstraße angrenzend zur Maßnahmenfläche bis zum ehemaligen Bahnverlauf, welcher heute bereits als Fuß- und Wanderweg genutzt wird, mit einer Breite von 3,00 m und Größe von 500 m² in Form eines wassergebundenen Fuß- und Radweges gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB geschaffen.

5.5.3 Grundstückszufahrten

Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist je Baugrundstück maximal eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.

5.6 Grünfläche

5.6.1 Private Grünfläche

Nördlich, östlich und südlich angrenzend sowie im Plangebiet befinden sich geschützte Wallhecken. Da diese direkt an die Wohngebiete 1 - 4 (WA1 – WA4) angrenzen, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ der Schutzstatus der Wallhecken aufgehoben, da aufgrund von Platzmangel kein ausreichender Wallheckenschutz in Form eines Wallheckenschutzstreifens gewährleistet werden kann. Die betreffenden Bereiche werden somit im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit der Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Als Eingrünungsmaßnahme und zur besseren Abrundung des bisherigen und zukünftigen Baugebietes im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

5.6.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Im der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Größe der öffentlichen Grünfläche darf die Größe von 550 m² nicht überschreiten.

5.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Einzelbäume), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzbestände sind gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wie bereits in Kap. 5.3 erwähnt, wird im östlichen Teil des Plangebietes ein für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen erforderliches Regenrückhaltebecken als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

5.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich geschützte Wallhecken. Da diese direkt an die allgemeinen Wohngebiete 1 – 4 (WA1 – WA4) angrenzen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ der Schutzstatus der Wallhecken aufgehoben, da aufgrund von Platzmangel kein ausreichender Wallheckenschutz in Form eines Wallheckenschutzstreifens gewährleistet werden kann. Die betreffenden Bereiche werden somit im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Eingrünungsmaßnahme und zur besseren Abrundung des bisherigen und zukünftigen Baugebietes im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden im südwestlichen Bereich des Plangebietes private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Innerhalb derer sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche, etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder, etc.)

nach Maßgabe des Umweltberichtes anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

Das geplante Regenrückhaltebecken, das im östlichen Teil geplant ist, soll naturnah angelegt werden. Hierdurch kann bereits ein Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ vorbereitet werden, kompensiert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens wird die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Hierin ist das geplante Regenrückhaltebecken durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Bedingt durch die sensible Ortsrandlage und des angrenzenden Baudenkmals an der Butjadinger Straße 122 ist es notwendig, die bauliche Gestaltung des geplanten Wohnquartiers dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen, Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden werden und der Umgebungsschutz gesichert ist. Zur Gewährleistung dieses Entwicklungsziels werden für die allgemeinen Wohngebiete in direkter Ortsrandlage (WA1 - WA2, WA5) entsprechende Vorgaben zur Baugestaltung gegenüber den im angrenzenden Siedlungsraum gelegenen Baugebieten (WA3) formuliert. Um auch zeitgemäße Baustile zu ermöglichen, werden im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) ebenfalls entsprechende Vorgaben zur Baugestaltung bestimmt.

So werden für die allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA1 - WA5) örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung formuliert, die für die allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 5 (WA1, WA2 und WA5) um zusätzliche Vorgaben zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben) ergänzt werden. Des Weiteren werden örtliche Bauvorschriften zur Vorgartengestaltung und Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen definiert. Angesichts aktueller städtebaulicher Entwicklungstrends im Gemeindegebiet soll die Dachneigung innerhalb des gesamten Wohnquartiers vor allem sichtbar realisiert werden.

Die örtliche Bauvorschrift für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) lautet wie folgt:

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel,

Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep-
pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,
wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außen-
wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in
Form von Gebäuden.

Hieran angelehnt werden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 5 (WA1, WA3 und WA5) die örtlichen Bauvorschriften wie folgt formuliert:

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep-
pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,
wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außen-
wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von
Gebäuden.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften zu den Dachaufbauten formuliert. So sind inner-
halb der im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgesetzten allge-
meinen Wohngebiete 1 – 2, 5 (WA1 - WA2, WA5) als Dachaufbauten nur Giebelgauben
und Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $\frac{1}{3}$ der
Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben unter-
einander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen.
Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachflä-
che sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Ab-
stand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmet-
risch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch
anzuordnen.

Hieran angelehnt wird für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet 4 (WA4) die örtlichen
Bauvorschriften wie folgt formuliert:

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgesetzten
allgemeinen Wohngebietes 4 (WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich
als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\leq 15^\circ$
zu errichten. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep-
pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,
wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außen-
wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in
Form von Gebäuden.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes sollen Regelungen zur Dachbegrünung definiert werden. Hierdurch wird durch die Speicherung von Regenwasser nicht nur die Niederschlagsabflussspitze reduziert, sondern auch eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation sichergestellt. Des Weiteren dienen Dachbegrünungen sowohl als Standort für zahlreiche Pflanzen als auch als Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere. Folglich wird in dem allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) folgende Regelungen zur Dachbegrünung festgesetzt:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA4) sind mindestens 60% der Flachdächer oder flachgeneigte Dächer dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, z. B. für Photovoltaikanlagen. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten verträglichen Ortsrandgestaltung entgegen und werden daher über eine örtliche Bauvorschrift für das gesamte Wohngebiet „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ausgeschlossen.

Als Einfriedung sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:

- Frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen,
- Dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe,
- Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern,
- Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

Die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80 % als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.

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

Es wird auf § 80 (3) NBauO hingewiesen, wonach der ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Der Bebauungsplan belässt einen Gestaltungsspielraum für die von der Gemeinde Rastede angestrebte flexible Handhabung zur Nutzung regenerativer Energien. Aufgrund der verschiedenartigen Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie, Luftwärmepumpen) möchte sie den künftigen Bauherren die Wahlfreiheit belassen, welche Maßnahmen im Einzelnen oder in Kombination miteinander nutzbar gemacht werden. Eine explizite Regelung zur Stellung von baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird aufgrund der oben gemachten Ausführungen nicht für erforderlich gehalten. Bauherren, die sich die Sonneneinstrahlung für die Nutzung als erneuerbare Energiequelle zunutze machen wollen, werden die Ausrichtung des Baukörpers unabhängig von der Festsetzung einer Firstrichtung in optimierter Weise vornehmen. Der Bebauungsplan bietet hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit einer entsprechenden Gebäudeausrichtung. Andererseits soll den Bauherren die Möglichkeit belassen werden, eine andere und damit individuelle Ausrichtung des Hauses zu wählen, wenn der Schwerpunkt der Nutzbarmachung erneuerbarer Energien bei den oben genannten, anderen zur Verfügung stehenden Quellen gesetzt werden soll.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine interne Erschließungsstraße (Planstraße), die an die K 143 (Butjadinger Straße) angebunden ist.

- **ÖPNV**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Ipwege, Ipweyer Krug“. Die Haltestelle wird von den Linien 342 B, 347 und 349 bedient. Die Linien 342B und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird.

- **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**

Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

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

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

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

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

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. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften 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 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ 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.

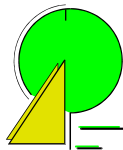
Rastede, ...

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



**Bebauungsplan Nr. 114
und
78. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Ipwege - nördlich Feldstraße“**

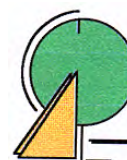
Umweltbericht
(Teil II der Begründung)
mit integriertem
landschaftsökologischen Fachbeitrag

Entwurf

02.11.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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	16
3.1.4 Biologische Vielfalt	24
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	25
3.1.6 Schutzgut Wasser	27
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	27
3.1.8 Schutzgut Landschaft	29
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
3.1.10 Wechselwirkungen	30
3.1.11 Kumulierende Wirkungen	30
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	31
4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	32
4.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	32
4.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	32
5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
5.1 Vermeidung / Minimierung	32
5.1.1 Schutzgut Mensch	33
5.1.2 Schutzgut Pflanzen	34
5.1.3 Schutzgut Tiere	34
5.1.4 Biologische Vielfalt	34
5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	35
5.1.6 Schutzgut Wasser	35
5.1.7 Schutzgut Klima / Luft	35
5.1.8 Schutzgut Landschaft	35
5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	36
5.2 Eingriffsbilanzierung	36
5.2.1 Pflanzen	36
5.2.2 Tiere	38

5.2.3	Boden und Fläche / Wasser	38
5.2.4	Landschaft	38
5.2.5	Kultur und Sachgüter (Wallhecke)	39
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	39
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	39
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	42
6.0	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	42
6.1.1	Standort	42
6.1.2	Planinhalt	42
7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	43
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	43
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	43
7.1.2	Fachgutachten	43
7.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	43
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	43
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	44
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Waldbereich im Nordosten, Waldrand mit Wallhecke.	8
Abbildung 2: Wallhecke mit Brombeerunterwuchs, im Hintergrund Baum-Wallhecke.	10
Abbildung 3: Alte Braker Bahn mit beidseitigen Gehölzstreifen.	10
Abbildung 4: Grünlandbereich im Südwesten mit Blick auf gliedernde Wallhecke.	12
Abbildung 5: Rückwärtige Gartenbereiche mit überwiegendem Rasenanteil und einrahmenden Gehölzbeständen.	13
Abbildung 6: Parallel verlaufender Fuß- und Radweg mit markantem Baumbestand im Bermenbereich (Westseite) sowie als Scherrasenfläche genutzte Straßenberme auf der Ostseite der Butjadinger Straße (Quelle: Verfasser, Oktober 2018).	14
Abbildung 7: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen gem. Bodenkarte Niedersachsen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2018 (unmaßstäblich))	26
Abbildung 8: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2018 (unmaßstäblich)).	29
Abbildung 9: Gewässerquerschnitt eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (schematisch)	40

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.	15
Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.	16
Tabelle 3: Spektrum der nachgewiesenen Vogelarten 2017 (BZF = einmalige Brutzeitfeststellung), Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH 2017b).	17
Tabelle 4: Spektrum der nachgewiesenen Fledermausarten, Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH 2017b).	18
Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	31
Tabelle 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.	37

ANLAGEN

Anlage 1: Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a)

Anlage 2 : Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017b)

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. 114 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 78. 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 78. 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 78. 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. 114 gilt daher gleichermaßen für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde weitere Baugrundstücke nördlich der Feldstraße im Ortsteil Ipwege zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ 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. 114, 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. 6,8 ha. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird ein unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 39.660 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.900 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.315 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 920 m ²
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.395 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	ca. 17.330 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 114 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 2,4 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kapitel 5.2).

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, 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 MELF 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 werden durch dörfliche, locker besiedelte Bereiche geprägt, die an grünlandgeprägte Flächen angrenzen (Karte 1 – Landschafts- und Siedlungsstrukturen). Gemäß der bodenkundlichen Standortkarte (Karte 3) befindet sich der Geltungsbereich in der grundwasserfernen Geest mit mäßig trockenen, nährstoffarmen und meist steinigen Sandböden, die in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusst sind. In Karte 5 wird der gegenwärtige Zustand von Lebensraumkomplexen

und Biotoptypen dargestellt. Bei den im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen handelt es sich um Gründland-Acker-Areale, die einer überwiegend intensiven Nutzung unterliegen. Gemäß Karte 6 (Wallheckengebiete) befindet sich das Plangebiet in einem Wallheckengebiet mit hoher Dichte und Vernetzung. Das Plangebiet wird in Karte 7 (Lebensraumkomplexe und Biotoptypen – wichtige Bereiche) der Wertstufe II von IV zugeordnet. Dies entspricht einer mäßig eingeschränkten Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Das Wallheckengebiet verfügt über gut ausgeprägte Wallheckenstrukturen (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – wichtige Bereiche). Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beläuft sich gemäß Karte 12 (Grundwasser) auf > 200 – 300 mm/a und ist damit als hoch einzustufen. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind demnach durchlässige Böden ausgeprägt. Das Schutzpotential wird in Karte 1 (Grundwasser) als mittel oder hoch eingestuft. Gemäß Karte 15 (Luft und Klima) kann der Geltungsbereich dem klimatischen Funktionsraum des Freilandklimas mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zugeordnet werden. In der Karte 16 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) wird das Plangebiet als Gebiet zur Pflege und Entwicklung von Wallhecken zugeordnet.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Unmittelbar östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (LSG WST Nr. 78) an, dessen Zweck die Erhaltung und die Entwicklung eines geomorphologisch einzigartig ausgeprägten Geestrandes mit naturnahen Laubmischwäldern, Bäckentälern, Wallhecken und nassen Grünlandstandorten ist. Aufgrund der Lage der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der Bebauung der geplanten Wohngebiete sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Das FFH-Gebiet „Funchsbüsche, Ipweiger Büsche“ (EU-Kennzahl 2715-332) befindet sich rd. 800 m nördlich des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um ein Waldgebiet mit ausgehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern, Erlen-Eschenwäldern, Kleingewässern und Nasswiesen. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten, da die Auswirkungen nicht so weit reichen, dass das FFH-Gebiet beeinträchtigt werden könnte.

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich gemäß der interaktiven Umweltkarten des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (NMU 2017) keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet und der näheren Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Wallhecken zählen zu den nach § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen.

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.

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 weniger 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 bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) verwendet wird, 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. 114 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie Grünfestsetzungen ermöglicht. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,8 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 50 % zulässig, so dass von einer Versiegelungsrate von 45 % bzw. 60 % ausgegangen werden kann. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt ca. 2,0 ha bauleitplanerisch ermöglicht.

Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird eine Versiegelung von 80% angesetzt, wodurch eine maximale Versiegelung von ca. 7.120 m² erfolgt, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Flächenanteil der bestehenden Butjadinger Straße bereits versiegelt ist.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Soweit möglich werden die Wallhecken durch Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die in diesen Bereichen festgesetzten Wallhecken auf einer Länge von 604 m sind in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren. Es sind somit an anderer Stelle Wallhecken auf

604 m neu anzulegen. An mehreren Stellen werden die Wallhecken auf einigen Metern unterbrochen. Insgesamt beträgt die Länge der Durchbrüche 26 m. Außerdem wird eine Wallhecke auf einer Länge von ca. 116 m vollständig überplant. Diese Bereiche sind im Verhältnis 1:2 zu kompensieren und somit sind an anderer Stelle 284 m Wallhecke neu anzulegen.

Im Geltungsbereich wird weiterhin eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf ca. 17.350 m² festgesetzt. In diesem Bereich soll der Oberflächenentwässerung dienen. Es wird ein naturnah ausgestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Weiterhin sollen die umgebenden Bereiche als Extensivwiese entwickelt werden. Die im nördlichen Bereich teilweise in diesem Bereich liegende Waldrand-Wallhecke wird erhalten. Zusätzlich sind hier die Anlage eines bis zu drei Meter breiten Fuß- und Radweges und ein Spielplatz zulässig.

Die bisher im Plangebiet vorhandene Acker- und Grünlandnutzung wird für das Vorhaben aufgegeben.

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.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Es handelt sich dabei überwiegend um Grünlandnutzungen. Lediglich der östliche und nördliche Teil des Geltungsbereichs unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung. Das Ertragspotenzial dieser Flächen ist gering (LBEG 2018). Südlich des Plangebietes befinden sich bereits Siedlungsstrukturen. Nordöstlich schließt die offene Landschaft, die jedoch von Straßen unterbrochen wird. Aufgrund des Verlaufs der umgebenden Straßen sowie der landwirtschaftlich intensiven Nutzung ist von einem geringen Erholungswert des Geltungsbereichs auszugehen, zumal das Gebiet nicht durch Wege erschlossen wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituatio-

nen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Plangebiet entstehen durch das Vorhaben keine Konfliktsituationen, die weitergehende Untersuchungen erforderlich machen.

Bewertung

Dem Plangebiet wird in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Bebauung der im Plangebiet vorhandenen freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion, welche allerdings ein geringes Ertragspotenzial besitzen. Insgesamt entstehen durch das Vorhaben **keinen erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Mensch.

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 Gefährdungsgrad 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.

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. Der Anlage 1 (Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a) ist die vollständige Biotoptypenkartierung inkl. Biotoptypenplan zu entnehmen. Die nachfolgend dargestellten Sachverhalte beziehen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet für die Biotoptypen, welches über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 hinausgeht (kursiv dargestellt).

Beschreibung des Untersuchungsgebiets

„Die im Bereich des Untersuchungsraumes ausgeprägten Biotoptypen werden gemäß Aufbau des Kartierschlüssels in Niedersachsen folgenden Gruppen zugeordnet und im Weiteren entsprechend beschrieben:

- Wälder,
- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Gewässer,
- Grünland,
- Ackerbiotope und
- Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen.

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

Wälder

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Gehölzbestand ausgeprägt, dem ein Waldcharakter zuzuordnen ist. Das etwa 0,8 ha große Gehölz unmittelbar an der ehemaligen Braker Bahn gelegen, wird als Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) eingestuft. In der Baumschicht handelt es sich überwiegend um Stieleichen (*Quercus robur*), untergeordnet kommen auch Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und einige Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) hinzu. Die Strauchschicht wird von Aufwuchs der Laubbäume und von Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) bestimmt, in der Krautschicht treten neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) auch Sternmiere (*Stellaria graminea*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Wurmfarne (*Dryopteris cf. carthusiana*) und Springkaut (*Impatiens parviflora*) auf.

Der Waldsaum ist als Waldrand mit Wallhecke (WRW) ausgeprägt. Dominierende Baumart ist die Stieleiche, die durchschnittliche Stammdurchmesser von 0,6 m bis 1,0 m aufweist. Im Osten geht der Waldbereich, getrennt durch einen Graben, in den Gehölzbestand der ehemaligen Braker Bahn über.



Abbildung 1: Waldbereich im Nordosten, Waldrand mit Wallhecke.

Gebüsch- und Gehölzbestände

Das Plangebiet wird insgesamt vielfältig von Gehölzbeständen eingerahmt und gekammert. Die linearen Bestände am Plangebietsrand und an Parzellengrenzen werden vor allem von Wallhecken bestimmt, die in unterschiedlicher Schichtung als Strauch-Baum-Wallhecken (HWM), Strauch-Wallhecken (HWS) und Baum-Wallhecken (HWP) ausgeprägt sind. Die Wallkörper sind überwiegend noch deutlich erkennbar erhalten, nur für Durchfahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen sind diese durchbrochen. Überwiegend ist den Wallhecken eine zumindest einseitige Mulde bzw. ein Graben (s.u.) vorgelagert.

*In Art und Zusammensetzung variieren die Wallhecken im Plangebiet. Vorherrschende Baumart ist Stieleiche (*Quercus robur*), vereinzelt tritt Birke (*Betula pendula*) und Buche (*Fagus sylvatica*) hinzu, der durchschnittliche Stammdurchmesser der Eichen beträgt zwischen 0,6 und 0,8 m, jedoch kommen auch Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 1 m und mehr vor. Einige der Altbaumbestände auf den Wallhecken weisen Totholz und Spalten auf.*

*Während einzelne Abschnitte als reine Baum-Wallhecken (HWP) ausgeprägt sind, in der der Wall von gräserdominierten Beständen aus Rispengräsern (*Poa pratensis*, *Poa trivialis*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Straußgras (*Agrostis capillaris*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie begleitend Gundermann (*Glechoma hederacea*), Hornkraut (*Cerastium cerastoides*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und vereinzelt Brennnessel (*Urtica dioica*) geprägt wird, sind auch Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) verbreitet. Diese weisen in der Strauchschicht neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) und vereinzelt Himbeere (*Rubus idaeus*) auch Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und auch vereinzelt Stechpalme (*Ilex aquifolium*) auf. Letztgenannte Art ist besonders geschützt gemäß BNatSchG bzw. Bundesartenschutzverordnung.*

Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG.

Darüber hinaus sind auch weitere Bestände wie Baumhecken (HFB), Strauch-Baumhecken (HFM) und Siedlungsgehölze (HSE) ausgeprägt, die überwiegend aus standortgerechten Gehölzen aufgebaut sind. Auch im Süden am unmittelbaren Siedlungsrand sind von überwiegend Laubgehölzen und Hecken (BZ) gekammerte rückwärtige, naturnahe Gartenbereiche (PHN) ausgeprägt. Den Übergang zum angrenzenden Grünland bzw. der Ackerfläche bestimmt eine umlaufende Wallhecke (HWM).

*Am Siedlungsrand im Westen ist eine Baumhecke (HFB) aus markanten Pappeln (*Populus spec.*) mit Stammdurchmessern von etwa 1,0 m ausgebildet, ansonsten kommt noch eine Baumstrauchhecke (HFM) im Westen zur Gliederung des Grünlandes vor, die neben Fichten überwiegend Birken sowie Zitterpappeln (*Populus tremula*) aufweist. Parallel der alten Braker Bahn ist beiderseits eine Strauch-Baumhecke aus Stieleichen, Birken, Ebereschen, Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder, Brombeere, Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Vogelkirsche (*Prunus padus*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und vereinzelt Ginster (*Sarothamus scoparius*) vorhanden.*

Diese ehemalige Bahntrasse wird als Fußwegeverbindung genutzt.



Abbildung 2: Wallhecke mit Brombeerunterwuchs, im Hintergrund Baum-Wallhecke.



Abbildung 3: Alte Braker Bahn mit beidseitigen Gehölzstreifen.

*Im Übergang vom Grünland zur Wohnbebauung im Westen ist ein Feldgehölz/Siedlungsgehölz aus standortgerechten Arten mit Eichen, Birken, Buchen (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel und Stechpalme ausgeprägt, der Unterwuchs wird von Grünland-Arten bestimmt.*

*Auch an der ehemaligen Hofstelle im Westen sind im Umfeld der Gebäude bzw. hofnahen Grünlandflächen neben Laubgehölzen (Birken, Erlen (*Alnus glutinosa*)) und Ziergehölzen wie Rhododendren auch noch Obstbäume und Beerensträucher (HO) verbreitet.*

Gewässer

Gewässer sind im Plangebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Hierbei handelt es sich zum einen um einen tief eingeschnittenen Graben parallel der höhergelegenen ehemaligen Bahnstrecke, der am Rand bzw. außerhalb des Plangebietes liegt. Dieser ist geprägt durch die umgebenden Gehölze und Brombeerbestände.

Innergebietslich ist ein Graben ausgeprägt, der die Grünlandflächen im Süden trennt und parallel der Wallhecke bis zur Feldstraße verläuft. Im weiteren Verlauf knickt der Graben auch nach Westen ab und verläuft wallheckenparallel bis zur Butjadinger Straße. Es handelt sich um einen schmalen und innerhalb des Grünlandbereiches um einen tief eingeschnittenen Graben (FGR) mit vereinzelt begleitenden Flatterbinsenbeständen. Ansonsten sind Gräser und Brombeeren entsprechend der angrenzenden Wallhecken verbreitet. Im Bereich der zusammenlaufenden Wallhecken in der Plangebietsmitte sind Grabenaufweitungen mit Stillgewässercharakter und teilweise flacheren Uferzonen und einzelnen Flutrasenarten (Flutender Wasserschwaden, Straußgras) ausgeprägt.

Grünland

*Im südlichen Bereich werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünland genutzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Intensivgrünlandflächen (GI) in Wiesen-nutzung. In der Artenzusammensetzung dominieren typische Gräser des Wirtschaftsgrünlandes wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Knäulgras (*Dactylis glomerata*) sowie begleitend Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißklee (*Trifolium repens*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Stumpfpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). An Arten mit geringerem Futterwert kommen noch Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) sowie als Frische/Feuchtezeiger auch vereinzelt Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*) vor.*

*Innerhalb dieses Grünlandkomplexes ist im Westen in einer Geländesenke ein Flutrasenbestand (GFF) mit Flutendem Wasserschwaden (*Glyceria fluitans*) und Weißem Straußgras (*Agrostis stolonifera*) ausgeprägt.*

Nur kleinere Bereiche im Westen an der (ehemaligen) Hofstelle werden beweidet. Eine schmale Teilfläche des Grünlandes wird aufgrund geringerer Nutzungsintensität und der Artenzusammensetzung mit höherem Anteil an Wolligem Honiggras und geringerem Anteil an Gräsern des Wirtschaftsgrünlandes als Extensivgrünland (GE) eingestuft.



Abbildung 4: Grünlandbereich im Südwesten mit Blick auf gliedernde Wallhecke.

Ackerbiotope

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (A). Im Bewirtschaftungsjahr 2017 wurde ausschließlich Mais angebaut.

Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen

In das Plangebiet ist eine (ehemalige) Hofstelle (ODL) an der Butjadinger Straße eingeschlossen. Diese wird neben der versiegelten Hoffläche und den Gebäuden überwiegend von Scherrasenflächen (GR) und gliedernden und eingestreuten Gehölzbeständen geprägt. Diese umfassen neben Laubgehölzen wie Erlen und Birken, auch Ziergehölzbestände aus Rhododendron und auch Stechpalme, sowie Beerensträucher und Obstbäume. Im Übergang zu der Weide/ Grünlandfläche besteht neben dem Obstbaumbestand auch ein Gemüsegarten. Zur Butjadinger Straße begrenzt eine dichte Buchen-Schnithecke (BZH) das Gebiet. Insgesamt wird dieser Garten als Bauerngarten (PHB) zusammengefasst.

Im Süden des Plangebietes liegen rückwärtige Gartenparzellen, die kleinparzelliert zum einem als Rasenflächen (GR) genutzt und gepflegt werden, zum anderen handelt es sich um aufgelassene Gartennutzungen, so dass sich Siedlungsgehölze erhalten und ausgebreitet haben. Teilweise weisen diese Gärten ein Brach- bzw. Übergangsstadium von den gepflegten Rasenbereichen zu aufgelassenen rückwärtigen Bereichen auf, in denen sich aufgrund der Verschattung Arten wie Efeu, Gundermann, Silber-Goldnessel und Brennnessel verbreitet haben.

Übergänge der einzelnen Gärten werden entweder von Schnithecken (BZH) oder von Strauch- und Gehölzbeständen (BZE, HSE) bestimmt. Insgesamt werden diese Gärten

nach der dominierenden Nutzung und Ausprägung als Scherrasen (GR), Naturgärten (PHN) und Siedlungsgehölzen (HSE) unterschieden.



Abbildung 5: Rückwärtige Gartenbereiche mit überwiegendem Rasenanteil und einrahmenden Gehölzbeständen.

Im weiteren Umfeld und auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Siedlungsbereiches schließen Ziergärten (PHZ) mit Rasenflächen, Staudenbeeten und randlichen Heckeneinfriedungen, u.a. aus Rhododendron, sowie aus Buchen an. Auch einzelne, markante Laubbäume (Eichen, Buchen, Kastanien) gliedern die Gartenbereiche“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT 2017a).

Für den Bereich der Butjadinger Straße wurde im Oktober 2018 noch eine ergänzende Biotoptypenkartierung durchgeführt, da diese Flächenanteile im Rahmen der vorangestellten Kartierung nicht mit betrachtet wurden. Die Butjadinger Straße ist durchgängig asphaltiert (OVS). Auf der Westseite verläuft ein 2 m breiter Fuß- und Radweg (OVW), der ebenfalls durchgängig asphaltiert ist. In dem im Geltungsbereich befindlichen Abschnitt der Straße verlaufen auf beiden Seiten Straßenseitengräben. Beide Gräben führten zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser. Der auf der Westseite verlaufende Graben ist als nährstoffreicher Graben (FGR) einzustufen, der eine Breite von ca. 1,5 m und eine Tiefe von ca. 1 m aufweist. Daran schließt sich westlich eine intensiv genutzte Grünlandfläche (GI) an. Der Graben östlich der Butjadinger Straße ist muldenartig ausgeprägt und als sonstiger Graben (FGZ) einzustufen. Die Straßenbermen werden von Scherrasenflächen (GR) eingenommen. Hier stocken auch insgesamt sieben markante Einzelbäume (Stieleichen) (HBE), die Stammdurchmesser zwischen 0,4 m und 1,0 m aufweisen. Südwestlich grenzen Gehölzstrukturen an, die als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) einzustufen sind. Dieser Bestand wird

hauptsächlich von Stieleichen, Gewöhnlicher Esche und Feldahorn als auch von unterschiedlichen Sträuchern (Stechpalme, Rosen, Brombeere, Weißdorn) eingenommen.

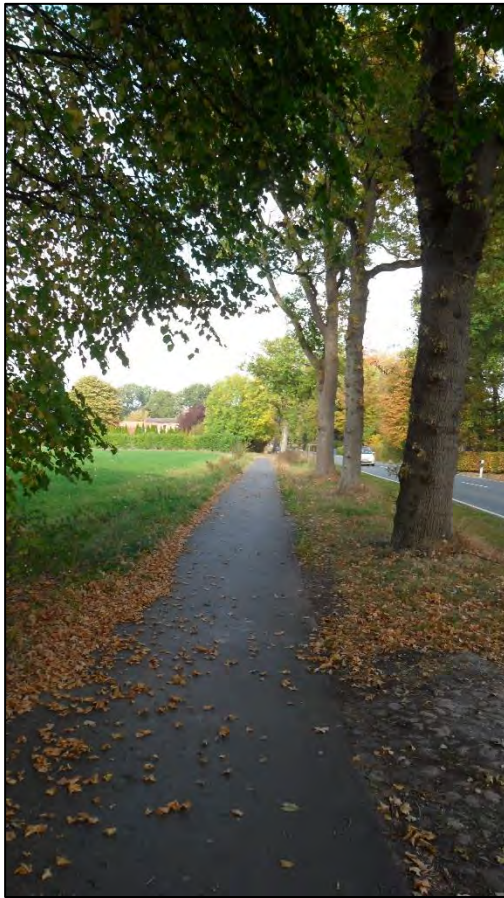


Abbildung 6: Parallel verlaufender Fuß- und Radweg mit markantem Baumbestand im Bermenbereich (Westseite) sowie als Scherrasenfläche genutzte Straßenberme auf der Ostseite der Butjadinger Straße (Quelle: Verfasser, Oktober 2018).

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten und geschützten Biotopen

Die Wallhecken des Plangebietes unterliegen dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG. An besonders geschützten Arten sind in den Wallhecken und Baum-Strauchhecken einzelne Exemplare der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) verbreitet, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als besonders geschützte Pflanzenarten aufgelistet sind (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT 2017a).

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	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
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	4	hohe Bedeutung
Strauchwallhecke (HWS)	4	hohe Bedeutung
Waldrand-Wallhecke	4	hohe Bedeutung
Einzelbäume (HBE)	3	mittlere Bedeutung
Baumreihe/hecke aus Pappeln (Altbestand) (HFB)	3	mittlere Bedeutung
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE)	3	mittlere Bedeutung
Nährstoffreiche Gräben (FGR)	3	mittlere Bedeutung
Intensivgrünland (GI)	2	geringe Bedeutung
Sonstiger Graben (FGZ)	2	geringe Bedeutung
Naturgarten (PHN), Traditioneller Bauerngarten (PHB)	2	geringe Bedeutung
Zierhecke (BZ)	2	geringe Bedeutung
Sandacker (Mais) (ASm)	1	sehr geringe Bedeutung
Scherrasen (GR)	1	sehr geringe Bedeutung

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-Wallhecke	4	hohe Bedeutung
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	4	hohe Bedeutung
Strauchwallhecke (HWS)	4	hohe Bedeutung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Baumreihen etc.), einem Hausgarten und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen wird. Der Planungsraum weist größtenteils eine geringe Bedeutung teilweise aber auch eine höhere 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

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 und die angrenzenden Flächen wurden von der NWP Planungsgesellschaft mbH im Zeitraum von Februar bis September 2017 faunistische Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden von der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellt und können für dieses Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Das Gutachten findet sich in der Anlage 2 zum Umweltbericht. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Brutvögel

Die Bestandserhebung der Brutvögel erfolgte von Mitte Februar bis Mitte Juni 2017. Es wurden in diesem Zeitraum sechs frühmorgendliche Begehungen sowie drei Nachtkartierungen durchgeführt. Zusätzlich konnten Daten zu nachtaktiven Arten während der Fledermauserfassungen gewonnen werden. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf das Untersuchungsgebiet, welches sowohl den Geltungsbereich als auch angrenzende Flächen enthält. Insgesamt wurden während der Erfassungen 28 Brutvogelarten festgestellt, davon 25 als Brutvogelarten und drei weitere als Nahrungsgäste (vgl. Tabelle 3). Es befinden sich darunter drei Arten der Vorwarnliste (Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Haussperling) sowie der Star als gefährdete Art (gem. Rote Liste 3).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden als Brutvögel Gartenrotschwanz und Star als Arten der Vorwarnliste bzw. gefährdete Arten sowie Grünspecht und Buntspecht als spezialisierte Arten festgestellt.

Tabelle 3: Spektrum der nachgewiesenen Vogelarten 2017 (BZF = einmalige Brutzeitfeststellung), Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017B).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdungsgrad Niedersachsen ¹	Gefährdungsgrad Deutschland ²	Status bzw. Anzahl Brutreviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>			4
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			4
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			4
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			1 + weitere BZF
Dohle	<i>Corvus monedula</i>			Nahrungsgast
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			1
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			BZF
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			2
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Vorwarnliste		BZF – als Brutrevier zu werten
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Vorwarnliste	Vorwarnliste	1 + 3 BZF jeweils als Brutrevier zu werten, weitere außerhalb
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>			2
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			1 + weitere BZF
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Vorwarnliste		1 + weitere BZF außerhalb des UG
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			1
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>			BZF
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>			1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			5
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			2
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			Nahrungsgast
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Gefährdet	Gefährdet	Mindestens 3 außerhalb d. UG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			2

¹ KRÜGER & NIPKOW (2015)

² GRÜNEBERG ET AL. (2016)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdungsgrad Niedersachsen ¹	Gefährdungsgrad Deutschland ²	Status bzw. Anzahl Brutreviere
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			2
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			2
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Gefährdet	Gefährdet	1 + 2 BZF – beide jeweils als Brutrevier zu werten, weitere außerhalb und als Nahrungsgast
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			Nahrungsgast
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	Vorwarnliste		1 außerhalb des UG
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			4
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			5

Fledermäuse

Zur Ermittlung der Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Lebensraum für Fledermäuse wurde von Mai bis September 2017 sieben Erfassungstermine durchgeführt. Davon fanden vier abends zur Kontrolle ausfliegender Fledermäuse und drei frühmorgens zum Auffinden von etwaigem Schwärmverhalten beim Einfliegen in Quartiere statt. Zusätzlich wurden bei den Erfassungsterminen Horchkisten während der gesamten Nacht eingesetzt.

Insgesamt konnten drei Fledermausarten sicher nachgewiesen werden (vgl. Tabelle 4). Zusätzlich wurden Kontakte der Gattung *Myotis* registriert.

Tabelle 4: Spektrum der nachgewiesenen Fledermausarten, Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017B).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdung NDS	Gefährdung BRD	Anzahl Kontakte Detektor	Anzahl Kontakte Horchkiste
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	11	365
Großer/ Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i> <i>Nyctalus leisleri</i>	2 1	V D	5	156
Nyctaloid	<i>Eptesicus serotinus</i> <i>Nyctalus noctula</i> <i>Nyctalus leisleri</i>	2 2 1	G V D	1	44
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus</i>	3	+	12	431
Gattung Myotis	<i>Myotis spec.</i>	2 2	V/ V *	4	93
Fledermaus spec.		-	-	-	2

RL BRD = MEINIG *et al.* (2009)

RL NDS = Rote Liste Niedersachsen und Bremen (HECKENROTH 1991); Anmerkung: Einstufungen müssen als veraltet angesehen werden

1 = vom Aussterben bedroht

V = Vorwarnliste

2 = stark gefährdet

G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes

3 = gefährdet
+ = ungefährdet

D = Datenlage defizitär
R = durch extreme Seltenheit (potentiell) gefährdet

Bei den am häufigsten im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten Zwerg- und Breitflügelmaus handelt es sich um gebäudebewohnende Arten. In Bereichen des Untersuchungsgebietes mit Gebäuden sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist ein hohes Quartierpotenzial gegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 befinden sich für diese zwei Arten keine Quartierpotenziale. Für gehölbewohnende Fledermausarten wie Großer Abendsegler sind zahlreiche potenziell geeignete Quartierbäume im Untersuchungsgebiet und ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 vorhanden. Konkrete Quartierhinweise gibt es nicht. Alle genannten Arten wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 nachgewiesen.

Bewertung

Dem Plangebiet wird eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich dem Schutzgut Tiere zugewiesen. Der Geltungsbereich wird durch Brutvögel wenig frequentiert. Quartiere für Fledermäuse konnten im Rahmen der durchgeführten Kartierungen nicht festgestellt werden. Durch die Überplanung von Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geht allerdings Nahrungs- / Jagdlebensraum verloren, weswegen durch die Umsetzung des Planvorhabens für das Schutzgut Tiere **erhebliche Beeinträchtigungen** prognostiziert werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Durch die Realisierung der Planung werden Gehölzstrukturen, Gräben und Grünlandbereiche überplant. Diese Strukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein. Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Vögel durchgeführt.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets sowie der naturräumlichen Ausstattung ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (z. B. Amphibienarten) im Plangebiet vorkommen.

Geschützte wildlebende Brutvogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie:

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumansprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen

der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabensspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen. Für die in Tabelle 3 aufgeführten weit verbreitete, ubiquitäre oder anspruchsarme und störungsunempfindliche Arten, deren Bestand landesweit nicht gefährdet ist und deren Lebensräume grundsätzlich zu ersetzen sind, kann eine gute regionale Vernetzung ihrer Vorkommen vorausgesetzt werden. Für diese Arten ist daher trotz örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulation nicht verschlechtert und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt. Lediglich Bunt- und Grünspecht haben besondere Lebensraumsansprüche. Beide Arten sind auf alte Gehölzbestände mit viel Totholz und Baumhöhlen angewiesen. Beide Arten wurden allerdings nur außerhalb des Geltungsbereiches als Brutvogel nachgewiesen, so dass beide Arten keine Relevanz für die Planung besitzen.

Da in der Umgebung des Plangebietes diverse reich strukturierte Landschaftselemente (Gehölzbestände, Grünländer, Hausgärten usw.) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass es für die oben genannten ungefährdeten Brutvogelarten genügend Ausweichmöglichkeiten gibt. Außerdem werden die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken weitestgehend gesichert, so dass diese ebenfalls als Lebensraum für gehölzbrütende Arten weiterhin zur Verfügung stehen.

Neben den oben genannten ungefährdeten Arten wurden im Geltungsbereich keine der in Tabelle 3 genannten Arten der Vorwarnliste und gefährdete Arten als Brutvogel nachgewiesen. Lediglich für Star und Gartenrotschwanz wurden Brutverdachte im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze aufgenommen. Diese fanden allerdings im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Wallhecke statt, welche von der Planung nicht betroffen ist. Als einzige planungsrelevante gebäudebrütende Art wurde der Haussperling lediglich mittels Brutzeitfeststellung an dem Hof im westlichen Geltungsbereich kartiert. Ein Brutnachweis gelang allerdings nicht, so dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht eintritt. Mit einem Brutverdacht konnte der Haussperling südwestlich und damit außerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumsprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölz- und Gebäudebrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln.

Nahezu sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es für diese Arten 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, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme).

Der Fasan wurde als bodenbrütende Art im Untersuchungsgebiet außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Da dieser aber auch innerhalb des Geltungsbereiches brüten könnte, bewahrt die Baufeldfreimachung in derselben Zeit ebenfalls vor dem Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten für boden-/gebäudebrütende Vögel. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich des Haussperlings gelang zwar kein Brutnachweis (lediglich einmalige Brutzeitfeststellung an dem Hof im westlichen Plangebiet), vorsorglich sollten auch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen an dem bestehenden Gebäudebestand auch außerhalb der Brutzeit stattfinden.

In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb artspezifischer Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes in Straßennähe hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen standort- und strukturtypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung und Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen. Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten befinden sich im Geltungsbereich nicht.

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

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

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

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

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

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

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Fledermäuse

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

Konkrete Quartierhinweise ergaben sich im Untersuchungsgebiet nicht. Es kann aufgrund der Altersstruktur der vorhandenen Gehölze, dem Vorhandensein von Spechthöhlen und dem vorhandenen Gebäudebestand nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass diese den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, in

dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen oder Nischen an dem bestehenden Gebäudebestand zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weitere stättenunabhängige Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahme, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG 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 Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

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 auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen, da sich im Geltungsbereich selbst keine konkreten Quartierhinweise ergaben. Es ist möglich, dass Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sind, dieser werden aber regelmäßig gewechselt. Deshalb ist auch nicht damit

zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher 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 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 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 und Fläche

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.

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 Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen der Bodenkarte des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2018) überwiegend von mittlerem Pseudogley-Podsol eingenommen. Lediglich für den östlichen Bereich des Plangebietes wird mittlere Pseudogley-Braunerde dargestellt.

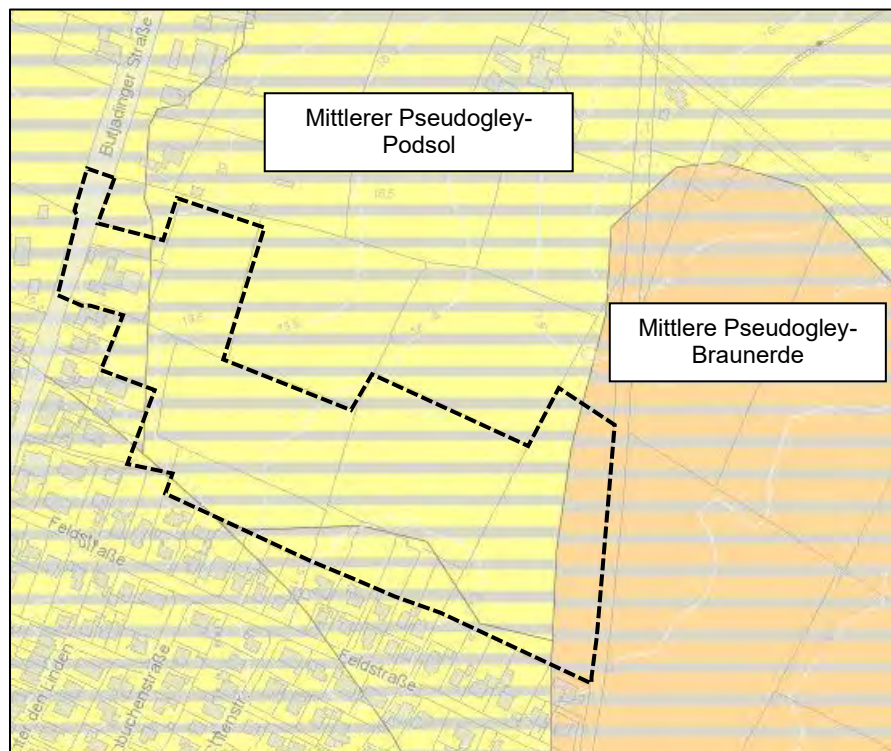


Abbildung 7: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen gem. Bodenkarte Niedersachsen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2018 (unmaßstäblich)))

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

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen als Boden mit allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 2,4 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 vorhande-

nen 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. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. 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

Entlang der nördlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze sowie im Zentrum des Geltungsbereichs verlaufen Gräben, die als tief eingeschnittene, nährstoffreiche Gräben ausgeprägt sind. Im Bereich der zusammenlaufenden Gräben an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verfügen die Gräben über Aufweitungen mit Stillgewässercharakter und teilweise flachen Uferzonen, so dass dieser Abschnitt als naturnah und strukturreich einzustufen ist. Ferner verlaufen parallel zur Butjadinger Straße Entwässerungsgräben, die zum Zeitpunkt der Kartierung aber kein Wasser führten.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasserse geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2018) liegt die Grundwasserneubildungsrate im westlichen Teil des Plangebietes zwischen 151 und 200 mm/a. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs liegt die Grundwasserneubildungsrate zwischen 201 und 250 mm/a. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im hohen 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.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser 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 von Grabenabschnitten. 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, 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

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, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen geprägt und von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4, die zzgl. der zulässigen Überschreitung gem. § 19 BauNVO eine maximal zulässige Versiegelung von 45 bzw. 60 % bedingt und damit weiterhin einen hohen Grünflächenanteil bedingt sowie den Anschluss an die offene Landschaft 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.

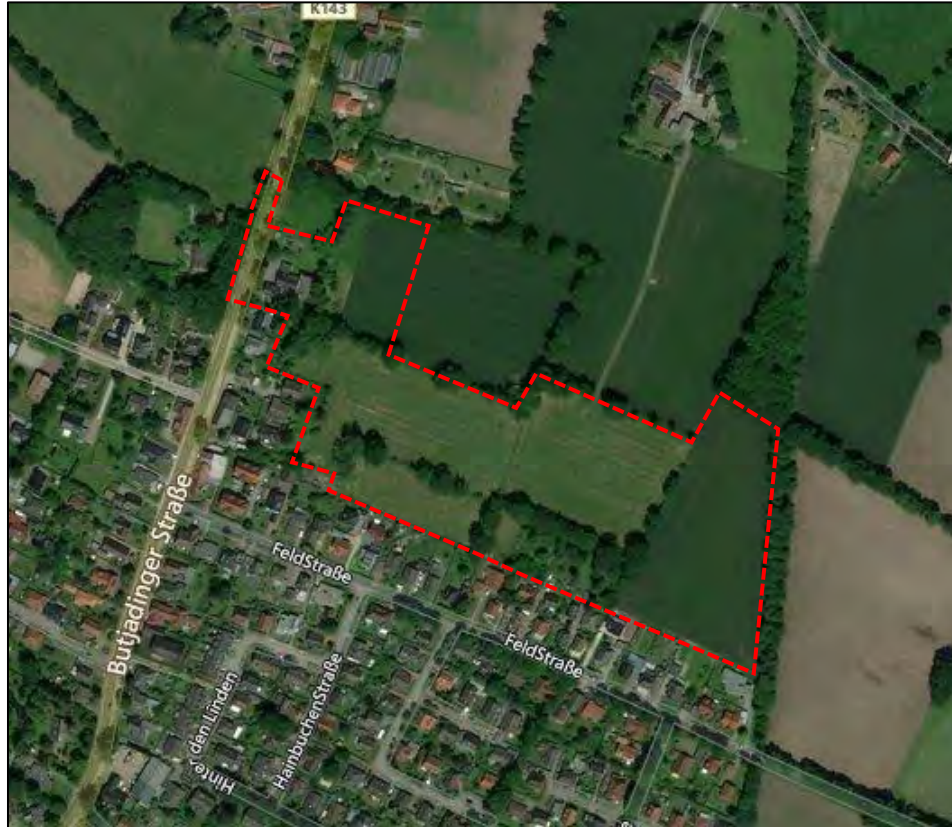


Abbildung 8: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2018 (unmaßstäblich)).

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch weitläufige Grünlandflächen, die durch Flächen, die einer ackerbaulichen Nutzung unterliegen, ergänzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Heckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, die das Plangebiet gliedern. Überwiegend handelt es sich hierbei um Baum-Wallhecken, Baum-Strauch-Wallhecken und Strauchwallhecken. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Wahnbek/Ipwege. In nördliche sowie östliche Richtung grenzt die offene Landschaft an, die zum Großteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen wird.

Bewertung

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

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu weniger deutlich wahrnehmbaren Veränderungen des Landschaftsbildes, da die vorhandenen Gehölzstrukturen größtenteils erhalten bleiben und die Sichtbarkeit des Vorhabens, aufgrund der den Geltungsbereich umgebenden Gehölzstrukturen, eingeschränkt ist. Durch die vorliegende Planung kommt es zu somit zu **weniger erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft.

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 nördlichen Plangebietsgrenze sowie im zentralen Geltungsbereich verlaufenden Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden soweit möglich erhalten und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft gesichert.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 114 und der 78. Flächennutzungsplanänderung befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich einerseits um das Wohn- / Wirtschaftsgebäude sowie das Hallenhaus als Nebengebäude an der Butjadinger Straße 122 und andererseits um das Wohn-/Wirtschaftsgebäude an der Butjadinger Straße 117. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gem. § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

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 teilweise erfolgten Überplanung von Wallheckenabschnitten und der Festsetzung der Wallhecken als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verfügen sie größtenteils 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. 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 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, ein 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. 114 kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Wasser, Tiere und Kultur- und Sachgüter (Wallheckendurchbrüche und -überplanungen) erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als weniger erheblich beurteilt. 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 5: 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	- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen - Verlust von Teillebensräumen (Bruthabitate)	••
Biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Boden und Fläche	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	- geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung - Verlust von aquatischen Lebensräumen	••
Klima / Luft	- geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten - keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität	•
Landschaft	geringfügige Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes aufgrund des überwiegenden Erhalts der vorhandenen Gehölzstrukturen	•
Kultur und Sachgüter	- Überplanung eines Wallheckenabschnittes und Wallheckendurchbrüche - Verlust des Wallheckenschutzstatus	••
Wechselwirkungen	keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

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

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1.1 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. 114 wird eine städtebauliche Erweiterung der südlich und westlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden soweit möglich als Erhaltflächen festgesetzt und somit gesichert.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Butjadinger Straße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert.

4.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Acker- und Grünlandbereiche 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.

5.0 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.

5.1 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.

5.1.1 Schutzgut Mensch

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

- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 5 (WA1, WA3 und WA5) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1, 2 und 5 (WA1, WA2 und WA5) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachausbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachausbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.
- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 4 (WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\leq 15^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.

- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA1 – WA5) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- 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.

5.1.3 Schutzgut Tiere

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

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.1.4 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 das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

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 (Schotterterrassen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

5.1.6 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.

5.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Nichtsdestotrotz können mit den im allgemeinen Wohngebiet (WA4) zulässigen Dachbegrünungen positive Auswirkungen auf das Kleinklima verbunden sein. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können ferner zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt bzw. in der Planzeichnung festgesetzt:

- Gemäß der ortsüblichen Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird für das gesamte Plangebiet, entsprechend der jeweiligen Baugebiete, eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m, eine Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m bzw. $6,50$ m sowie eine Gebäudehöhe von $GH \leq 7,00$ m festgesetzt.
- Für Dacheindeckungen sind glasierte und sonstige reflektierende Materialien nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
- Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken sowie Neuanpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

- Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken.
- Damit sich die geplante Wohnnutzung künftig verträglich in die Umgebung der Baudenkmäler einfügt, werden strengere Vorgaben zur Baugestaltung für das allgemeine Wohngebiet 5 (WA5) formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Ferner wird nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf die naheliegenden Baudenkmäler wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Pflanzen

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 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
ASm	23.455	1	23.455	X ^{*1}	18.430	0	0
GR	1.755	1	1.755	X ^{*2}	7.120	0	0
GI	31.605	2	63.210	GR ^{*3}	1.780	1	1.780
HFB	125	2	250	PHZ ^{*4}	21.230	1	21.230
PHN	1.095	2	2.190	OVW ^{*5}	500	1	500
FGZ	140	2	280	PSZ ^{*6}	550	1	550
BZ	25	2	50	HFM ^{*7}	920	2	1.840
FGR	885	3	2.655	GE/SXS ^{*8}	16.225	3	48.675
HSE	3.385	3	10.155	HBE ^{**}	180	3	540
HBE ^{**}	460	3	1.380	HWM HWS [*]	1.395	4	(5.580)
HWM [*]	1.475	4	(5.900)	WRW ^{*9}	60	4	240
HWS [*]	270	4	(1.080)				
HWM [*]	105	4	(420)				
WRW	60	4	240				
Flächenwert Ist-Zustand			109.420 ^{**}	Flächenwert Planungs-Zustand			75.355

* 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.

*1 Vollständig versiegelte Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ von 0,3 und 0,4 inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 50 %).

*2 Versiegelte Bereiche der Straßenverkehrsfläche (angenommene Versiegelung 80 %).

*3 Die unversiegelten Flächen der Straßenverkehrsfläche werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.

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

*5 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines 3 m breiten Weges aus einer wassergebundener Wegedecke zulässig.

*6 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines bis zu 550 m² großen Spielplatzes zulässig.

*7 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen.

*8 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Für die Maßnahmenfläche werden in der Bilanzierung lediglich 16.260 m² statt 16.320 m² berücksichtigt, da die im Bereich vorhandene Waldrand-Wallhecke im Rahmen der Bilanzierung separat aufgeführt wird. Die Maßnahmenfläche wird mit der Wertstufe 3 in der Bilanzierung berücksichtigt.

*9 An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Maßnahmenfläche vorhandene Waldrand-Wallhecke, welche erhalten wird.

Flächenwert Planung	=	75.355
- Flächenwert Ist-Zustand	=	109.420
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 34.065 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 34.065 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 3,4 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. 1,7 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner wird insgesamt durch die vorliegende Planung eine Baum-Strauch-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

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

- 142 m Baum-Strauch-Wallhecke
(Durchbruch oder Überplanung) Kompensationsverhältnis 1:2
- 604 m Baum-Strauch-Wallhecke
(Verlust Wallheckenschutzstatus) Kompensationsverhältnis 1:1

5.2.2 Tiere

Die durch die Überplanung von Gehölzstrukturen und Grünlandflächen entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse können mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden.

5.2.3 Boden und Fläche / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 2,4 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. Im Bereich der Maßnahmenfläche wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Durch diese Maßnahme werden die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden.

5.2.4 Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft entstehen durch das Vorhaben weniger erhebliche Auswirkungen. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die für die übrigen Schutzgüter sowie die Wallheckenüberplanung anzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen bringen zusätzlich auch immer eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich.

5.2.5 Kultur und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehenden Wallhecken werden durch die Neuanlage von ca. 888 m langen Wallhecken oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

5.3 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:

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und Extensivierung von Grünland (auf ca. 16.225 m²; Maßnahmenfläche)**

Im Bereich der Maßnahmenfläche im Osten des Geltungsbereiches sind die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Entwicklung einer Extensivwiese vorgesehen.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind im Verhältnis von mindestens 1:3 bis 1:5 zu modellieren. Die Gewässerrandsäume sollen sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln. Schonende Pflegemaßnahmen, wie gelegentliche Mahd und Räumung des Gewässers sind nicht abträglich und von Zeit zu Zeit notwendig, um die Funktion zur Regenrückhaltung zu gewährleisten. Im Böschungsbereich und der Gewässersohle werden sich z. B. Röhrichte, Seggenrieder und feuchte Staudenfluren einstellen. Auch ist das Aufschlagen von Weiden und ggf. Erlen zu erwarten und es können sich in der Folge Sumpfgebüsche entwickeln. Mit der Herstellung eines naturnahen Gewässers entstehen aquatische Lebensräume für eine Vielzahl von Lebensgemeinschaften. Neben Schwimm- und Tauchblattpflanzen entstehen Habitate für verschiedene Faunengruppen. Insbesondere Amphibien und Libellen können sich ansiedeln und auf Dauer etablieren.

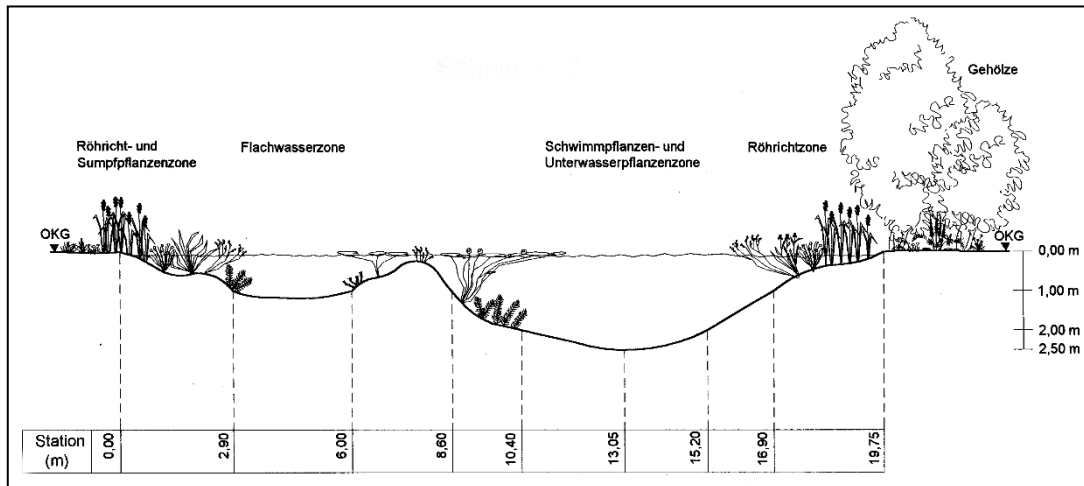


Abbildung 9: Gewässerquerschnitt eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (schematisch)

Zusätzlich ist in der Maßnahmenfläche im Bereich rund um das Regenrückhaltebecken eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Extensivwiese wird durch Ansaat einer Extensivgrünlandmischung und anschließender extensiver Nutzung entwickelt. Dazu ist eine geeignete Ansaat möglichst aus regional erzeugtem Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 – "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Dies trägt zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) bei und wurde in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „... das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.“ Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde.“ Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch soll bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

Die nachfolgenden Bewirtschaftungsauflagen sind einzuhalten, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland (Mähwiese oder ggf. Weide) zu nutzen.
- In der Zeit vom 1. März bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Eine Weidenutzung ist höchstens mit zwei Pferden, Kühen oder Ochsen oder einem Stück Jungvieh pro Hektar zulässig. Die Beweidung mit Pferden ist erst ab dem 01. Juni eines Jahres zulässig.
- Eine Portions-/Umtriebsweide ist unzulässig.
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Es dürfen nicht mehr als zwei Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.

- Umbruch oder Neuansaat sind nicht zulässig (nur Nachsaat als Übersaat zulässig). Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
 - Um eine größere Ausbreitung der Flatterbinse zu vermeiden, müssen die nicht vom Vieh abgeweideten Pflanzenreste zum Herbst abgemäht werden.
 - In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) auf der Fläche sowie jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.
 - Pro Jahr darf nicht mehr als 80 kg N/ha Gesamtstickstoff (Wirtschafts- oder Handelsdünger) aufgebracht werden. (Erhaltungsdüngung). Bei der zulässigen Erhaltungsdüngung ist die Düngermenge des ggf. aufgetriebenen Weideviehs mit zu berücksichtigen.
 - Es darf keine Gülle aufgebracht werden.
 - Jegliches Aufbringen von Pestiziden ist unzulässig. Die Bekämpfung von Tipula und Feldmäusen kann bei Vorliegen von Warndienstmeldungen des Pflanzenschutzamtes und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
 - Jegliche Einrichtung zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung gegebenenfalls bestehender Dränagen bleibt zulässig.
 - Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig. Unberührt hiervon ist die ordnungsgemäße Unterhaltung von Flächenzufahrten und Überfahrten.
 - Die Anlage von Mieten oder Futterständen und die Lagerung von Silage, Heuballen oder sonstigen Materialien sowie das Abstellen von Geräten sind unzulässig.
- **Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Baum-Strauchanpflanzungen sowie Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (ca. 920 m²)**

Entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze sind bis zu 3,00 m breite Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung und Einbindung vorgesehen. Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, heimische Arten zurückgegriffen.

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

Folgende Bäume sind zu verwenden:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

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

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 34.065 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 34.065 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt. Auf den Flächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen und Gehölzanpflanzungen ebenfalls attraktive Bereiche für Brutvögel und Fledermäuse geschaffen, so dass auch die erforderliche Kompensation für diese Artengruppen gesichert ist.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle ca. 888 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.

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

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des im Bereich der Feldstraße und der Butjadinger Straße bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Ortsteil Ipwege 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.

6.1.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß

(GRZ 0,3 und 0,4) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Butjadinger Straße und die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird extern kompensiert.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 114 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.

7.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes führte die NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 114 durch. Ferner erstellt die NWP Planungsgesellschaft mbH ein faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“ (vgl. Anlagen).

7.1.3 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.

7.2 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 notwendigen Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahmen erstmalig kontrolliert. Nach wei-

teren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen durch die Erweiterung der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen zu befriedigen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege, Nördlich Feldstraße“ auf. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Parallelverfahren die 78. Flächennutzungsplanänderung.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von zum Teil bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, und Kultur- und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Auf das Schutzgut Landschaft entstehen weniger erhebliche Auswirkungen. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden die Eingriffe in den Naturhaushalt im Flächenpool umgesetzt. Ferner werden die Beeinträchtigungen in die Wallhecken im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung 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.

9.0 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 Landschaftspf. 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.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35: 181-260.

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

LBEG-SERVER (2018): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenkarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardo-map3/>

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

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

NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2017a): Biotoptypenkartierung „Feldstraße“.

NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2017b): Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2018): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.

STMI BAYERN (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung.

ANLAGEN

Anlage 1: Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a)

Anlage 2 : Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017b)

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2018/241

freigegeben am **20.11.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 19.11.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 111 - Hahn-Lehmden - Am Dorfplatz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	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 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 111 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung 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.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
5. Die Baufeldfreimachung wird bereits im Januar/ Februar 2019 durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge einer Innenentwicklung soll die ehemalige Baumschulfläche im Einmündungsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg für verschiedene Nutzungen bereitgestellt werden. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Rastede-Nord wurde dieser Bereich als Entwicklungsfläche erkannt und die Idee aufgenommen, dort neben der Schaffung von Wohnbauflächen auch einen Dorfplatz anzulegen. Der Bebauungsplan 111 schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Auf Basis des Vorentwurfs hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Vonseiten der Öffent-

lichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden insbesondere Hinweise zur Erschließung sowie zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Mischgebiet vorgebracht. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

In den Entwurf wurde eine wesentliche Änderung eingearbeitet, die auf die Vermarktbarkeit der Bauplätze zurückgeht. Im Vorentwurf waren entlang der Wilhelmshavener Straße 4 Grundstücke als Mischgebiet vorgesehen. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung muss im Mischgebiet eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe stattfinden. Insoweit wären auf jedem der 4 Grundstücke gewerbliche Nutzungen zwingend nachzuweisen, die wohl mindestens die Hälfte des Erdgeschosses zu umfassen hätten. Eine derart hohe Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen besteht für Hahn-Lehmden jedoch nicht. Insoweit wären Probleme bei der Vermarktung der Mischgebiets-Flächen vorprogrammiert.

Der Entwurf sieht daher auch entlang der Wilhelmshavener Straße allgemeine Wohngebiete vor. In diesen ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung auch nicht störendes Gewerbe zulässig. Somit kann weiterhin eine Belebung durch gewerbliche Nutzungen realisiert werden, wie sie im Rahmen der Dorfentwicklungsplan erzielt werden soll.

Der Entwurf enthält darüber hinaus Regelungen zum Ersatz des Waldes, der sich auf der ehemaligen Baumschulfläche entwickelt hatte und der für die Erschließungsarbeiten entnommen werden muss. Als Ersatz werden nördlich des Nethener Sees in Bekhausen und im Bereich des Sportplatzes am Achterdörper Weg in Wapeldorf zwei Flächen aufgeforstet.

Soweit dem Entwurf zugestimmt wird, kann jetzt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich in der Ratssitzung vor den Osterferien gefasst werden.

Üblicherweise beginnen die Erschließungsarbeiten erst nach dem Satzungsbeschluss. Mit der Baufeldfreimachung in diesem Plangebiet werden jedoch auch die Voraussetzungen für die Anlegung des Dorfplatzes geschaffen. Soweit der Förderantrag für die Herstellung des Dorfplatzes angenommen wird, muss der Dorfplatz in 2019 fertiggestellt werden.

Da aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen die Baufeldfreimachung jedoch nur zwischen Oktober und März erfolgen darf, muss die Entnahme des Waldes bereits vor dem Satzungsbeschluss erfolgen. Hierzu hat die Gemeinde eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Ammerland durchgeführt, der die Genehmigung der vorzeitigen Baufeldfreimachung (Entnahme des Waldes) bis zur Sitzung am 03.12.2018 auszustellen beabsichtigt.

Es wird vorgeschlagen, der vorzeitigen Baufeldfreimachung zuzustimmen, um die Herstellung des Dorfplatzes innerhalb des Förderzeitraums zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 111

„Am Dorfplatz“

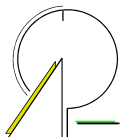
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

13.11.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30633 Hannover
3. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
4. Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
5. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
6. Gascade Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
28122 Oldenburg
4. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
6. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH
Am Wall 165-167
28195 Bremen
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
8. Vodafone GmbH/
Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
Bauleitplanung Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB mit einer Flächennutzungsplanberichtigung; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Ich bitte darum, Kapitel 3.3 der Begründung um die lfd. Nr. der Flächennutzungsplanberichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu ergänzen und im nächsten Verfahrensschritt einen Entwurf der Berichtigung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung als Anlage) zu übersenden. Meine untere Landesplanungsbehörde regt an, sicherzustellen, dass durch die Festsetzungen keine Agglomerationen ermöglicht werden, die auch durch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit entstehen können. Solche Vorhaben würden ansonsten den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms (Abschnitt 2.3) widersprechen. Darüber hinaus empfiehlt sie, gemäß den Empfehlungen für integrierte Wohn- und Mischgebiete (Kap. 6.1.4 des EEK für die Gemeinde Rastede) im Plangebiet zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Kernsortimente auszu-schließen. Meine untere Bauaufsichtsbehörde hat folgende Anregungen: 1. Zur textlichen Festsetzung Nr. 8: Es sollte ergänzt werden, dass die festgesetzten zulässigen Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind. 2. Zur textlichen Festsetzung Nr. 12: Es sollte inhaltlich hinreichend bestimmt werden, wie ein "Pavillon" definiert wird, um was für eine bauliche Anlage es sich dabei handelt (z. B. Glasbaukörper mit Glasdach?). 3. Zu den textlichen Festsetzungen Nr. 13 bis 15 sowie 17: Es sollte der Hinweis mit aufgenommen werden, dass die Einhaltung der Festsetzungen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.	Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Um das Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden zu schützen, werden ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA1) entlang des geplanten Dorfplatzes und der Wilhelmshavener Straße festgesetzt. Auf die Festsetzung von Mischgebieten (MI) wird verzichtet. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bauantrages ist grundsätzlich das Einhalten aller Festsetzungen nachzuweisen. Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bauantrages ist grundsätzlich das Einhalten aller Festsetzungen nachzuweisen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
4. Zu den örtlichen Bauvorschriften 2 bis 4: Wegen des in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 definierten Geltungsbereiches stellt sich die Frage, ob die Vorschriften auch für den "Pavillon" auf dem Dorfplatz gelten sollen. 5. Zur örtlichen Bauvorschrift 4 (letzter Satz): Der Begriff "untergeordnet" ist in der NBauO nicht mehr bestimmt. Es sollte inhaltlich hinreichend bestimmt werden, was darunter zu verstehen ist. 6. Zu den örtlichen Bauvorschriften 3 bis 5: Es sollte der Hinweis mit aufgenommen werden, dass die Einhaltung der Vorschriften im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist. 7. Zur Planzeichnung: Einige Maße sind nicht lesbar, da sie zum Teil durch andere Festsetzungen überlagert werden. Dies sollte korrigiert werden. Darüber hinaus habe ich folgende Anregungen zu den textlichen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften: - Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist dem Vokabular des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO anzupassen ("werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans" anstatt "sind nicht zulässig"). - In der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind meines Erachtens die Worte "je Wohngebäude" vergessen worden. - Im zweiten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist meines Erachtens das Wort "mehrere" durch das Wort "zwei" zu ersetzen. - In der textlichen Festsetzung Nr. 19 ist hinsichtlich der Pflanzenarten und -qualitäten meines Erachtens auf die textliche Festsetzung Nr. 17 anstatt 18 zu verweisen. - In der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 fehlt zur Vorschrift "§ 5 Abs. 2 und 3" die Gesetzesangabe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift wird redaktionell angepasst. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bauantrages ist grundsätzlich das Einhalten aller Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nachzuweisen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift wird redaktionell angepasst.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- In der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6 ist das Mischgebiet (MI) mit dem für gemischte Bauflächen gängigen Kürzel "M" abgekürzt worden. In diesem Zusammenhang rege ich an, das Fremdwerbungsverbot im Mischgebiet vor dem Hintergrund der Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 16.03.1995 - 4 C 3/94, NVwZ 1995, 899) zu überprüfen. - Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 und 4 sowie der Hinweis Nr. 3 enthalten grammatikalische Fehler und sollten überarbeitet werden. Die Fläche für die Ersatzaufforstung ist meiner Waldbehörde in Abstimmung mit ihr hinsichtlich der Eignung der Fläche nachzuweisen. Meine untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass in privater Initiative beabsichtigt ist, die Eiche im Zufahrtsbereich des Hauses mit der Adresse Wilhelmshavener Heerstraße 189, die als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt werden soll, zu beseitigen. Auf telefonische Anfrage wurde von meiner unteren Naturschutzbehörde bereits Auskunft erteilt, dass dieser Baum zurzeit nicht besonders geschützt ist. Sollte der Baum in den nächsten Wochen gefällt werden, wird daher angeregt, auf die Festsetzung dieses Baumes als zu erhaltenden Einzelbaum zu verzichten. Die Begründung sollte um Aussagen zum ÖPNV entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 20.09.2018 ergänzt werden. 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 Gebietes sichergestellt wird. Gegen diese Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt werden: Für die zukünftigen Anlieger der beiden Stichstraßen, öffentlich und privat, gilt: die Entsorgung der Restmüll-, Biomüll-, Papiertonne und gelben Säcke sowie des anfallenden Sperrmülls erfolgt an der Planstraße. Hier sind im Bereich der Einmündung der Stichstraßen entsprechende Aufstellorte rechtlich abzusichern und zeichnerisch festzusetzen (Planzeichen Nr. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung, Zweckbestimmung Abfall).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung des Baumes als zu erhaltenden Baum entfällt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum ÖPNV werden in der Begründung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden bis zum Satzungsbeschluss in die Planung eingearbeitet. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von Aufstellorten für die Müllentsorgung als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB wird nicht für erforderlich gehalten. An den beiden Stichstraßen befinden sich maximal vier Grundstücke, sodass nur eine geringe Anzahl an Abfallbehältern auf die anschließenden Planstraße abgestellt werden müssen. Vergleichbare Situationen mit kurzen Stichstraßen, in denen ebenfalls keine Aufstellflächen festgesetzt wurden, sind in den vergangenen Jahren

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung und den Erschließungsarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, ist unverzüglich meine untere Abfallbehörde zu informieren. Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen. Da gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 Niedersächsische Bauordnung die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die örtlichen Bauvorschriften entsprechend gelten, empfehle ich darauf zu achten, dass in ortsüblichen Bekanntmachungen und Beteiligungsschreiben örtliche Bauvorschriften separat in der Überschrift genannt werden, um die Anstoßwirkung auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften zu bewirken.	in den Bebauungsplänen 107, 105, 93 B und 93 A entstanden, ohne dass hier Probleme auftraten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Planzeichnung vorhanden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundplätze bekannt. Die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde sind jedoch obertägig nicht sichtbar und können auch nie ausgeschlossen werden. Durch die bisherige Nutzung des Areals als Baumschule ist aber davon auszugehen, dass möglicherweise hier ehemals im Boden vorhandene Denkmalsubstanz bereits weitgehend zerstört wurde. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte dennoch beachtet werden.	Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 28122 Oldenburg	
Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt westlich an die Landesstraße L 825 "Wilhelmshavener Straße" innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Dorfplatzes, eines Mischgebietes sowie von Wohngebieten. Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen "Nethener Weg" und "Spillestraße" sowie die L 825 erschlossen. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), sind als Straßenbaulasträger der Landesstraße L 825 unmittelbar betroffen. Folgendes ist zu beachten: 1. Bei der Gestaltung und Nutzung des geplanten Dorfplatzes sowie des Mischgebietes muss berücksichtigt werden, dass die gemäß RAST 06 vorgegebenen Verkehrs- und Sicherheitsräume im Zuge der L 825 "Wilhelmshavener Straße" freigehalten werden. Dies gilt insbesondere auch bei der Anlage von Grundstückseinfriedungen. 2. Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße "Nethener Weg" in die L 825 sind die in der RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. 3. Wie aus Kap. 4.2.2 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet insbesondere auch durch die vom Verkehr auf der L 825 ausgehenden Emissionen belastet.	Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauantrags werden die geplanten Zufahrten durch die Gemeinde Rastede geprüft. Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende Sichtfelder und Hinweise werden in der Planzeichnung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung ergänzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 825 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen. 4. Zur Verbesserung der allgemeinen Verständlichkeit des vorgelegten Planentwurfes bitte ich um ergänzende Eintragung der Straßenbezeichnungen "L 825 - Wilhelmshavener Straße" sowie "Nethener Weg" in die Planzeichnung. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg	
Die Gemeinde Rastede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischtes Quartier mit Dorfplatz in der Ortschaft Hahn-Lehmden schaffen. Als Arten der baulichen Nutzung sind drei allgemeine Wohngebiete (WA), ein Mischgebiet (MI), sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage der Ortschaft und grenzt an den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) "NVZ Hahn-Lehmden" an. Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Zur städtebaulichen Verträglichkeit Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen. In allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind kleinflächige Einzelhandelsunternehmen mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² grundsätzlich zulässig.	Die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Um das Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden zu schützen, wird auf das Festsetzen von Mischgebieten (MI) verzichtet. Folgend werden entlang des geplanten Dorfplatzes und der Wilhelmshavener Straße ausschließlich allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) festgesetzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Das Standort- und Branchenentwicklungskonzept des EEK empfiehlt für integrierte Wohn- und Mischgebiete, dass: • Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment entsprechend der lokalen Versorgungsfunktion (vorbehaltlich eines Verträglichkeitsnachweises) unter den folgenden Voraussetzungen möglich sein sollen: - o integrierter Standort mit fußläufiger Anbindung an umliegende Wohngebiete (bei großflächigen Vorhaben zusätzlich mit ÖPNV-Anbindung), - o Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil erfolgt und Schließung (kleinräumiger) Versorgungslücken, - o im begründeten Ausnahmefall bei nachgewiesener Zentrenverträglichkeit auch großflächig möglich, jedoch nur nach Einzelfallprüfung (um z.B. festzustellen, überhaupt Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht), - o sofern der Standort dem Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms entspricht. • Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente sollen nicht zulässig sein (vgl. EEK, S. 41). Die CIMA führt zum ZVB Hahn-Lehmden aus, dass mögliche Weiterentwicklungen des ZVB sich auf den abgegrenzten Kernbereich konzentrieren sollten, um die Wahrnehmbarkeit des Zentrums als städtebaulich und funktionale Einheit zu fördern (vgl. EEK, S. 23). Wir empfehlen deshalb, Einzelhandel im Plangebiet generell auszuschließen.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen 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. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. 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. 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.	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 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
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. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) 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. Eventuelle 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 I 845211, in der Örtlichkeit an.	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH Am Wall 165-167 28195 Bremen	
wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung aufgenommen werden. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Hahn-Lehmden, Minchenkrug". Die Haltestelle wird von den Linien 340, 341, 343, 347, 349 bedient. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg, Rastede und Jaderberg. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird. Die Linien 341, 343 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren berücksichtigt.

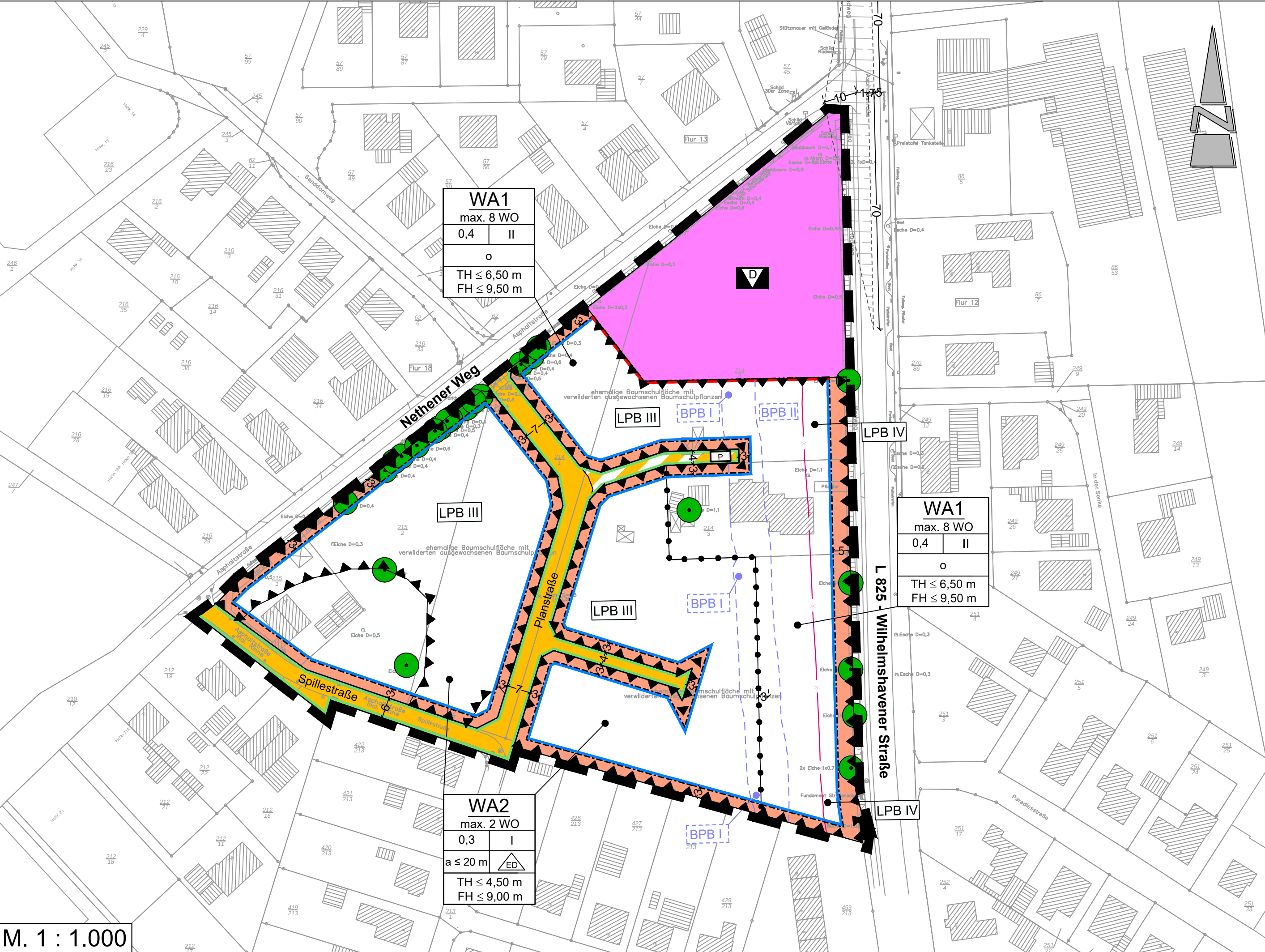
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen 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.	
Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover	
Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

Anlage 2 zu Vorlage 2018/241

gem. § 13 a BauGB



1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaushäuser aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

<u>Oberer Bezugspunkt:</u> Traufhöhe (TH): Firsthöhe (FH): Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und des Dachhaut obere Firstkante Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Oberkante des bestehenden Geländes (siehe Hinweis Nr. 5)
- unterer Bezugspunkt:
Straßenkante (Fahrbahnhaut) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
7. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude oder Doppelhäuser bis zu einer Gesamtfläche von max. 20,00 m² zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind an die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
8. Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "private Erschließung" sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
9. Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.
10. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB sind ein Pavillon in Stahl-Glas-Konstruktion mit einer Grundfläche von max. 90,00 m² und der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.
11. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchVO gem. § 4 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen des gesamte bebaute Bau-Schallschutts-Maßs. Nr. ... gem. DIN 4103-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Folgende Tabelle ist für die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel L_a anzuwenden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblichen Außenlärmpegel L _a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

12. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) des Lärmpegelbereiches IV (LPB IV) ist zur Nachtzeit als Verkehrung zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24a BaUG für die Luftschadstoffbelastung durch die Luftschadstoffe, die die erforderliche Gesamtschadstoffminderung der Außenfassaden aus dem Lüftungszustand durch schalldämmende ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme sicherzustellen. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten zu gewährleisten.
13. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche I und II (BPB I und BPB II) und innerhalb des Lärmpegelbereiches IV (LPB IV) sind als Verkehrung zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24a BaUG beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwände zu vermeiden oder geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand- oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 19005-1:2002-07 notwendig.
14. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baueingriffsverfahrens mit entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweisen über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.
15. Innerhalb des Plangebietes ist es Baugrundsatz ein klein Kroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BaUG zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Planphase zu berücksichtigen.
- Vorgeschlagene Pflanzenarten:
- | | |
|---------------|--|
| Laubbäume: | Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rottondorn, Weißdorn, Stieleiche |
| Apfelsorten: | Boskopoo, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesische Striebling |
| Birnensorten: | Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Putzfrau |
| Kirschsorten: | Oktavia, Dönissens Gelbe Kornelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle |
- Qualitäten:
- | | |
|------------|--|
| Bäume: | Hochstämme, 3 x verpflanzte, Stammumfang 12 -14 cm |
| Obstbäume: | Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm |
16. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BaUG festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig, dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920:2014-07 vorzusehen.
17. Die entlang des Nördlichen Weges und der Wilhelmshavener Straße festgesetzten Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BaUG dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück beseitigt werden. Bei der Beseitigung dieser Gehölze sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 15 zu entnehmen.
18. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BaUG sind, um artspezifische Verbotstatbestände zu vermeiden, Brutvogel gemäß § 44 (4) BNatSchG zu berücksichtigen für Star, Grauschwärmer, Trauerschnäpper und Waldohreule jeweils drei Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht angebracht und erhalten werden. Für den Star, den Grauschwärmer und den Trauerschnäpper sind die Nisthilfen an den festgesetzten und zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Drei Nisthilfen für die Waldohreule sind an zwei Gehäusenutzungen (z.B. Garagen) zu bringen. Für zwei zum angrenzenden Waldrand anzubringen. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtmäßig vor der Brutzeit zu gewährleisten.
19. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BaUG sind Baumfall- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällenarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Vorhandensein von Korkbohrern zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
20. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BaUG ist die Baufeldräumung / Baufeldreinigung (ausgenommen Gehölzenfernerungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldreinigung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baufeldbegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Bodenschutzesgesetzes (NSdSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unter Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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 NSdSchG 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.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen zutage treten, so ist unverzüglich die unter Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 genannten Bezugshöhen und die o.g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

Zum Eingang des Bauantrages erfolgt die Einweisung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes durch die Gemeinde Rastede.

Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße "Nethener Weg" in die 1.825 sind die gemäß RAST 2006, Bild 12 und Tabelle 59 beschriebenen Schildfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Schildfelder ist von je nach bestehendem Nutzwert und Befäzpfung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.

Für die neu geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die von der Wilhelmshavener Straße (L 825) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenabträger gestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist eine Ersatzaufzotzung in Höhe von ca. 1,88 ha notwendig. Die Ersatzaufzotzung wird auf den Flurstücken 24/23, Flur 7 (9.115 m²) und 174/3, Flur 1 (9.910 m²) vorgenommen.

Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.

Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.

Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften, § 84 NBauO umfasst die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorplplatz" mit örtlichen Bauvorschriften.
- Innhalb des Geltungsbereiches sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer winterbaren Neigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten, Eingangsbüderdachungen und Windfänge sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Die hierfür festgesetzte Dacheindeckung ist unzulässig. Hierzu sind für Rot bis Rotbrauntonen wahlweise die Farben des Farbtregisters RAL 840-RH (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012, für Anthrazittöne die Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 zu verwenden.
- Innhalb des Geltungsbereiches ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind Rot bis Rotbrauntonen zulässig. Es sind wahlweise die Farben des Farbtregisters RAL 840-RH (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 30 % ist Holz, heller Putz oder Klinker in den RAL Farben 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kiesgrau, 7044 seidengrau, 7047 leitergrau, 4.9001 cremeweiss, 9002 grauweiß zulässig. Die Errichtung von Windfängen, Balkonen und Wintergärten ist mit anderen Baumaterialien zulässig.
- Innhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gelten für Außenwände folgende Vorschriften:
 - Die Außenwände sind als Löffschäden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche ausschließlich von Wänden umschlossen sind.
 - Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben.
 - Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60 % der Gesamtbreite des Hauses betragen.
 - Bei Geschäftsbauwerken ist für die Erdgeschosszone abweichend von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 Abs. 2 und 3 die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.
 - Sonnenschutzrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkannte des obersten verfügbaren Geschosses zulässig. Sie sind nicht mehr in den Fensterbereich zu unterteilen, wenn sie Sonnenschutzrichtungen und Fensterüberdeckungen ist ausnahmsweise zulässig, grösse sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.
- Innhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gelten die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).
 - Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m in des Gebäudes zulässig.
 - Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 15 m² je Seite zulässig.
 - Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbildern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klapplichter, Fahnen, Transparente, etc sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfäche größer als 1 m² sind nicht zulässig.
 - Lichtwerbung in folgenden Farben ist zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2021 Leuchtblau, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchtblau, RAL 6036 Leuchtgrün sowie Töne, die diesen Farbspektrum entsprechen.
 - Werbung mit Einsatz von Bildwörtern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen, von denen Beschildlungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.
- Als Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:
 - frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen
 - dauerhaft begrünter und grundstücksnennsinnig geeigneter Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis einer Höhe von 1,80 m
 - Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe
 - Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzläune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern.
 - Gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer mit einer Grundstrecke maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander. Ein Verzicht auf eine Grundstreckeneinfriedung ist zulässig.
- Die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärtenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune und Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80% als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffdecken und großflächige Kiesschüttungen.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 111 "Am Dorfpfad", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am beschlossen.

A circular map of a residential area, showing a grid of streets and numerous small buildings. A dashed line is drawn across the map, starting from the left edge, curving upwards, and then extending horizontally towards the right edge. The line is composed of short, thick black dashes. The map is enclosed in a thin black circular border.

19.11.2018



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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 111

„Am Dorfplatz“

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

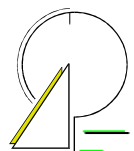
Begründung

Entwurf

19.11.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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



INHALTSÜBERSICHT

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
1.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1 Kartenmaterial	3
2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.1 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
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	15
4.2.1 Gewerbelärm	15
4.2.2 Verkehrslärm	16
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	16
4.4 Belange des Denkmalschutzes	16
4.5 Altablagerungen / Kampfmittel	17
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
5.3 Maß der baulichen Nutzung	18
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.5 Flächen für Gemeinbedarf	19
5.6 Verkehrsflächen	19
5.6.1 Straßenverkehrsflächen	19
5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung	20
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	20
5.10 Sichtfelder gemäß RASt	21
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	22
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	24
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	25
8.1 Rechtsgrundlagen	25
8.2 Verfahrensübersicht	25
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	25
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	25
8.2.3 Öffentliche Auslegung	25

8.2.4	Satzungsbeschluss	26
8.2.5	Inkrafttreten	26
8.3	Planverfasser	26
9.0	LITERATURVERZEICHNIS	27
10.0	ANLAGEN	27

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, das ehemalige Cordes-Gelände städtebaulich zu beordnen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Entsprechend den Zielen der Dorfentwicklung Rastede-Nord, ist es der Wunsch des Arbeitskreises im Zentrum von Hahn-Lehmden ein gemischtes Quartier zu entwickeln. Hierbei soll ein Begegnungsort zum Verweilen und für Veranstaltungen für die ganze Ortschaft im Einmündungsbereich der Wilhelmshavener Straße und des Nethener Weges in Form eines Dorfplatzes entstehen. Durch eine dichtere Wohnbebauung soll der Dorfplatz im Süden und Südwesten begrenzt werden. Auch entlang der Wilhelmshavener Straße soll eine dichtere Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im westlichen Bereich des Plangebietes soll der anhaltend hohen Nachfragesituation nach kleinteiliger Wohnbebauung im zentralen Bereich in Hahn-Lehmden Rechnung getragen werden. In diesem Bereich werden Wohnbauflächen für eine regional-typisch Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Folgend ist das Planungsziel der Bebauungsaufstellung die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Wohngebietes in zentraler Lage in Hahn-Lehmden.

Durch die ehemalige Nutzung als Baumschulfläche ist das Plangebiet als Waldfläche grünordnerisch zu beurteilen. 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 Verfügbarkeit des Cordes-Geländes, das zentral in der Ortschaft liegt, und der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und Mietwohnungen in zentraler Lage ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Folgend sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Durch die Umwandlung der ehemaligen Baumschulfläche, die eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Zersiedlung und somit dem Wachsen nach außen entgegengewirkt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung in zentraler Lage geschaffen. Folgend wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel wird der nördliche Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Um den Dorfplatz im Süden zu begrenzen und eine städtebauliche Raumkante auszubilden, wird an den Dorfplatz angrenzend allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auch Entlang der Wilhelmshavener Straße werden allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) ausgewiesen. Hier ist eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe (FH) von $FH \leq 9,50$ m und einer Traufhöhe (TH) von $TH \leq 6,50$ m zulässig. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt sich auf maximal acht Wohneinheiten. Um einen harmonischen Übergang zu der bestehenden kleinteiligen Bebauung sicherzustellen, werden allgemeine Wohngebiete (WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bestehenden baulichen Umfeld.

Um die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander koordinieren zu können, wird ein Oberflächenentwässerungskonzept und eine Untersuchung des Verkehrslärms erstellt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Wilhelmshavener Straße ausgehenden Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden bis zum Satzungsbeschluss in die Planung eingestellt.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Geltungsbereich lediglich 2,2 ha groß ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Um dennoch alle Belange ausreichend zu berücksichtigen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 in Form eines zweistufigen Verfahrens. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 5.1).

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ 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.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2,2 ha und liegt im Zentrum des Ortsteils Hahn-Lehmden. Im Nordwesten wird das Plangebiet vom Nethener Weg und im Osten von der Wilhelmshavener Straße begrenzt. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Spillerstraße an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist durch verwilderte und ausgewachsene Baumschulpflanzen geprägt und von kleinteiliger Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben. Entlang der Wilhelmshavener Straße, der Ortsdurchfahrt der Ortschaft Hahn-Lehmden, sind gemischte Nutzungen vorhanden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ 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 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. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. 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 vertragliche Weiterentwicklung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, in dem der nordwestliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und die Flächen entlang der Wilhelmshavener Straße als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen ist.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 73. Flächennutzungsplanänderung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des vorliegenden Plangebiets liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Lediglich für die Wallhecke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes gilt derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 36 „Hahn-Lehmden“, in dem die Wallhecke als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften treten die für das Planungsgebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hahn-Lehmden“ außer Kraft.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt entlang der Wilhelmshavener Straße nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 111 weiterhin die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes aus dem Jahr 2014.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfanges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 2,2 ha. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf 8.825 m^2 für die allgemeinen Wohngebiete. Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen von 1.700 m^2 , ein Fuß- und Radweg von 190 m^2 und ein Dorfplatz von 3.720 m^2 Größe festgesetzt. Damit ist die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden.

Aktueller Zustand

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 am 9. und 12.12.2016.

Das Plangebiet befindet sich in Hahn-Lehmden, einem Ortsteil der Gemeinde Rastede. Im Osten wird es durch die Wilhelmshavener Straße, im Nordwesten durch den Nethener Weg begrenzt. Das Plangebiet wird eingenommen, von Gehölzbeständen, Ruderalflächen und zwei Hausgärten.

Bei der Untersuchung wurden Biotoptypen der folgenden Gruppen festgestellt:

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen.

Gebüsche und Gehölzbestände

Im Plangebiet gibt es drei ruderalisierte Flächen, die von einem dichten Brombeerbestand (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen werden (BRR) (Abbildung 1). Das westlichste dieser drei Rubus-Gestrüppe enthält Bereiche, in denen eine halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit Arten wie Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Straußgras (*Agrostis* spp.) festgestellt wurde. Dieser Biotoptyp wurde der Fläche daher als Nebencode zugeordnet. Das Rubus-Gebüsch an der nördlichen Ecke des Plangebiets ist weniger dicht bewachsen. Da hier auch junge Ahornbäume (*Acer* spp.) mit Stammdurchmessern von unter 5 cm

wachsen, wurde die Fläche als Rubus-Gestrüpp mit sonstigem Sukzessionsgebüsch (BRR/BRS) eingestuft.

An der Nordwestgrenze des Plangebiets verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), die von Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m, Brombeeren und dem Ziergehölz Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) bewachsen ist (Abbildung 2). Die Wallhecke wird weiterhin von etwa 6 Individuen der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) bewachsen. Sie haben Höhen zwischen unter 1,0 und etwa 2,0 m. Der Wallkörper hat eine Höhe zwischen 1,0 und 1,5 m.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung wurden zahlreiche Einzelbäume (HBE) erfasst. Die Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,1 und 1,0 m. Es handelt sich hauptsächlich um Stiel-Eichen. Aber auch Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*), Ahornbäume, Linden (*Tilia* spp.), eine Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Obstbäume wurden erfasst. Teilweise sind die Bäume mehrtriebig, für diese wurden jeweils der Durchmesser des dünnsten und des dicksten Stamms angegeben.

Es konnten zwei Baumreihen (HBA) festgestellt werden. Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft eine Baumreihe aus Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) und Scheinzypressen (*Chamaecyparis* spp.), deren Stammdicken bei etwa 0,3 m liegen. Südöstlich davon befindet sich die dritte Baumreihe aus Scheinzypressen mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m.

Im zentralen Bereich des Plangebiets und in einem Garten südlich des Plangebiets wurden mehrere Haselsträucher (*Corylus avellana*) erfasst. Diese wurden als Einzelsträucher (BE) erfasst.



Abbildung 1: Rubus-Gestrüpp im Südosten des Plangebiets. Foto: Dezember 2016, Stutzmann.



Abbildung 2: Wallhecke an der nordwestlichen Außenseite des Plangebiets. Foto: Dezember 2016, Stutzmann.

Nach Einschätzung des Forstamtes Weser-Ems der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer sind die gehölzbestandenen Bereiche des Plangebietes als Wald im Sinne des § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zuzuordnen. Demnach ist die südwestlich gelegene Wallhecke dem Wald zuzuordnen.

Stauden- und Ruderalfluren

Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft zwischen der beschriebenen Baumreihe und dem östlich davon liegenden Siedlungsgehölz, bzw. einem Hausgarten, ein gehölzärmer Streifen, der von Grünlandarten wie Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Ruderalarten wie Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*) und Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und kleinräumig auch von Brombeeren bewachsen ist. Die Fläche wurde als halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Rubus-Gestrüpp (UHM(BRR)) eingestuft.

Grünanlagen

Im Plangebiet selbst befinden sich zwei Wohngrundstücke mit Hausgärten. Der südliche ist als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) einzuordnen. Abgesehen von einer als Einzelbaum erfassten Eiche fehlen hier größere Gehölze. Er wird von gepflasterten Flächen, Rasen, Rabatten und kleinen Koniferen eingenommen. Umgrenzt wird der Garten durch eine Zierhecke (BZH) aus Rhododendron und Lebensbaum.

Der nördliche Hausgarten an der Ostseite des Plangebiets enthält neben Rasenflächen und Rabatten einen sehr dominanten Nadelholzbestand aus Douglasien und Scheinzypressen. Diese haben Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,4 m. Zwei alte Laubbäume wurden wegen ihrer Besonderheit als Einzelbäume erfasst. Insgesamt wurde der Garten als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft (Abbildung 3).

Auch außerhalb des Plangebiets befinden sich Hausgärten. Zumeist handelt es sich dabei um neuzeitliche Ziergärten ohne größere Gehölze, aber sowohl südlich des Plangebiets als auch nördlich davon wurden einzelne Gärten mit größeren Laubbäumen (Birken im Süden, Stiel-Eichen im Norden) festgestellt. Diese wurden wiederum als Hausgarten mit Großbäumen eingestuft.

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN), in dem Douglasien und Fichten (*Picea abies*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m wachsen. In der Strauchschicht kommen Haselsträucher, Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) und Brombeeren vor. Die Stechpalmen in diesem Bereich wurden nicht gepflanzt, sondern haben sich aus Samen entwickelt. Sie haben unterschiedliche Alters- und Größenklassen. Somit fallen sie unter den gesetzlichen Schutz nach § 7 Abs. 2 BNatSchG. Es wurden etwa 80 Exemplare gezählt, die meisten davon mit einer Größe von unter 1,0 m. Zwei weitere Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten befinden sich im östlichen Plangebiet in denen neben Douglasien und Fichten auch Scheinzypressen, hochgewachsene Stechpalmen und einzelne Ahornbäume vorkommen. Die Gehölze stehen in dichten Reihen. Es scheint sich um eine ehemalige Baumschule zu handeln. Die Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,1 und 0,8 m. In der Strauchschicht kommen wiederum Brombeeren, Haselsträucher und Stechpalmen sowie weitere Ziersträucher vor. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den in Reihe gepflanzten Stechpalmen der ehemaligen Baumschule, wurden diese Exemplare als anthropogener Bestand eingestuft, der nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt.

An der südöstlichen Außenseite des Plangebietes befindet sich ein lichter Gehölzbestand aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) mit Birken (*Betula* spp.), Weiden (*Salix* spp.) und Ahornbäumen, deren Stammdurchmesser zwischen 0,05 und 0,3 m liegen.



Abbildung 3: Hausgarten mit Großbäumen an der Westseite des Plangebiets. Foto: Dezember 2016, Stutzmann.

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

An der Nordwestseite des Plangebiets verläuft der Nethener Weg, eine asphaltierte Straße. An der dem Plangebiet zugewandten Seite verläuft ein schmaler Fußweg mit wassergebundener Decke (OVSa/OVWw) Der nordöstlichste Abschnitt des Weges ist gepflastert, bzw. asphaltiert.

Direkt südlich des Plangebiets zweigt die asphaltierte Spillestraße (OVSa) Richtung Osten ab. Richtung Norden zweigt auf Höhe des Plangebiets der Sanddornweg ab, eine weitere asphaltierte Straße.

Östlich des Plangebiets befindet sich die vielbefahrene Wilhelmshavener Straße. Ein Fußweg an ihrer Westseite ist asphaltiert, auf der Ostseite ist er gepflastert (OV-Sa/OVWa/v).

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Wie oben bereits beschrieben wurde, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 eine Wallhecke. Da das Forstamt Weser-Ems der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer sämtliche gehölzbestandenen Flächen als Wald gem. § 2 NWaldLG zuordnet, stellt die Wallhecke einen Waldrand mit Wallhecke dar. Demnach ist sie nicht mehr den geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 22 (2) NAGBNatSchG zuzuordnen.

Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wald / Aufforstung

Gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich gemäß vorliegender Waldfunktionskarte und Liegenschaftsverzeichnis auf dem Flurstück 215/2, 214/1 und 214/4 noch eine insgesamt 1,71 ha große Waldfläche (durchgewachsene Baumschulpflanzen). Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde seitens der Gemeinde Rastede gestellt. Ebenso erfolgte die Vorabstimmung über die Eignung der Flächen seitens der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Gemäß Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Forstamt Weser-Ems - wird für die überplanten Gehölze eine Kompensation im Verhältnis von 1:1,1 ha als ausreichend erachtet. Dies entspricht rd. 1,88 ha. In diesem Rahmen ist auch die Ersatzpflanzung von 80 Exemplaren der Stechpalme vorzusehen.

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 111 verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, hier: Waldumwandlung, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese werden auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 24/23, der Flur 7 mit einer Fläche von 9.115 m² und 174/3, der Flur 1 mit einer Fläche von 9910 m² in der Gemarkung Rastede. Auf diesem Flurstück kann die Waldkompensation mit einer Flächengröße von 1,88 ha kompensiert werden.

Durchzuführende Ersatzmaßnahmen auf Kompensationsflächen

Entwicklung von standortgerechten Waldflächen (insgesamt ca. 1,88 ha)

Die bisherigen Nutzungen auf den Flurstücken 24/23, der Flur 7 und 174/3, der Flur 1 in der Gemarkung Rastede werden vollständig aufgegeben und die Fläche mit einheimischen Gehölzen bestückt. Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auf standortgerechte, landschaftstypische Gehölze zurückgegriffen. Es sind darüber hinaus 80 Exemplare der Stechpalme in die Anpflanzung zu integrieren. In Vorgriff auf die nachfolgend durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind die Waldränder mit einem hohen Anteil an Dornensträuchern anzulegen. Im Rahmen der Aufforstung sind genaue Absprachen mit den zuständigen Stellen des Landkreises Ammerland sowie der zuständigen Forstbehörde bezüglich Artenauswahl, Reihenabstand etc. erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der möglichen Betroffenheit von Wald sind die im Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 111 wurde im Frühjahr/Sommer 2018 auf Grundlage von vier Begehungen eine Brutvogelerfassung in Verbindung mit einer Potenzialansprache durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt im Sommer und Herbst die Erfassung von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111.

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung nebst Potenzialansprache und der Fledermauserfassungen werden nachfolgend aufgeführt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Anlage 4 und 5).

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Aber auch Gebäudebrüter und Arten der halboffenen Lebensräume sind nicht auszuschließen. Im Rahmen der o. g. durchgeführten faunistischen Kartierungen in Verbindung mit einer Potenzialansprache konnten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 konnten insgesamt 34 Arten nachgewiesen werden bzw. können potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Dabei handelt es sich überwiegend um allgemein häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im nordwestdeutschen Flachland. Zudem handelt es sich ebenfalls zu einem großen Teil um Lebensraumgeneralisten, die eine breite ökologische Amplitude aufweisen.

BRUTVÖGEL [AVES]	Σ eigene Nachw.		Σ pot. Kolonisten*	RL T-W	RL Nds.	RL D	Schutzstatus
	Brutnachweis + Brutverdacht	Brutzeitfeststellung					
Amsel, <i>Turdus merula</i>	5	1	•	/	/	/	§
Bachstelze, <i>Motacilla alba</i>			•	/	/	/	§
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>	2		•	/	/	/	§
Bluthänfling, <i>Carduelis cannabina</i>			•	3	3	3	§
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>	3	1	•	/	/	/	§
Buntspecht, <i>Dendrocopos major</i>	1**		•	/	/	/	§
Dohle, <i>Corvus monedula</i>		1	•	/	/	/	§
Eichelhäher, <i>Garrulus glandarius</i>	1			/	/	/	§
Elster, <i>Pica pica</i>			•	/	/	/	§
Fitis, <i>Phylloscopus trochilus</i>			•	/	/	/	§
Gartenbaumläufer, <i>Certhia brachydactyla</i>			•	/	/	/	§
Gimpel, <i>Pyrrhula pyrrhula</i>		1	•	/	/	/	§
Grauschnäpper, <i>Muscicapa striata</i>			•	3	3	V	§
Grünfink, <i>Carduelis chloris</i>		2	•	/	/	/	§
Haubenmeise, <i>Parus cristatus</i>			•	/	/	/	§
Heckenbraunelle, <i>Prunella modularis</i>	3	1	•	/	/	/	§
Kleiber, <i>Sitta europaea</i>			•	/	/	/	§
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	1	1	•	/	/	/	§
Misteldrossel, <i>Turdus viscivorus</i>		1	•	/	/	/	§
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>	4	2	•	/	/	/	§
Rabenkrähe, <i>Corvus corone</i>		1	•	/	/	/	§
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	6			/	/	/	§
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>	3			/	/	/	§

BRUTVÖGEL [AVES]	Σ eigene Nachw.		Σ pot. Kolonisten*	RL T-W	RL Nds.	RL D	Schutzstatus
	Brutnachweis + Brutverdacht	Brutzeitfeststellung					
Singdrossel, <i>Turdus philomelos</i>	1	1	•	/	/	/	§
Sommergoldhähnchen, <i>Regulus ignicapilla</i>			•				§
Sperber, <i>Accipiter nisus</i>			•	/	/	/	§§
Star, <i>Sturnus vulgaris</i>			1***	3	3	3	§
Sumpfmehse, <i>Parus palustris</i>			•	/	/	/	§
Tannenmehse, <i>Parus ater</i>			•	/	/	/	§
Trauerschnäpper, <i>Ficedula hypoleuca</i>			•	3	3	V	§
Waldohreule, <i>Asio otus</i>			1****	V	V	/	§§
Wintergoldhähnchen, <i>Regulus regulus</i>			•	/	/	/	§
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>	4	2	•	/	/	/	§
Zilpzalp, <i>Phylloscopus collybita</i>	3	1	•	/	/	/	§
Σ max. 34 Arten	13	13	31				

* Bei den Arten in dieser Spalte, die gleichzeitig unter „eigene Nachweise“ aufgeführt sind, sind weitere Brutpaare über die nachgewiesene Brutpaarzahl hinaus wahrscheinlich, die aufgrund der späten Erfassung nicht vollständig erfasst wurden.

** Brutverdacht aufgrund Höhle und benachbartem bettelndem Jungvogel

*** Brutverdacht aufgrund Höhle mit Kots Spuren

**** (Vermutlicher) Brutnachweis aufgrund verhörtetem Jungvogel knapp außerhalb des Geltungsbereiches

Bedeutung der Abkürzungen: * = potenzielle Kolonisten; ** geschätzte Anzahl an Brutpaaren/-revieren; RL T-W bzw. RL Nds.: Rote Liste der in der Naturräumlichen Region Tiefland-West bzw. der in Niedersachsen u. Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & NIPKOW 2015); RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015); Gefährdungsgrade: 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, / = derzeit nicht gefährdet, - = nicht bewertet; Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, §§ = streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. gemäß Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV; * = Neozoen (= Spezies, die direkt oder indirekt durch den Menschen in die Fauna eingeführt worden sind) wurden hinsichtlich einer Gefährdung nicht bewertet; sie werden auch nicht zu der rezenten einheimischen Brutvogelfauna gezählt (vgl. KRÜGER & NIPKOW 2015, GRÜNEBERG et al. 2015) und bleiben daher für die Bilanzierung der Gesamtartenzahl unberücksichtigt.

Sämtliche Brutvögel des Planungsraumes sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt; nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Anlage 1 Spalte 3 der BArtSchV streng geschützte Spezies kommen mit der Waldohreule und dem Sperber ebenfalls vor. Mit dem Bluthänfling, dem Star, dem Grau- und dem Trauerschnäpper sind maximal vier landesweit gefährdete Vogelarten (Gefährdungsgrad 3 – gefährdet) im Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 111 verbreitet. Die Waldohreule wird in der Vorwarnliste von Niedersachsen geführt.

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

Im Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die (potenziell) vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes in Straßennähe hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen standort- und strukturentypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufig-

keit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen.

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden brüten, handeln.

Nahezu sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es für diese Arten 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, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme). Zudem ist die Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums der Brutzeit (01.03.-15.07.) durchzuführen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleiben die bestehenden Gebäude jedoch allesamt erhalten, sodass ein Verbotstatbestand durch Abriss der Gebäude ausgeschlossen werden kann.

Für die im Geltungsbereich vorkommenden Art Star ist von einem Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten auszugehen. Die Fortpflanzungsstätte dieser Art wird vermutlich jedes Jahr erneut genutzt. Um einen dauerhaften Fortbestand des Stars im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 (5) BNatSchG zu gewährleisten, sind als sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für die betroffenen Art artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1 : 3 anzubringen. Aufgrund des Vorkommens von einem Brutpaar des Stars sind demnach drei geeignete Nistkästen für diese Art erforderlich.

Für die Arten Grau- und Trauerschnäpper kann ein Verbotstatbestand unter Berücksichtigung des § 44 (5) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Um einen dauerhaften Fortbestand dieser Arten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind hier ebenfalls CEF-Maßnahmen in Form von artspezifisch geeigneten Nisthilfen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 vorzusehen. Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist von jeweils einem Brutpaar auszugehen. Für die Waldohreule sind analog ebenfalls geeignete Nisthilfen im Kontakt zum Offenland zu installieren. Für die Art des Halboffenlandes, den Bluthänfling, sind Waldränder mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern im Kontakt zum Offenland anzulegen.

Für den streng geschützten Sperber ist nicht von einem Verbotstatbestand auszugehen, da er nicht gefährdet und relativ häufig ist. Darüber hinaus konnte in Niedersachsen seit 1990 eine Bestandszunahme verzeichnet werden.

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

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

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

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

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

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

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Fledermäuse

Die Untersuchung der Fledermäuse erfolgte anhand von fünf Nachtbegehungen zwischen Juni und September 2018. Die Begehungen erfolgten im Zeitraum zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang. Im Rahmen der Kartierungen wurde auf schwärmende Tiere sowie auf Sozial- und Balzrufe geachtet, die einen Hinweis auf ein nahegelegenes Quartier sein können.

Bei den Erfassungen wurden mit Hilfe von Detektoren insgesamt 242 Fledermauskontakte aufgezeichnet. Die Zwergfledermaus wurde hierbei am häufigsten erfasst. Diese Art wurde ebenso wie Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler in jeder Erfassungsnacht nachgewiesen. Von Zwergfledermäusen und Breitflügelfledermäusen wurden Daueraktivitäten nachgewiesen. Ebenfalls regelmäßig wurden Kontakte der Rauhaufledermaus aufgezeichnet, die ihren Aktivitätsschwerpunkt im Süden des Untersuchungsgebietes hat. Da diese Art Sozialrufe häufig aus Baumhöhlen ausstößt, liegt ein Hinweis auf ein Quartier dieser Art vor. Weitere Quartiere dieser oder anderer Arten wurden nicht festgestellt.

Aufgrund der hohen Aktivitäten der Zwergfledermäuse, der Breitflügelfledermaus und des Großen Abendseglers wird der Untersuchungsraum als Funktionsraum hoher Bedeutung eingestuft. Diese Einschätzung wird ergänzt durch die Daueraktivität der Zwergfledermäuse sowie der Breitflügelfledermäuse und den Quartierverdacht der Rauhaufledermaus.

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

Es kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere aufgrund des Quartierverdachts der Rauhaufledermaus im Süden des Geltungsbereichs. Die für die Planung möglicherweise unumgänglichen Fällungen von Bäumen sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Diese Maßnahme dient zur Bewältigung unvorhergesehener Entwicklungen im Sinne des Vorsorgeaspektes. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Abriss von Gebäuden jedoch nicht vorgesehen.

Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben an sich können ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bei Durchführung der genannten Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG 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 Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

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 auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen 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. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Fazit

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

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. Im Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen.

Im Auftrag der Gemeinde Rastede wurde daher eine entsprechende Berechnung¹ der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen unter Berücksichtigung eines Prognosezeitraums bis zum Jahr 2025 vorgenommen.

4.2.1 Gewerbelärm

Im Rahmen des Schalltechnischen Berichtes wurden zwei gewerbliche Nutzungen, der Raiffeisenmarkt RWG Wesermarsch eG mit zugehöriger SB Tankstelle und die Lackharzwerke Kraemer, untersucht.

¹ ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH LINGEN: Schalltechnischer Bericht zur Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ in Rastede Ortsteil Hahn-Lehmden, Lingen, 30.10.2018

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Im Wesentlichen ist mit einem Beurteilungspegel von ≤ 45 dB (A) tags und von ≤ 38 dB(A) nachts zu rechnen. Folglich sind keine Festsetzungen zum Schallschutz in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

4.2.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Wilhelmshavener Straße (K 131). In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrsstraßen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA2) während der Tagzeit um bis zu 8 dB überschritten. In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) um 10 dB überschritten.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis IV. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 einzuhalten.

Im Bebauungsplan Nr. 111 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.5).

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 wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse bis zum Satzungsbeschluss in die Planung eingearbeitet.

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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder 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 / Kampfmittel

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.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 dem Planungsziel der Bebauungsaufstellung Rechnung tragend, werden im Bebauungsplan Nr. 111 allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Begrenzung des Dorfplatzes und zur Schaffung einer städtebaulichen Kante werden angrenzend zum Dorfplatz allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) festgesetzt. Entlang der Wilhelmshavener Straße werden ebenfalls allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) ausgewiesen, mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Um einen harmonischen Übergang zu der bestehenden Bebauung zu gewährleisten und der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung gerecht zu werden, werden allgemeine Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weitergehenden Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind die in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO 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). Um einen harmonischen Übergang vom Dorfplatz zum allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) zu schaffen, werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO ausgeschlossen.

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 der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 4). Um der aktuellen Nachfrage nach Mehrfamilienhäu-

sern entgegenzukommen, sind im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 3).

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. Zur Umsetzung der angestrebten Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Lage wird in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Um einen harmonischen Übergang zur bestehenden kleinteiligen Bebauung zu schaffen, wird in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) die GRZ von 0,3 festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen, 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 1 und 2 (WA1, WA2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen über die Festsetzung der Trauf- (TH), Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO. In allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) wird eine maximal zweigeschossige Bauweise und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt, die sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert.

Angelehnt an die ortsüblichen Gebäudehöhen werden zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern für allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50 \text{ m}$ und $TH \leq 6,50 \text{ m}$ festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA2) wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von $TH \leq 4,50 \text{ m}$ und die Firsthöhe von $FH \leq 9,00 \text{ m}$ festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). 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. Die Einhaltung der Festsetzung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Für jedes Grundstück wird eine individuelle Höhe festgesetzt und somit ein möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Topografie und Bebauung gesichert.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, südlich des Dorfplatzes den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird für das hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig. Für den Übergangsbereich von dem allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) zum bereits vorhandenen Siedlungsbereich gilt im all-

gemeinen Wohngebiet 2 (WA2) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) 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.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den internen Erschließungsstraßen sowie den Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt. Lediglich zur Wilhelmshavener Straße sind 5,00 m Abstand einzuhalten. Zur Begrenzung des Dorfplatzes und der Bildung einer städtebaulichen Kante sind südlich des Dorfplatzes für das allgemeine Wohngebiet (WA1) Baulinien festgesetzt, an der die Gebäude auszurichten sind.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Nethener Weg, Wilhelmshavener Straße, Spillestraße), der Planstraße und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.5 Flächen für Gemeinbedarf

Nördlich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Zielen der Dorfentwicklung, einen Begegnungsort zum Verweilen und für Veranstaltungen für die ganze Ortschaft sicherzustellen. Folgend sind auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz ein Pavillon in Stahl-Glas-Konstruktion mit einer Grundfläche von maximal 90,00 m² und der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Baugebietes werden, ausgehend vom Nethener Weg und der Spillestraße, Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften wird die Planstraße entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in einer Gesamtbreiten von 7,00 m festgesetzt. Die Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im mittigen Bereich des Plangebietes wird über Stichstraßen mit einer Breite von 4,00 m geregelt. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Dieses ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

Zur minimalen Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraums ist je Baugrundstück maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, über die sämtlichen Garagen, Stellplätze und Carports auf dem jeweiligen Grundstück zu erschließen sind, in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr

Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig. Mit der Beschränkung der Grundstückszufahrten wird die Sicherheit des fließenden Verkehrs und die Förderung von öffentlichem Parkraum sowie von Straßenbegleitgrün planungsrechtlich gesichert.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung

Um die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) sicherzustellen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,00 m, die an die Planstraße anschließt, festgesetzt.

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

Zur Durchgrünung auf dem Grundstück dienen Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. Daher ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die jeweils vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt. Die Einhaltung der Festsetzung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Einzelbäume), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Bäume zum Erhalt festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand (festgesetzte Einzelbäume) ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920:2014-07 vorzusehen.

Die entlang des Nethener Weges und der Wilhelmshavener Straße festgesetzten Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück beseitigt werden. Bei der Beseitigung dieser Gehölze sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 15 zu entnehmen.

5.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 111 die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt. (vgl. Kap. 4.2).

Bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen ergeben sich Anforderungen an den Schallschutz, die sich auf Grundlage der DIN 4109-1 bilden. Hiernach sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für die unterschiedlichen Raumarten von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 auf Grund der vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 zu bestimmen und einzuhalten. Die innerhalb des Plangebiets resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind grafisch als Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1 dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche II-IV (LPB II - LPB IV). Aufgrund der geringen Ausdehnung (2,00 m) des Lärmpegelbereiches II (LPB II) wird diese Flächen dem Lärmpegelbereich III (LPB III) zugeordnet.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
II	60
III	65
IV	70

Zur Nachtzeit liegt innerhalb des gesamten Plangebietes ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) und Lärmpegelbereiches IV (LPB IV) die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Wahlweise kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten zu gewährleisten.

Entlang der Wilhelmshavener Straße sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV (LPB IV) VII sowie des Beurteilungspegelbereiches I und II (BPB I, BPB II) beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken. Die Sicherstellung ist im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung zu belegen.

Abweichungen von den im Bebauungsplan angeführten Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

5.10 Sichtfelder gemäß RASSt

Das Plangebiet wird künftig über interne Planstraßen erschlossen, die im Nordwesten an die Spillestraße und den Nethener Weg angebunden sind. Der Nethener Weg schließt im Osten an die Wilhelmshavener Straße (L 825) an.

In dem Einmündungsbereich der Wilhelmshavener Straße werden Sichtfelder gem. der RAST 06 gekennzeichnet, um hier eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Anfahrtssicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, sind Sichtfelder freizuhalten, deren Schenkellängen, 70,00 m auf der Landesstraße und 10,00 m auf dem Nethener Weg, gemessen von der Fahrbahnkante, betragen. Die Bereiche der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.

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 und durch die zentrale Lage des Plangebietes 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. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO umfasst die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) des Bebauungsplanes Nr. 111.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 111 wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Gebäude mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten sind, wobei dieses nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme, Eingangsüberdachungen, Windfänge und Wintergärten gilt. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind für Rot bis Rotbrauntöne wahlweise die Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012, für Anthrazittöne die Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 zu verwenden.

Um das Ortsbild einheitlich zu gestalten, werden Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände getroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind Rot bis Rotbrauntöne zulässig. Es sind wahlweise die Farben des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 30 % ist Holz, heller Putz oder Klinker in den RAL Farben 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 cremeweiß, 9002 grauweiß zulässig. Die Errichtung von Windfängen, Balkonen und Wintergärten ist mit anderen Baumaterialien zulässig.

Darüber hinaus sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) die Außenwände als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind. Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben. Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der ver-

glasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein. Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutz- einrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klapp- schilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig. Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation werden Vorschriften für die Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen formuliert. Als Einfriedung sind zulässig:

- frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Hol- lunder

Qualitäten:

leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m
- Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe
- Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern.
- Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

Eine harmonische Gestaltung der Straßenraumsituation soll zusätzlich durch Vorschriften zum Vorgarten gesichert werden. Folgend sind die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune und Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80% als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.

Die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften ist im Rahmen den Bauantrages nachzuweisen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg, die Wilhelmshavener Straße (L 825) und die Spillestraße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße gesichert.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Hahn-Lehmden, Münchenkrug". Die Haltestelle wird von den Linien 340, 341, 343, 347, 349 bedient. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg, Rastede und Jaderberg. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird. Die Linien 341, 343 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.

- **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**

Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse in die Planung übernommen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. 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 Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m.

§ 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften 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, den

.....
Bürgermeister

8.2.5 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 111 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

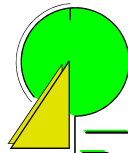
Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

9.0 LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN – ABT. STRAßEN- UND BRÜCKENBAU (STMI) (ed.) (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP).

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.

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, D. O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-68, ISSN 0944-5730.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 04/2015.

10.0 ANLAGEN

ANLAGE 1: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 111

ANLAGE 2: ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen: Schalltechnischer Bericht zur Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ in Rastede Ortsteil Hahn-Lehmden

ANLAGE 3: Plan Nr. 1: Bestand Biotoptypen

ANLAGE 4: Ornithologischer Fachbeitrag (DIEKMANN • MOSEBACH & PARTNER)

ANLAGE 5: Ergebnisse Fledermäuse B-Plan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ Rastede (PLAN NATURA 2018)

ANLAGE 6: Berichtigung des Flächennutzungsplans: 73. Flächennutzungsplanänderung (DIEKMANN • MOSEBACH & PARTNER)

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

Vorlage-Nr.: 2018/247freigegeben am **21.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 19.11.2018

76. Änderung des Flächennutzungsplans - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Beachclub Nethen hatte die Änderung des bestehenden Bebauungsplans 83 A beantragt, um einen Ganzjahresbetrieb im gastronomischen Bereich planungsrechtlich zuzulassen. Entsprechend der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 83 B ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die derzeitige Darstellung einer *Grünfläche mit der Zweckbestimmung wassergebundene Freizeiteinrichtungen* ist auf die Darstellung einer *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche* zu ändern. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2017/232 und 2018/151).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 3 Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere mit der verkehrlichen Erschließung und den vom Beachclub ausgehenden Lärmemissionen befassen und damit inhaltlich eher dem Bebauungsplan

zuzuordnen sind. Dennoch erfolgt auch auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Abwägung.

Hinsichtlich der Erschließung wird weiterhin nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises die Auffassung vertreten, dass der Hirtenweg und die Kreyenstraße mit weitergehenden Beschilderungen zur Geschwindigkeitsreduzierung und kleineren baulichen Verbesserungen geeignet sind, den Verkehr aufzunehmen.

Die Ausnutzung bzw. Einhaltung der Lärmemissionskontingente innerhalb des Plangebietes muss jeweils für die einzelnen (Groß-)Veranstaltungen separat nachgewiesen werden, wenn Baugenehmigungen ausgestellt werden. Insoweit kann durch die Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung nur ein Rahmen von zulässigen Emissionen festgesetzt werden, deren Einhaltung jedoch nicht mehr Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Mit den im Bebauungsplan 83 B (s. Vorlage 2018/148) festgesetzten Lärmemissionskontingenten wird sichergestellt, dass an den umliegenden Wohnhäusern keine Überschreitungen der Lärmwerte zu erwarten sind.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben. Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 03.12.2018 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

76. Flächennutzungsplan- änderung

„Beachclub Nethen“

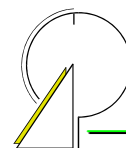
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

19.11.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Neuenburg
Zeteler Str. 18
26340 Zetel

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
Gegen die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Als Untere Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass die erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen werden. Hierzu ist dem Landkreis Ammerland eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden. Die Beeinträchtigungen der vorhandenen Wallhecke können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden. Hierzu ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Seitens meiner Unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich derzeit der Zugang zum Beachclub über den Hirtenweg in einem baulich unzureichenden Zustand befindet, so dass Begegnungsverkehr erschwert ist. Auf dem Hirtenweg fahren sowohl die Sandtransporte, die Badegäste und zukünftig Abendgäste für die geplanten Veranstaltungen. Hier könnten sich Konflikte entwickeln. Grundsätzlich ist die Gemeinde Rastede bzw. der Veranstalter verpflichtet, für eine angemessene und baulich geeignete Zufahrt der Gäste zu sorgen. Vor dem Hintergrund einer vorgesehenen sukzessiven Entwicklung des Beachclubs in Nethen sind temporäre verkehrsbehördliche Maßnahmen in Erwägung zu ziehen (z. B. Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h von Mai bis September). Unsere Straßenverkehrsbehörde wird die weitere Entwicklung betrachten und sich im Falle einer Notwendigkeit für die Verkehrssicherheit weitere verkehrliche Maßnahmen vorbehalten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der unteren Naturschutzbehörde des LK Ammerland rechtzeitig vor Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt. Der Anregung wird gefolgt. Die Durchführung der Wallheckenkompensation im Rahmen des Wallheckenprogramms wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss schriftlich beim LK Ammerland beantragt. Für den Bereich des Hirtenwegs wurden bereits verkehrsplanerische Lösungen definiert. Diese werden in der verkehrsplanerischen Einschätzung (Büro IST), welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist, beschrieben. So sind Verbreiterungen von Fahrbahnen und Geschwindigkeitsreduzierungen vorzusehen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Wenngleich eine mögliche Geschwindigkeitsreduzierung nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern viel mehr im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt werden muss, wird innerhalb der Begründung und nach einem Besprechungstermin mit dem Straßenverkehrsamt vor Ort unter dem Punkt 4.3 „Belange des Verkehrs“ sowie unter 6.0 „Verkehrliche und Technische Infrastruktur“ bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung während der Badesaison (Mai – September) von 30 km/h benannt. Darüber hinaus wird die Gemeinde in regelmäßigen Abständen mit entsprechender Beschilderung auf Fußgänger hinweisen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Planunterlage bitte ich wie folgt zu ändern: "Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg". In der Präambel und Ausfertigung ist auf die Begründung hinzuweisen. Die Frist für die Geltendmachung von Verletzungen der Vorschriften beim Zustandekommen der 76. FNP-Änderung beträgt ein Jahr. Hinsichtlich meiner abgegebenen Stellungnahme habe ich bezüglich des Hundestrandes darauf hingewiesen, dass dieses auch in der Begründung dargestellt werden sollte. Diesbezüglich hier noch eine Ergänzung des Gesundheitsamtes, die leider versehentlich nicht komplett mit übernommen wurde. Von dort wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Badegewässer (Beach Club Nethen) um einen Badesee handelt, der den Vorgaben der Richtlinie 2006/7 /EG über die Qualität der Badegewässer und deren Bewirtschaftung unterliegt und bei dem eine saisonale Überwachung durch die zuständige Behörde erfolgt. Dieses wird in der Begründung nicht erwähnt, was jedoch durchaus festgeschrieben werden sollte. In der Begründung wird unter Punkt 2.3 auf die Nutzungsstruktur eingegangen. Im Winter 2017/2018 wurde begonnen, einen Hundestrand zu betreiben. Hier sollen Hundebesitzer mit ihren Tieren einen Strandabschnitt nutzen können, wobei den Tieren der Zugang zum Gewässer genutzt wird. Dieses Angebot wurde als Saisonangebot außerhalb der Badesaison begonnen und offenbar gut angenommen. Nunmehr soll auf Dauer auch während der Badesaison ein Hundebadestrand betrieben werden. Tiere werden an öffentlichen Badestellen oft von Badegästen als störend empfunden. Zweckentsprechend hat der Betreiber des Beach Club Nethen eine dauerhafte Einfriedung eines Strandabschnittes hergerichtet, um eine Trennung der Badegäste mit Hunden von denen ohne Hunde zu schaffen. Es wird daher	Der Anregung wird gefolgt, die Planunterlage wird entsprechend angepasst. Der Anregung wird gefolgt, die Präambel wird entsprechend angepasst. Der Anregung wird gefolgt, Die Planunterlage wird entsprechend angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass sich der Hundestrand darin wiederfindet. Der Anregung wird gefolgt und die Begründung redaktionell ergänzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine zeichnerische Zuweisung dieses Bereichs.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
vorgeschlagen, diesen besonderen Strandabschnitt und dessen Zuwegung in der Planzeichnung und der Begründung entsprechen darzustellen.	
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg	
Das Plangebiet o. g. Bauleitpläne liegt rd. 500 m westlich der Bundesautobahn BAB 29 im Ortsteil Nethen. Mit Aufstellung der o. g. Bauleitplanungen sollen die planrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Sondergebietsflächen für die ganzjährige Nutzung des Areals für Gastronomie, Veranstaltungs- und Freizeitzwecke geschaffen werden. Das Plangebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen erschlossen. Die Belange der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), sind als Straßenbaulastträger der BAB 29 durch die o. g. Bauleitplanungen nicht betroffen. Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.	Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Der Bitte um Übersendung der gültigen Bauleitplanungen wird nachgekommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Str. 18 26340 Zetel	
Bezug nehmend auf die o.a. Stellungnahme des Forstamts und ergänzend dazu erhalten Sie jetzt die folgende Stellungnahme. Stellungnahme vom 24.09.2018 In Abb. 1 ist der im Süden des Plangebiets Stockende Wald in der Größe von 0,49 ha gezeigt, die Ausdehnung von Nordwest nach Südost beträgt 25 Meter. in Abb. 2 ist der westliche Wald mit 0,42 ha Größe und einer Ost/West Ausdehnung an der breitesten Stelle von ca. 61 Metern dargestellt. Der Wald ist teilweise überplant und soll zukünftig als Sondergebiet Veranstaltungsfläche/Grünfläche und als Private Ein- und Ausfahrt genutzt werden. Wird die Planung umgesetzt, geht der Wald dauerhaft verloren, was eine Waldumwandlung i. S. des § 8 NWaldLG wäre. Die tatsächlich in Anspruch genommene Waldfläche wäre dann zu bestimmen und weiterhin festzustellen, ob der verbleibende Gehölzbestand dann noch die Kriterien des § 2 (3) NWaldLG erfüllt, ob er noch Wald i. S. des Gesetzes ist. Bei dem Wald im Süden wird das nach jetzigen Planungsstand nicht mehr der Fall sein, die verbleibende 6 Meter breite Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen genügt den Anforderungen nicht mehr. Insofern wäre dann der gesamte südliche Wald zu kompensieren. Auch der Wald im Westen soll in seiner Breite reduziert und ein Teilabschnitt als Zufahrt genutzt werden. Der umzuwandelnde Anteil wäre zu ermitteln und zu kompensieren. Zur waldrechtlichen Prüfung und Kompensation gemäß § 8 NWaldLG verweise ich auf meine Ausführungen in der o. a. Stellungnahme vom 10.01.2018.	Die Stellungnahme der Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan Nr. 83A aufgeführten Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in ihrer Ausdehnung übernommen und im B-Plan Nr. 83B als Erhaltfläche festgesetzt. Demnach wird der sich dort befindliche Gehölzbestand als Erhaltfläche übernommen. Des Weiteren werden die Wallhecken inklusive der Wallheckenschutzstreifen ebenfalls in ihrer Ausdehnung übernommen. Demnach kommt es in diesen Bereichen zu keinem Eingriff gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan und somit zu keinem Verlust von Biotopstrukturen. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Liegewiese aus dem B-Plan Nr. 83A werden in ihrer Ausdehnung im südlichen Bereich übernommen und im B-Plan Nr. 83B als Sondergebiet Veranstaltungsfläche / Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche aufgeführt, wodurch hier eine Versiegelung ausgeschlossen wird. Auch in diesem Bereich findet somit allein eine Regelung und Übernahme der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan statt. Es bestehen für diesen Bereich demnach Baurechte. Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Waldumwandlung weist die UNB des LK Ammerland mit schriftlicher Mitteilung vom 24.10.2018 auf den § 1a Abs.3 S.6 BauGB hin. „Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder aber zulässig waren. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers sollte die hierdurch erklärte Freistellung von der Verpflichtung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich „klarstellende Bedeutung“ haben. Es ging dem Gesetzgeber darum, zu verdeutlichen, dass materielle Baurechte, ob realisiert oder planerisch gesichert, privilegiert sind. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen insoweit erforderlich, als dort zusätzliche und damit neue Baurechte

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Abb. 1</u>  <u>Abb. 2</u> 	<i>entstehen; auf diese zusätzlichen Baurechte findet die Regelung des § 1 a Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung. Hinsichtlich des waldrechtlichen Ausgleichs würde [die UNB des LK Ammerland] die o.a. Norm insoweit analog anwenden.“ Eine Waldumwandlung mit einem Kompensationserfordernis besteht daher nicht.</i> Hinsichtlich der Darstellung des 20 m-Streifens (Private Ein- und Ausfahrt) wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 83A durch den Landkreis Ammerland vom 02.06.2014 erteilt. Demnach sind in der vorliegenden Planung keine Kompensationen für diesen Bereich zu leisten.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme vom 10.01.2018 <i>Nach Besichtigung des Plangebiets ist festzustellen, dass im Süden und im Westen des Flurstücks 162 der Flur 7 in der Gemarkung Rastede Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) stockt.</i> <i>Bei dem Wald handelt es sich im Wesentlichen im einen sukzessiv entstandenen Mischwald aus verschiedenen Baumarten wie Birke, Weide, Eiche und Kiefer in den Wachstumsstadien Naturverjüngung bis schwaches Baumholz. Der überplante Wald hat eine Größe von ca. 1,2 ha (3 Teilflächen von 0,3 ha, 0,4 ha und 0,5 ha).</i> <i>Nach § 2 (3) NWaldLG ist Wald „1) jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. 2) Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird“. Diese gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt jeder der überplanten Gehölzbestände.</i> <i>Wird die Planung umgesetzt, hat das den dauerhaften Verlust der Waldfunktionen zur Folge und sind dann die Vorschriften des § 8 NWaldLG zur Waldumwandlung zu berücksichtigen. Die verloren gegangenen Waldfunktionen sind durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren.</i> <i>Gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016- 406-64002-136) errechnet sich eine Wertigkeitsstufe des Waldes von 1,67 und damit eine Kompensationshöhe von 1,2.</i> <i>Die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind in ihrer Wertigkeit als durchschnittlich einzustufen, die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich; für die Schutzfunktion ist wegen der besonderen örtlichen Bedeutung des Waldes für den Boden-, Lärm-, Klima- Immissions- und Sichtschutz ein Zuschlag zur Kompensationshöhe von 0,3 anzusetzen. Somit ergibt sich eine tatsächliche Kompensationshöhe von 1:1,5.</i> <i>Sofern die gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG erforderliche Abwägung zu dem Ergebnis kommt, dass nicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes überwiegt, kann der Waldinanspruchnahme aus forstlicher Sicht</i>	<i>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die Waldflächen werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Demnach kommt es hier zu keinem Eingriff und somit zu keinem Verlust der Waldfunktionen.</i> <i>Hinsichtlich der Darstellung des 20 m-Streifens (Private Ein- und Ausfahrt) wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 83A durch den Landkreis Ammerland vom 02.06.2014 erteilt. Demnach sind in der vorliegenden Planung keine Kompensationen für diesen Bereich zu leisten.</i>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<i>unter der Voraussetzung einer im Bebauungsplan festgesetzten Ersatzauf- forstung (§ 8 (4) NWaldLG) zur Größe von 1,8 ha zugestimmt werden. Die Vorschriften des NWaldLG und des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu berücksichtigen.</i>	

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden Anregungen vorgebracht.

1. Bürger 1
2. Bürger 2
3. Bürger 3

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
In obiger Angelegenheit teilen wir Ihnen ausweislich beigefügter Vollmacht (Anlage) mit, dass uns die Eheleute XX, Kreyenstr. XX, 26180 Rastede mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Inte-ressen beauftragt haben. Unsere Mandanten teilen uns mit, dass seitens der Gemeinde Rastede be-absichtigt ist, den Flächennutzungsplan mit einer 76. Flächennutzungs-planänderung „Beachclub Nethen“ abzuändern und weiterhin auch einen Bebauungsplan Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ zu erlassen. Ihnen ist bekannt, dass unsere Mandanten Eigentümer des Grundstücks Kreyenstraße XX sind und als solche unmittelbar von den beabsichtigten Planänderungen bzw. Bauleitmaßnahmen betroffen sind. Wir beantragen bereits jetzt, unsere Mandanten als unmittelbar angrenzenden betroffenen Nachbarn im Rahmen dieses Verfahrens direkt zu beteiligen. Entsprechende Bekanntmachungen etc. bitten wir uns direkt zu übermitteln. Der von der Firma Rasteder Beachclub GmbH & Co. KG geplante erweiterte Betrieb kann und wird von unseren Mandanten so nicht akzeptiert und hingenommen werden. Unsere Mandanten haben sich diesbezüglich bereits mit heutigem Tage sowohl an das Straßenverkehrsamt, die Bauordnungsbehörde und auch das Gewerbeaufsichtsamt gewandt, da bereits der derzeitige Betrieb gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO massiv verstößt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Alle Bürger können sich über die üblichen Wege (Tagespresse, Homepage der Gemeinde) über aktuelle Bauleitplanverfahren informieren und im Rahmen der Beteiligungen nach § 3(1) und § 3(2) BauGB eine Stellungnahme abgeben. Die Gemeinde kann nicht nur einen Speziellen Bürger anschreiben, dass würde eine Ungleichbehandlung darstellen. Um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten, haben sich alle Bürger selbst zu informieren, eine direkte Anschrift erfolgt daher nicht, weil die Gemeinde den Kreis der möglichen Betroffenen auch nicht absehen kann. Für den bezeichneten Raum besteht seit Jahren ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Auf dieser Grundlage sind die in der Vergangenheit durchgeführten Veranstaltungen rechtmäßig durchgeführt worden. Hierfür liegen jeweils Genehmigungen vor. Der angesprochene Sandabbau ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Unsere Mandanten erwarten insoweit unverzügliches bauordnungsrechtliches Einschreiten bzw. entsprechendes Einschreiten durch das Gewerbeaufsichtsamt, was den Sandabbaubetrieb anbetrifft. Unsere Mandanten sind auch aufgrund der aktuellen Verkehrssituation aber auch der offensichtlich geplanten intensivierten Verkehrssituation gehalten, hier sämtliche Rechtsmittel zu ergreifen, um Gefahr für Leib und Leben zu unterbinden. Die offensichtlich der dem Bauamt der Gemeinde Rastede vorgelegten Sachverständigengutachten bitten wir im Übrigen nochmals eingehendst zu überprüfen. Den tatsächlichen Sach- und Rechtsstand geben diese Gutachten so nicht wieder, da völlig andere Grundlagen bzw. weitere Grundlagen zu berücksichtigen sind. Wir fragen insoweit auch ausdrücklich an, ob im Rahmen der Abwägung das Gewerbeaufsichtsamt beteiligt wurde, welches für den Betrieb des Sandabbaus der Firma Rasteder Sandkontor zuständig ist. Unsere Mandanten möchten an dieser Stelle ausdrücklich betonen, dass es diesen nicht darum geht, den Sandabbaubetrieb oder auch den Betrieb des Beachclubs mit seinen jeweiligen Aktionen zu unterbinden. Unseren Mandanten geht es ureigenst darum, dass deren Rechte gewahrt werden, was insbesondere das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO betrifft. Bereits die derzeitige Situation stellt erhebliche unzulässige Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zum Nachteil unserer Mandanten dar. Insoweit wird bauordnungsrechtliches bzw. ordnungsrechtliches Einschreiten durch die jeweils angeschriebenen Behörden erwartet. Das jetzige Vorhaben würde eine dramatische Intensivierung dieser Belastungen zum Nachteil unserer Mandanten nach sich ziehen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Frage dahingehend beantwortet, dass das Gewerbeaufsichtsamt im Rahmen dieser Bauleitplanung beteiligt worden ist. Der Sandabbau ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die damit zusammenhängenden Verkehre wurden im Verkehrsgutachten betrachtet. Der Sandabbau ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die damit zusammenhängenden Verkehre wurden im Verkehrsgutachten betrachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Koordination der Lärmsituation im Planungsraum ist ein Lärmemissionsgutachten erarbeitet worden. Bezüglich der betriebsbezogenen Emissionen wurden zur Berücksichtigung und zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ist anerkanntes, planerisches Werkzeug, um nachhaltig die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für Geräuschimmissionen sicherzustellen. Mithilfe der Kontingente bestehen im Bebauungsplan klare Vorgaben, an welche sich Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu richten haben. Der entsprechende Nachweis auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt jedoch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, nicht auf bauleitplanerischer Ebene.

Unberücksichtigt wurde dabei insbesondere auch, dass bei den großen Festivitäten angrenzende Wiesen als Parkfläche für die jeweiligen Besucher in Anspruch genommen werden, ausschließlich nur von der Kreyenstraße angefahren werden können. Einschränkungen dahingehend, dass hier Geschwindigkeitsreduzierungen etc. erfolgen sollen, werden nicht ausreichen, da erfahrungsgemäß die jeweiligen Besucher derartige Geschwindigkeitsbeschränkungen nicht berücksichtigen, zudem der vorhandene Schwerlastverkehr die Situation um ein Vielfaches verschärft. Seitens unserer Mandanten - und auch weiterer Anlieger - wird hiermit ausdrücklich <u>angeregt</u>, entsprechend dem damaligen Vorschlag des Bürgermeisters eine andere Zufahrtmöglichkeit für den Sandabbaubetrieb aber auch für den Betrieb des Beachclubs zu schaffen, um gleichzeitig ein Befahren der Kreyenstraße durch Schwerlastverkehr und Passanten-/Zuliefererverkehr mit einem erbotsschild "Durchfahrt verboten, Anlieger frei" zu versehen. Hier ist es zwingend geboten, entsprechende Maßnahmen zu überprüfen. Aus welchem Grunde die Zusage des Bürgermeisters im Rahmen des damaligen Normenkontrollverfahrens nicht eingehalten wurde, ist in Anbetracht der derzeitigen Sach- und Rechtslage beim besten Willen nicht nachvollziehbar. Nur mit einer entsprechenden anderen Zuwegung würden sich die Ziele erreichen lassen. Sowohl für unsere Mandanten als auch die weiteren Anlieger der Kreyenstraße ist der derzeitige Zustand, insbesondere aber auch der offensichtlich geplante weitere Zustand nicht akzeptabel und nicht hinnehmbar. Wir bitten um entsprechende Beachtung. Insbesondere bitten wir darum, uns zukünftig im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu beteiligen.	Die Feststellung ist nicht korrekt. Die Parkflächen, die für den Betrieb des Clubs nötig sind, wurden im Rahmen der Planung auch schalltechnisch berücksichtigt. Die Verkehrsbewegungen wurden im Rahmen eines Gutachtens. Maßnahmen im Bereich Hirtenweg definiert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Vorgaben der Straßenverkehrsordnung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hält an den vorliegenden Plänen und der derzeit vorgesehenen Zufahrt fest. In Absprache mit der Verkehrsplanung wurden Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind die vorliegenden Konflikte zu lösen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine gesonderte Beteiligung wird nicht durchgeführt – Gleichbehandlungsgrundsatz, siehe oben.

2. Stellungnahme vom 17.10.2018: in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 12.10.2018, mit dem Sie mitteilten, dass eine ergänzende Stellungnahme bis zum 15.10.2018 abzugeben ist und weitere Fristverlängerungen nicht möglich seien. Unsere Mandanten hatten daraufhin bekanntlich ergänzende Einwände und Anregungen unter dem 14.10.2018 per E-Mail direkt übermittelt und diese auch nochmals im Original persönlich am 15.10.2018 in Ihrem Hause eingereicht. Hierauf nehmen wir zur Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich Bezug und konkretisieren/ergänzen diese nochmals wie folgt: Eine Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans Nr. 83 B "Beachclub Nethen" widerspricht bereits massiv dem Bundesnaturschutzgesetz, da eine Änderung/Umwandlung der Grünflächen in Veranstaltungsflächen mit Besucherzahlen von 5.000 bis über 10.000 Personen unter Berücksichtigung des jeweiligen an- und abfließenden Verkehrs, insbesondere auch unter Berücksichtigung des daneben stattfindenden Schwerlastverkehrs massiv zum Nachteil von Flora und Fauna einwirkt. Die bereits aufgrund der derzeit stattfindenden Veranstaltungen eingetretenen Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen (insbesondere aufgrund des an- und abfließenden Verkehrs unter Berücksichtigung des parallel stattfindenden Schwerlastverkehrs) zum Nachteil der Anwohner der Kreyenstraße waren unzulässig. Seitens der Behörden konnte insbesondere nicht gewährleistet werden, dass die insoweit vorgegebenen Lärmwerte nach TA Lärm eingehalten wurden. Auch nicht, nachdem wiederholt ordnungsrechtliches Einschreiten gegenüber den zuständigen Behörden verlangt wurde. Dass entsprechende massive Beeinträchtigungen vorlagen und vorliegen, dieses ist auch den jetzt über den Unterzeichner bei dem Gewerbeaufsichtsamt und dem Landkreis Ammerland eingegangenen Schreiben zu entnehmen. Diese Schreiben fügen wir zur Orientierung als Anlage bei. Diese Schreiben sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, da bereits im Anschreiben vom 11.10.2018 erwähnt. Ebenfalls sind zu berücksichtigen die bereits zuvor von den Anwohnern wiederholt ergebnislos verlaufenden Eingaben mit der Aufforderung zum ordnungsrechtlichen Einschreiten. Insoweit wird auf das Anschreiben unserer Mandanten an die Gemeinde Rastede verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde bereits gefolgt. Alle mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in Flora und Fauna wurden im Rahmen des Planverfahrens ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Eine Umwandlung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche zum Sondergebiet Veranstaltungsfläche dem zukünftigen Planungsziel. Der aktuelle Betrieb und die Abläufe vor Ort sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die Betreiber haben sich an die aktuell geltenden Vorgaben zu halten. Die in der Vergangenheit durchgeführten Veranstaltungen wurden auf der Ebene der vorliegenden planungsrechtlichen Grundlagen genehmigt. Zukünftig werden im Bebauungsplan zur Koordination der angesprochenen Emissionslage flächenbezogenen Lärmimmissionswerte festgesetzt. Diese sind im Weiteren bei Veranstaltungen einzuhalten. Die Schutzansprüche werden somit ausreichend berücksichtigt.

Zutreffend haben unsere Mandanten darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung "bis zu 5 Großveranstaltungen jährlich" zu unbestimmt ist und nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Zutreffend wurde insoweit ausgeführt, dass jegliche Personenbegrenzung für diese Veranstaltung fehlt, was insbesondere auch eine zulässige Anzahl von an- und abfließendem Verkehr anbetrifft. Die Lärmwerte nach TA Lärm aber auch nach der Verkehrslärmschutzverordnung werden bei derartigen Veranstaltungen massiv überschritten. Zutreffend hatten die Mandanten bereits darauf hingewiesen, dass die insoweit eingeholten schalltechnischen Gutachten bzw. Einschätzungen von fehlerhaften Grundlagen ausgehen. Insoweit bitten wir um Übermittlung dieser Gutachten, damit insoweit ergänzend ausgeführt werden kann. Ohne diese im einzelnen geprüft zu haben, dürfte feststehen, dass insbesondere die bereits bestehenden Vorbelastungen durch den Schwerlastverkehr im Rahmen der üblichen Geschäftszeiten (Überprüfung offensichtlich in Kenntnis des Unternehmens) und außerhalb der Hauptsaison keine Aussagekraft entfalten können. Es ist zwingend ein anderes Gutachterbüro mit der Erstellung eines objektiven Lärmschutzgutachtens unter Berücksichtigung der TA Lärm und der Verkehrslärmschutzverordnung einzuholen. Insoweit bitten wir um Mitteilung, ob entsprechendes veranlasst werden soll. Anderenfalls werden unsere Mandanten dieses selbst in Auftrag geben. Sofern ein Immissionspegel von 58 dB(A) zur Grundlage gemacht wurde, bleibt festzustellen, dass dieser Immissionspegel unzutreffend ermittelt wurde und dementsprechend nicht Grundlage sein kann. Jedenfalls ist die entsprechende Vorbelastung im Rahmen der Prüfung der zusätzlichen Lärmbelastung durch das Betreiben des Beachclubs Nethen zu beachten. Dieses ist bis dato nicht berücksichtigt worden. Ermittelte Ergebnisse können insoweit nicht entscheidungsbegründend sein. Versuche, mit vollständiger Sanierung und Schaffung von Hindernissen auf der Berme, weiterhin mit Geschwindigkeitsbegrenzungen für LKWs über 7,5 t mit 30 km/h, die Gefährdung des fließenden Verkehrs, insbesondere aber auch der Anwohner zu reduzieren bzw. Immissionswerte zu reduzieren, sind sämtlichst ergebnislos verlaufen und sind letztendlich untauglich, da die Verkehrsbegrenzungen sämtlichst ignoriert wurden, weiterhin neben dem Schwerlastverkehr nunmehr auch überdimensionierte Traktoren mit entsprechenden Anhängern die Straße durchgängig passieren.	Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden maximal zulässige Schallpegel ermittelt und im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt. Die zukünftig geplanten Veranstaltungen (Sonderveranstaltungen, als seltene Ereignisse gemäß Freizeitlärmrichtlinie) sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens schallgutachterlich zu untersuchen. Die festgesetzten Kontingente für seltene Ereignisse sind entsprechend dem Inhalt des Bebauungsplanes einzuhalten. Zur Beurteilung der Lärmimmissionslage im Planungsraum ist vom anerkannten Büro itap ein allumfängliches Gutachten erarbeitet worden. Hierin sind vorgesehene Veranstaltungen, Nutzungen und Verkehre berücksichtigt worden. Die Inhalte des Gutachtens sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Notwendige Regelungen zur Koordination der Lärmimmissionslage zu den umliegenden Strukturen wurden im Bebauungsplan festgesetzt (LEK, Beschränkung der seltenen Ereignisse auf 5 Veranstaltungen). Zudem werden entsprechend des Verkehrsgutachtens verkehrstechnische Maßnahmen definiert und vertraglich geregelt, so dass eine konfliktfreie Erschließung des Gebietes geregelt ist. Alternative Verkehrsführungen sind nicht

Der Versuch, nunmehr durch entsprechende Festsetzungen derartige (unbestimmte) Großveranstaltungen zu legalisieren, insbesondere auch die im Außenbereich befindliche Gastronomie zu legalisieren widerspricht elementar den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB, dort insbesondere Nr. 1, Nr. 7a, c, d, e, g, i, weiterhin Nr. 9 BauGB die Vorgaben des § 1a BauGB wurden ebenfalls nicht eingehalten. Zutreffend haben die Mandanten bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung der Bereich Kreyenstraße "reines Wohngebiet" geworden sein dürfte. Nochmals ausdrücklich angeregt wird, sowohl für den Sandabbaubetrieb als auch für die jeweiligen Veranstaltungen Beachclub eine andere Straßenführung zu wählen und entsprechend auszubauen, damit die massiven nachteiligen Auswirkungen zu Lasten der Anlieger Kreyenstraße etc. unterbunden werden. Gleichzeitig damit einhergehend sind dann auch Maßnahmen zu ergreifen, die einen Durchgangsverkehr über die Kreyenstraße unterbinden. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Rahmen Ihrer Abwägung. Darüber hinaus bitten wir, uns über den Fortgang der Angelegenheit unterrichtet zu halten.		
Bürger 2:		
Der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" ist zu entnehmen, dass eine Umwandlung von Grünflächen für wassersportgebundene Nutzung und Badebetrieb in Veranstaltungsflächen vorgesehen. Veranstaltungen wurden bereits in der Vergangenheit auch ohne Bebauungsplan genehmigt. Ausschlaggebend war hier die durchgeführte Oldenbora. Diese erstmals in 2007 in der Oldenburger Innenstadt durchgeführte Veranstaltung, musste aufgrund massiver Lärmbelästigung mehrmals ihre Location wechseln und findet seit 2012 im Beachclub Nethen statt. Auch		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Veranstaltungen der Vergangenheit wurden auf der Grundlage des bereits bestehenden Bebauungsplanes rechtskonform genehmigt. Die angesprochene Veranstaltung als sogenanntes seltenes Ereignis entspricht der Lärmemissionsrichtlinie.

hier trifft sie bei den Anwohnern an der Kreyenstraße nicht auf Zustimmung. Die Anwohner der Kreyenstrasse haben sich aufgrund der Lärmbelästigung immer wieder an den Landkreis Ammerland mit der Bitte um ordnungsrechtliches Einschreiten gewandt. Im Bebauungsplan aufgeführt ist die Festsetzung von bis zu 5 Großveranstaltungen jährlich, welche als seltenes Ereignis aufgeführt werden. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff ist für uns nicht nachvollziehbar weil u.a. die Personenbegrenzung für diese Veranstaltungen fehlt. Bisher war die politische Richtung klar bestimmt: 5 Großveranstaltungen mit max. 5.000 Personen. Deshalb hat der Landkreis Ammerland für die Oldenbora mit über 10.000 Personen eine Sondergenehmigung erteilen müssen. Konsequenz war darüber hinaus, dass mit der Durchführung der Oldenbora (10.000 Personen) damit bereits 2 Großveranstaltungen in dem Kalenderjahr verbraucht waren und mithin drei Großveranstaltungen verblieben. Diese seinerzeit von den Ratsmitgliedern vorgegebene Regelung wurde nicht im Bebauungsplan umgesetzt. Die neu beantragte Gastronomie betrifft i. W. weitere Großveranstaltungen. Gem. Anlage aus Bezug 3 wird angeführt: <i>Für den Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, sodass es hier in Bezug auf Lärm-immissionen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.</i> Da es sich hierbei nur um organisatorische Maßnahmen handelt, liegen diese Maßnahmen alleine in der Hand des Veranstalters. Als Anwohner der Kreyenstrasse sind wir bereits - wie beim Landkreis Ammerland immer wieder von uns bemängelt wurde- einer Lärmbelastung durch den Sandabfuhr des Rasteder Sandkontors und deren Subunternehmer und auch landwirtschaftlichen Fahrzeugen im Rahmen der Sandabfuhr sowie durch die Sport- und Badegäste der Betreiber des Beachclub Nethen ausgesetzt, die nach unserer Auffassung aus folgenden Gründen bereits unzulässig ist:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zukünftige Bebauungsplan übernimmt die Inhalte des vorherigen Bebauungsplanes bzgl. der 5 seltenen Ereignisse. Die Anzahl der Besucher wurde und wird nicht weiter geregelt. Die Genehmigungsfähigkeit wird im ordnungsrechtlichen Verfahren geprüft. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet festgesetzte Sondergebietsfläche Gaststättenbetrieb wird mit ihrer Nutzung eindeutig definiert. Dieses betrifft zudem alle weiteren Sondergebiete für Veranstaltungen. Die Nutzungen wurden im Lärmemissionsgutachten allumfänglich berücksichtigt. Dies gilt auch für die Verkehre sowie die Verkehre des Sandabbaus. Der Betrieb der Sondergebietsfläche wird mit einem Lärmemissionskontingent hinsichtlich der zukünftigen Emissionen eingeschränkt. Hiermit wird dem Schutzanspruch von außen Rechnung getragen. Eine unzumutbare verkehrliche Beeinträchtigung besteht nicht.

Schaltechnische Gutachten vom 20.03.2002 von Bonk-Maire-Hoppmann (Planfeststellungsverfahren des Landkreises Ammerland in Sachen Sandabfuhr durch das Rasteder Sandkontor) Danach gelten für Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück (Sandkontor) die folgenden Richtwerte der TA Lärm 11/98: In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten (Anwohner: XXXXXXXXXXXXX) tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A) Der Musiklärm 2013 überschritt sowohl tags und gerade nachts die zulässigen Werte in erheblichem Maße. Da die gutachterlichen Messungen ergeben haben, dass die o.g. Werte überschritten werden, musste für den Bereich (Anwohnerin: König) eine Umfahrungsstrecke angelegt werden. Darüber hinaus gilt für Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung): In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten (Anwohner der Kreyenstrasse Nr. 77 bis 101) tags 59 dB(A) nachts 49 dB(A) An der Kreyenstrasse wurde folgendes gutachterliches Meßergebnis festgestellt: <i>Im Bereich Kreyenstrasse im Ortsteil Nethen wurde die Immissionsbelastung beispielhaft für das im Rahmen des Erschütterungsgutachtens untersuchten Wohnhaus Kreyenstr. 85</i> <i>Die schaltechnischen Gutachten vom 15.11.2017 und verkehrlichen Einschätzung vom Juni 2017 sind völlig unzureichend. Es wurde ein Immissionspegel von 58 dB (A) festgestellt.</i>		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den vergangenen schalltechnischen Untersuchungen der Veranstaltung „Oldenbora“ wurden aus gutachterlicher Sicht eindeutige Vorgaben bzgl. der maximal zulässigen Geräuschemissionen der Geräuschquellen auf dem Veranstaltungsgelände (z. B. Beschallungsanlagen, Verkehrsführung, etc.) gemacht. Hier wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies ebenfalls nur das Genehmigungsverfahren betrifft.

Damit wird der für die Kreyenstrasse maßgebende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) "tags" lediglich um 1 dB(A) unterschritten. Der vorstehende Ausblick macht deutlich, dass allein durch die Sandabfuhr die Grenzen der zumutbaren Lärmbelastung für uns als Anwohner erreicht sind. Dabei ist zu bedenken, dass eine zusätzliche Lärmbelastung durch das Betreiben des Beachclub Nethen entsteht, die in dem o.g. Gutachten bisher keine Berücksichtigung gefunden hat. Darüber hinaus sind in der Vergangenheit bereits viele Nethener Bürger mit Beschwerden über die derzeitige Situation der Abfuhrroute des Sandabbaus an den Landkreis Ammerland herangetreten. Diesen Einwendungen ist unter anderem zu entnehmen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte bereits überschritten wurden. Der Landkreis Ammerland hat eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h (für Lkw über 7,5 t) angeordnet. Durch die weiteren Verkehrsbelastungen entsteht eine erhöhte Gefahr für Leib und Leben. Die Gemeinde Rastade hat die Kreyenstraße den Hirtenweg vollständig saniert und die Berme nach Bürgerbeteiligung mit Hindernissen versehen. Leider sind die baulichen Maßnahmen inzwischen morode, da die Straßenbreite über die gesamte Strecke Kreyenstrasse nicht mehr ausreicht und die Seitenstreifen kaputtgefahren wurden. Leider werden schon jetzt die Verkehrsbegrenzungen von 30 bzw. 50 km/h überschritten. Dadurch fahren die LKW's durch Schlaglöcher und nicht auf der Asphaltdecke. Die Lärmwerte werden nicht eingehalten. Ferner wurden viele Leitpfähle von den LKW's abrasiert. Auch sind die Fahrzeuge (u.a. Traktoren mit enorm großer Bereifung) viel breiter. Die Verkehrssicherheit der sogenannten schwachen Verkehrsteilnehmer ist m. E. stark gefährdet. Die Situation des vorhandenen Radwanderweges wird in keiner Weise berücksichtigt. Die Gesamtsituation ist für uns unbefriedigend. Entsprechend ist der Geräuschpegel dadurch sehr viel höher. Immerhin befinden wir uns in einer geschlossenen Ortschaft!	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung der verkehrlichen Situation, bestehend aus dem Betrieb des Sandabbaus und dem Verkehr im Zusammenhang mit den Veranstaltungen im Plangebiet des Bebauungsplan, sind in enger Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen bestimmt worden. (Fahrbahnverbreiterung, Geschwindigkeitsbegrenzung) Die Maßnahmen wurden über vertragliche Regelungen gesichert, so dass die hier angesprochenen Belange vollumfänglich behandelt werden. Die Schutzansprüche der im Außenbereich vorhandenen Siedlungsstrukturen werden berücksichtigt. Hinsichtlich des im Plangebiet angesprochenen Gastronomiebetriebes, mit den daraus abgeleiteten Emissionen, wurde im Rahmen des Lärmemissionsgutachtens ein flächenbezogener Emissionswert definiert. Im Bebauungsplan sind diese Werte aufgenommen und entsprechend festgesetzt worden. Hierdurch wird dem Schutzanspruch Rechnung getragen. Auf Ebene der Genehmigungsplanung ist die Einhaltung der Werte nachzuweisen.

	Eine weitere Lärmbelastung zu dem beschriebenen Gemengelage der Lärmbelastung mit Großveranstaltungen 6.000 - 12.000 Besucher und mehr ist aus den vorstehend genannten Gründen unzulässig und unzumutbar. Wir bitten nochmals um Prüfung und Herstellung einer alternativen Zuwegung. Aus den vorstehend genannten Gründen wenden wir uns gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes 83 B. Wir haben Herrn Rechtsanwalt Tepe mit der Wahrnehmung unserer Interessen beauftragt. Es handelt sich nicht um eine erweiterte herkömmliche Gastronomie, die der Beach Club betreibt, sondern um viele große Events jeglicher Art. Darüber hinaus bitten wir uns aus lärmtechnischer Sicht als „reines Wohngebiet“ einzustufen, da die ehemalige Gaststätte „Heidkrug“ inzwischen nicht mehr existiert und die damalige Einstufung als allgem. Wohngebiet daher überholt ist. Gerade der nächtliche Verkehr des Beach Clubs mit Großveranstaltungen überschreitet die Werte deutlich. Durch die werktäglichen Lieferverkehre und LKW's sowie Veranstaltungen an den Wochenenden gibt es für uns keinerlei Lärmpausen mehr. „Gesundheit adé“ Weitere Werteverluste an unserem Grundstück werden wir nicht hinnehmen.		
	Bürger 3:		
	Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" ist eine Umwandlung von Grünflächen für wassersportgebundene Nutzung und Badebetrieb in Veranstaltungsflächen vorgesehen. Veranstaltungen wurden bereits in der Vergangenheit auch ohne Bebauungsplan genehmigt. Ausschlaggebend war hier die durchgeführte Oldenbora. Diese erstmals in 2007 in der Oldenburger Innenstadt durchgeführte Veranstaltung, musste aufgrund massiver Lärmbelastung mehrmals ihre Location wechseln und findet seit 2012 im Beachclub Nethen statt. Auch hier trifft sie bei den Anwohnern nicht unbedingt auf Zustimmung. Im Bebauungsplan aufgeführt ist die Festsetzung von bis zu 5 Veranstaltungen jährlich, welche als seltenes Ereignis aufgeführt werden. Gem. Anlage aus Bezug 3 wird angeführt: Für den Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, sodass es hier in Bezug auf Lärmimmissionen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt. Da es sich hierbei nur um		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich besteht bereits seit vielen Jahren ein Bebauungsplan. Dieser war und ist gegenwärtig Grundlage bei der Beurteilung von Vorhaben und Veranstaltungen. Die Oldenbora gilt gem. TA-Lärm als seltenes Ereignis und ist immer im Einzelnen zu genehmigen. In diesem Verfahren sind entsprechenden Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Strukturen einzuhalten. Gegebenenfalls sind im Einzelfall Überwachungsmessungen anzuordnen. Dieses ist jedoch auf der Genehmigungsebene zu regeln. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Emissionskontingente für die Veranstaltungen und die seltenen Ereignisse fest. Diese sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

organisatorische Maßnahmen handelt, liegen diese Maßnahmen alleine in der Hand des Veranstalters. Eine Veranstaltung mit musikalischen Darbietungen sowohl live, als auch von Tonträgern ist meist weithin hörbar. Nichtsdestotrotz gibt es einen Lärmschutz bei Musikveranstaltungen. Es gibt zu beachten: Die durch Musikdarbietung hervorgerufene Beurteilungspegel dürfen vor dem nächstgelegenen Wohnhaus (Immissionsort = Einwirkungsort des Schalls) bei Musikveranstaltungen die als "seltenes Ereignis" genehmigt werden folgende Höchstwerte nicht überschreiten 70 db(A) Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten, 65 db(A) Tageszeit innerhalb der Ruhezeiten und 55 db(A) Nachtzeit. Die Genehmigung einer Veranstaltung ist keine Erlaubnis zur Lärmbelästigung. Die genehmigende Stelle ist entsprechend auch in der Pflicht die Einhaltung der Grenzwerte ordnungsgemäß zu überprüfen und für deren Einhaltung zu sorgen. Für den Beachclub Nethen scheint eine Überprüfung der entsprechenden Grenzwerte gem. TA-Lärm in den letzten Jahren scheinbar nicht stattgefunden zu haben, da die Veranstaltungen zum einen immer lauter wurden und zum anderen immer länger dauerten. Wir wohnen 2 km (2000 m) vom Beachclub Nethen entfernt und werden regelmäßig durch Lärm von Musikveranstaltungen belastigt. Im Schallgutachten vom 15.11.2017 heißt es: <i>Die Immissionswerte der TA Lärm für seltene Ereignisse (70 db(A) Tags/ 55 db(A) nachts) werden eingehalten.</i> Hierzu folgende Anmerkungen: • Diese Immissionswerte beziehen sich auf die Messpunkte IP1 und IP2 gem. Bezug 4, Kapitel 6.3, Abbildung 2. Diese befinden sich ca. 200 m vom Veranstaltungsort des Beachclubs entfernt. • Dass die Immissionswerte bei den 5 seltenen Ereignissen eingehalten werden, ist aber nur prognostiziert, <u>nicht gemessen</u>, siehe Schallgutachten Kapitel 8, Zitat; <i>Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung jedoch keine detaillierten Vorhabenbeschreibungen für die einzelnen, mögli-</i>		

<i>chen Sonderveranstaltungen vorlagen, wird im Rahmen dieser Untersuchung geprüft, welche maximale Geräuschbelastung von den jeweiligen Teilflächen ausgehen darf.</i> • Fragwürdig ist jedoch, warum diese Vorhabenbeschreibungen nicht vorgelegen haben. Es fanden vor Erstellung des Schallgutachtens mindestens 5 x die Oldenbora, sowie diverse andere Veranstaltungen statt. Sollte hier etwa irgendetwas verdeckt bleiben, bzw. nicht in das Schallgutachten einfließen? Ein Schallgutachten lässt nur dann eine konkrete Aussage zu, wenn alle annehmbaren Grundannahmen einfließen. • Gem. Bezug 5 sind keine baulichen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, lediglich organisatorische Maßnahmen finden Anwendung. Diese organisatorischen Maßnahmen besagen, dass auf den jeweiligen Teilflächen nur festgelegte Emissionskontingente erzeugt werden dürfen. • Die Immissionswerte beziehen sich alleine auf die Einhaltung der Lärmemission durch den Veranstalter. • Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente müssen durch den Betreiber gewährleistet werden. Die Kontrolle obliegt dem Landkreis Ammerland. • Eine Reduzierung des Lärmpegels, wie sie die TA-Lärm ab 22:00 Uhr vorgibt, haben wir bisher nicht feststellen können. Im Gegenteil, die Musikbeschallung ging unvermindert teilweise bis 04:30 Uhr weiter. Dieses ist aus unserer Sicht unerträglich und nicht hinnehmbar. • Im Schallgutachten fließen als weitere Schallquellen der Sandabbau / Sandabfuhr im Bereich der Nethener Seen in die Berechnung der Emissionskontingente ein. Die Lärmbelastung durch die Autobahn 29 wird hier vollkommen außeracht gelassen. Diese Lärmbelastung besteht 24/7 und hat in den letzten Jahren aufgrund des stark erhöhten Verkehrsaufkommen und der immer schnelleren Kraftfahrzeuge deutlich zugenommen. Alleine aus diesem Grunde halten wir die Emissionskontingente bei uns vor Ort für mehr als ausgeschöpft. • Das Schallgutachten führt an, dass geprüft werden sollte, ob die aktuell bekannten Betriebsänderungen immissionsseitig zu Konflikten	Im Rahmen der Lärmemissionsbetrachtung für den Bebauungsplan wurden sämtliche planrelevante Emissionen betrachtet. Auf dieser Ebene wurden Emissionskontingente definiert. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage). Fünf seltene Ereignisse wurden im Zuge der Beurteilung berücksichtigt. Hierfür können auf Teilflächen im Plangebiet höhere Werte angesetzt werden. Auf der Ebene der Genehmigung ist der Nachweis zu führen, dass die Werte eingehalten werden. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Nachweises auf Einhaltung von Emissionskontingenten gilt es, die Einhaltung der an den umliegenden Immissionsorten hieraus resultierenden Immissionskontingente zu gewährleisten. Es ist korrekt, dass hierbei ausschließlich die Geräuschemissionen der zu genehmigenden Anlage herangezogen werden. Allerdings wird der gewerblichen Vorbelastung in der Umgebung der zu genehmigenden Anlagen in dem Sinne Rechnung getragen, dass die Ermittlung der verfügbaren Emissionskontingente auf den Teilflächen mit der zu genehmigenden Anlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung erfolgte. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Geräuschemissionen aus öffentlichem Straßenverkehr und Gewerbeanlagen sind gemäß DIN 18005 und TA Lärm getrennt voneinander zu beurteilen. Auch wenn insbesondere die Autobahn A 29 faktisch einen maßgeblichen Anteil an der Geräuschesituation in der Umgebung des Veranstaltungsgeländes hat, so ist sie dennoch bei der Prüfung auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte (bzw. im Rahmen des Bebauungsplans auf Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente) nicht in die Ermittlung der Beurteilungspegel mit einzubeziehen.

führen. Wird ein schallgutachterliches Genehmigungsverfahren für jedes der seltenen Ereignisse durchgeführt? - Wie laut ist laut? Was kann der Mensch aushalten, ohne Schlafstörungen oder Herz- Kreislauf-Probleme zu bekommen? Die WHO empfiehlt erstmals Richtwerte für Windenergieanlagen und Freizeitlärm. - Zu viel Lärm macht krank - und ist ein Gesundheitsrisiko, das nur allzu oft auf die leichte Schulter genommen wird. Am 10.10.2018 hat die Weltgesundheitsorganisation neue Leitlinien herausgegeben, erstmals mit Richtwerten und Obergrenzen für Windenergieanlagen, Freizeitlärm und andere Geräuschquellen. Bemerkenswert dabei: Alle WHO-Richtwerte liegen deutlich unter denen, die in Deutschland erlaubt sind. "Die klare Botschaft ist, dass die WHO die erhebliche Lärmbelastung als Krankheitsbild nimmt", betont Michael Jäcker Cüppers von der Deutschen Gesellschaft für Akustik. - Die WHO-Richtlinien sind Empfehlungen, um Verbraucher vor Lärm zu schützen. Damit sollen Politiker Richtwerte festlegen und bauliche Maßnahmen veranlassen oder einfordern, damit die Richtwerte eingehalten werden. "Übermäßige Lärmbelastung ist mehr als ein Ärgernis, sie ist ein echtes Gesundheitsrisiko, das beispielsweise zu Herz-Kreislauf-Erkrankungen beiträgt", sagte Zsuzsanna Jakab, WHO-Regionaldirektorin für Europa. - Gerichte nehmen allerdings die Empfehlungen der Gesundheitsorganisation immer wieder als Grundlage für ihre Urteile. Festzustellen ist folgendes: - Alles was im BBPL. 83B dargestellt wird, wird schon seit Jahren so durchgeführt. - Der vorliegende BBPL. 83B umfasst aus unserer Sicht keine gravierenden Änderungen zu den bisherigen Gegebenheiten und könnte somit unter der Rubrik 'Steuerverschwendung' verbucht werden, auch unter dem Aspekt, dass der aktuelle Stand dem Plan vorangeht. - Das Lärmgutachten stellt nur den momentanen Stand der Freizeitanlage dar, ohne aktiv eine Musikveranstaltung untersucht zu haben.		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung sind die geltenden Vorschriften und Normen anzuwenden. Die Aussagen der WHO können in den immissionschutzrechtlichen Auslegungen in Zukunft sicherlich richtungsweisend sein, finden jedoch in den geltenden Regularien derzeit noch keine Anwendung. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sondernveranstaltungen mit Musikedarbietung wurden in der Vergangenheit

• Im BBPL. 83B wird das Thema Lärmbelästigung nur ungenügend behandelt, es wird lediglich auf einschlägige Vorschriften verwiesen und dass deren Werte eingehalten werden. Eine schalltechnische Prüfung diesbezüglich hat nie stattgefunden. • Eine wirksame Lärminderung scheint nur durch aktive / bauliche Maßnahmen möglich zu sein, da der Veranstalter in der Vergangenheit keine Maßnahmen unternommen hat, eine Reduzierung der Lärmemissionen herbeizuführen. Unsere Forderungen zur Aufnahme im BBPL. 83B "Beachclub Nethen": • Neben rein organisatorischen Maßnahmen ist die Aufnahme von baulichen Maßnahmen zur Lärmminimierung im BBPL. 83B "Beachclub Nethen" unumgänglich. • Die genehmigende Stelle überprüft und stellt während jeder Veranstaltung die ordnungs- gemäße Einhaltung der Grenzwerte sicher. • Strikte Einhaltung der durch die genehmigende Stelle vorgegebenen Veranstaltungszeiten durch den Veranstalter.	durch die Genehmigungsbehörde gesondert untersucht. Spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 83 B mit Festsetzung von Emissionskontingenten für die Teilflächen für Sonderveranstaltungen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Neubetrachtung des Vorhabens erforderlich sein, um die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Rechnerisch haben aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen einer Emissionskontingentierung keine Auswirkungen auf die immissionsseitigen Pegel, da die Schallausbreitungsrechnung gemäß DIN 45691 lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungs- und Dämpfungseffekten erfolgt. In der Praxis kann jedoch z. B. ein Lärmschutzwall bzw. eine -wand eine zielführende Reduzierung der Immissionspegel durch die Anlage bewirken, sofern ohne eine solche Maßnahme eine Überschreitung des Immissionskontingents an einem oder mehreren Immissionsorten auftreten sollten.

GEMEINDE RASTEDE

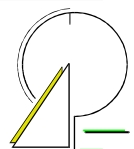
Landkreis Ammerland



76. Flächennutzungsplanänderung

„Beachclub Nethen“

BEGRÜNDUNG (Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	7
5.1	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	8
7.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	8
7.3	Öffentliche Auslegung	9
7.4	Feststellungsbeschluss	9
8.0	PLANVERFASSER	9

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Flächennutzungsplan entsprechend den aktuellen Planungsabsichten zur Optimierung des Freizeit- und Erholungsangebotes anzupassen und zu diesem Zweck die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchzuführen. Das ursprüngliche Planungsziel der städtebaulichen Beordnung des Erholungsbereiches an den Nethener Seen bleibt weiterhin Inhalt der Bauleitplanung.

Die 31. und die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in den Jahren 2005 und 2008 zusammen mit den entsprechenden verbindlichen Bauleitplanungen zur Regelung des Bade- und Freizeitbetriebes aufgestellt. Der Änderungsbereich hat sich zwischenzeitlich entsprechend den angestrebten kommunalen Planungszielen als Freizeit- und Erholungsgelände entwickelt.

Zur Sicherung des mehr als zehn Jahren bestehenden „Beachclub Nethen“ und der Attraktivitätssteigerung soll die bisherige saisonabhängige Nutzung des Geländes und des Gastronomiebetriebes auf eine ganzjährige Nutzung erweitert werden. Hierbei sollen auch Sonderveranstaltungen bis zu fünfmal im Jahr im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung mit geregelt werden. Hierfür soll der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung wassergebundene Freizeiteinrichtungen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellte Bereich nun als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt werden.

Um die Belange des Immissionsschutzes abschließend zu klären, wurde seitens des Büros itap (Institut für technische und angewandte Physik, Oldenburg) ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung insbesondere während der Nachtzeit, werden in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 83 B zulässige Lärmemissionskontingente festgelegt.

Insgesamt findet eine ordnungsgemäße Abwägung der unterschiedlichen Belange untereinander und gegeneinander statt. Die übergeordneten Planungsgrundsätze wie das Optimierungs-, Schonungs- und Kompensationsgebot werden berücksichtigt. Mit der Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend dem in der Vergangenheit ersichtlichen Bedarf wird die Attraktivität des Beachclub für Besucher gefördert, der den bisher bereits überregionalen Bekanntheitsgrad nachhaltig sichern kann. Insofern wird ein wichtiger Beitrag zur Ausstattung des Gemeindegebietes als Freizeit- und Tourismusstandort geleistet, der sich u. a. auch positiv auf den lokalen Arbeitsmarkt auswirkt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Beachclub Nethen“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramtes Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorliegende Änderungsbereich in einer Größe von ca. 7,0 ha umfasst den landseitigen Bereich des Beachclub Nethen. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Freizeit- und Erholungsanlage „Beachclub Nethen“ mit Badebereich, Liegeflächen, Hundestrand, Wasserskianlage und Gastronomieeinrichtungen. Im Westen befinden sich kleinere Gebäude der Badeaufsicht (DLRG), ein Gastronomiepavillon liegt innerhalb des zentralen Bereiches.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. In der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017 vom 6.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde Rastede ist im LROP-VO als Mittelzentrum festgelegt.

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandorte ist entsprechend ihres örtlichen, regionalen und überregionalen Versorgungsauftrags und ihrer Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. Dies kann erreicht werden unter anderem durch Bündelung und Erweiterung des Bildungs-, Sozial-, Kultur-, Gesundheits-, Freizeit- und sonstigen Versorgungsangebotes in den Standorten mit zentralörtlicher Funktion. Mit der bedarfsgerechten Erweiterung und Optimierung des Freizeit- und Erholungsangebotes wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor und konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für den Landkreis Ammerland. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Am 05.05.2017 hat der Landkreis Ammerland gemäß § 3 (1) des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes seine allgemeinen Planungsabsichten bekannt gemacht, hierdurch verlängert sich die Gültigkeit für die Dauer der Neuaufstellung (max. 10 Jahre). Die Gemeinden sollen so entwickelt werden, dass ihre naturräumlichen Potenziale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden. Das Plangebiet selbst liegt im Bereich der Nethener Seen, das im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wird weiter erläutert, dass für die Erholungs- und Wassersportnutzung geeignete Gewässer der Allgemeinheit zugänglich zu machen sind.

Des Weiteren ist für das Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt. Besondere Regelungen zum Trinkwasserschutz werden hier nicht genannt. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines verbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, für das besondere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gestellt werden. Östlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 29 mit der Anschlussstelle Hahn-Lehmden, unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung/ Sand und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Nördlich an die Nethener Seen bindet ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung an. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind mit den konzeptionellen Aussagen

des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar. Die angestrebte Freizeitnutzung bindet sich optimal in die vorhandenen Strukturen ein.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich der 76. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung wassersportgebundene Freizeiteinrichtungen dargestellt.

3.4 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 83 A „Beachclub Nethen“ liegt aus dem Jahr 2008 vor und setzt für den Änderungsbereich insbesondere Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen fest. Hierin wurden entsprechend der Freizeit- und Erholungsfunktion mehrere überbaubare Grundstücksflächen für die Entwicklung der einzelnen Dienstleistungskomponenten (Service-Station Beachclub, Badeaufsicht, Pavillons für Kiosk bzw. Kiosk und Sanitäranlagen) mit entsprechender Formulierung der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen festgesetzt. Neben den Grünflächen, die als Liegewiesen gekennzeichnet werden, wurden noch Freiflächen für den Freizeitsport (Street-Soccer etc.) angeboten. Die vorhandenen Wallhecken wurden hierbei erhalten und in die Planung integriert. Die Verkehrsflächen, zu denen neben dem Bekhauser Esch auch der Betriebsweg des lokalen Sandabbaubetriebes im Westen des Planungsgebietes gehört, wurden in ihrem Bestand übernommen. Die Planungskonzeption, die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erholungsbetriebes, wird durch die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin übernommen.

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 Bauleitplanung 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 Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 83 B. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr. 83 B gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes sind hinsichtlich der umliegenden Wohnnutzungen im Außenbereich die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 83 A (Inkrafttreten 2008) wurde ein Schallgutachten durch das Büro itap (Institut für angewandte und technische Physik, Oldenburg) zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionssituation erstellt. Hierbei wurde die Lärmentwicklung der relevanten Bereiche (Badebereiche, Liegewiesen, Spiel- und Sportbereich, Aktionsfläche, Wasserskianlage, Gastronomiebetrieb, vorhandene und geplante Parkplätze, Zulieferverkehr) prognostiziert sowie die Vorbelastung durch den Sandabbau berücksichtigt. Es stellte sich heraus, dass die prognostizierten Schallimmissionen nicht zu Konflikten mit der benachbarten, schutzwürdigen Wohnnutzung führen.

Im Zusammenhang mit den geplanten Modifikationen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 83 B wurde ein neues Schallgutachten erarbeitet und die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 83 B hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auswirkungen geprüft. Durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass es bei den angrenzenden Wohnnutzungen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

Zusätzlich wird auf Bodenfundstellen im Umfeld des Änderungsbereiches hingewiesen (Bodenfundstellen 30 und 31 – Dicknackiges Feuersteinbeil: aus Dieter Zoller, Archäologische Landesaufnahme Oldenburg, S. 306, 307). In der großmaßstäblichen Karte liegen die Funde größtenteils südlich des Bekhauser Eschs und somit überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen durch den Sandabbau stark vorgeprägten bzw. veränderten Raum, so dass hier nicht von ungestörten Bodenfunden auszugehen ist.

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) 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 zu benachrichtigen.

Mit Bombenfunden wird in dem durch den Sandabbau stark vorgeprägten Bereich auch auf Grund der bisherigen Erfahrungen im Gemeindegebiet nicht gerechnet.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

5.1 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche

Durch die vorliegende 76. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die ursprüngliche Nutzungsidee des Beachclub Nethen von einer saisonabhängigen Nutzung von Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen zu einer saisonunabhängigen Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO geändert. Zur Verbesserung der Attraktivität, der Funktionalität und des Komforts der Freizeitanlage sowie der Ausnutzung zur Verfügung stehender Areale haben sich während des Betriebes in der Vergangenheit neue Planungsabsichten zur Ergänzung des Gesamtkonzeptes ergeben. Die getroffene Darstellung fügt sich in diese Strukturen ein, so dass die städtebauliche Ordnung hier sichergestellt wird.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Anbindung des Änderungsbereiches an überregionale Strukturen erfolgt über den Bekhauser Esch, den Hirtenweg, die Kreyenstraße und die Wiefelsteder Straße (L 825) über die Anschlussstelle Hahn-Lehmden an die Autobahn A 29. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche des Bekhauser Esch besitzt eine Breite von mind. 7,00 m, der Hirtenweg eine Parzellenbreite von 9,00 m. Diese Verkehrswege sind als Gemeindestraßen für die Aufnahme des durch die geplante Freizeitanlage entstehenden Verkehrs geeignet. Der Ausbauzustand sowie die Herstellung der Verkehrssicherheit sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. An wenigen Tagen im Jahr ist das Vorkommen von Verkehrsbehinderungen wie Staus, die bei verstärktem Besucherverkehr auftreten können, nicht unzumutbar und, wie an anderen Stellen des Straßenverkehrsnetzes auch, nach allgemeiner Lebenserfahrung hinzunehmen. Bei Auftreten von Notfällen sind die Straßenverkehrsteilnehmer nach der Straßenverkehrsordnung dazu gehalten, sich entsprechend rücksichtsvoll zu verhalten und Rettungsfahrzeugen die Durchfahrt durch Ausweichen auf die Seitenstreifen zu ermöglichen.

Am 29.05.2018 fand ein Besprechungstermin vor Ort mit dem Straßenverkehrsamt statt. Hier wurde für die Erschließung vereinbart:

- Es wird die erlaubte Geschwindigkeit generell auf 30 km/h begrenzt. Zusätzlich wird in regelmäßigen Abständen auf Fußgänger (Achtung! Fußgänger) hingewiesen. Die Gemeinde wird die entsprechende Beschilderung vornehmen.
- Die Asphaltkanten des Hirtenweges werden zu Beginn und in der Mitte der Badesaison durch Aufschotterung niveaugleich zur Straße angehoben werden.
- Eine bislang nur durch Aufschotterung vorhandene Ausweichstelle am Hirtenweg wird wie die anderen bereits vorhandenen Ausweichstellen ausgebaut.
- Sollten die vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichend sein behält sich das Straßenverkehrsamt weitergehende Maßnahmen anzuordnen.

Eine Erschließung über den Bekhauser Esch in Richtung Osten ist nicht beabsichtigt, dieser ist bereits jetzt in seinem weiteren Verlauf verkehrsrechtlich ausschließlich für Anlieger zulässig.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Änderungsbereiches wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf der Fläche.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsbereiches erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Änderungsbereiches wird entsprechend den spezifischen Anforderungen sichergestellt. Der Brandschutz auf den Parkflächen wird während des Betriebes durch eine entsprechende Parkaufsicht gewährleistet.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2 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 Bürger) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

7.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 76. Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 76. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

7.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB die 76. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

8.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Beachclub Nethen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 • 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

GEMEINDE RASTEDE

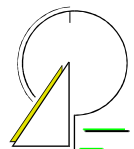
Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 83 B / 76. Flächennutzungsplanänderung

„Beachclub Nethen“

UMWELTBERICHT (Teil II der Begründung)



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	2
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	3
2.2 Landschaftsrahmenplan	3
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	4
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	15
3.1.4 Biologische Vielfalt	18
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	19
3.1.6 Schutzgut Wasser	20
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	20
3.1.8 Schutzgut Landschaft	21
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
3.1.10 Wechselwirkungen	24
3.1.11 Kumulierende Wirkungen	24
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	24
4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	25
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	25
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	25
5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
5.1 Vermeidung / Minimierung	26
5.1.1 Schutzgut Mensch	26
5.1.2 Schutzgut Pflanzen	27
5.1.3 Schutzgut Tiere	27
5.1.4 Biologische Vielfalt	27
5.1.5 Schutzgut Boden	28
5.1.6 Schutzgut Wasser	28
5.1.7 Schutzgut Klima / Luft	28
5.1.8 Schutzgut Landschaft	28
5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
5.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation	29
5.2.1 Bilanzierung Biotoptypen	29
5.2.2 Boden / Wasser	32

5.2.3	Kultur- und Sachgüter (Wallhecke)	32
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	32
5.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
5.4.1	Standort	34
5.4.2	Planinhalt	34
6.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	35
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
6.1.1	Analysemethoden und -modelle	35
6.1.2	Fachgutachten	35
6.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	35
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	35
7.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	36
8.0	QUELLENVERZEICHNIS	37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Vorwiegend aus Stieleichen (Quercus robur) zusammengesetzte Baumreihe (HBE) am Hirtenweg.	9
Abbildung 2: Lückige Baum-Wallhecke (HWB-) südlich der Bekhauser Esch.	10
Abbildung 3: Baumgruppe (HBE) an der Einmündung der Bekhauser Esch in den Hirtenweg.	10
Abbildung 4: Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) westlich des Hirtenweges.	10
Abbildung 5: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2017 (unmaßstäblich))	22
Abbildung 6: Ausschnitt Wallhecke aus B-Plan Nr. 83 A (unmaßstäblich)	24
Abbildung 7: Ausschnitt Wallhecke aus B-Plan Nr. 83 B (unmaßstäblich)	24
Abbildung 8: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.	13
Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	25
Tabelle 3: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.	30

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 Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“* (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 83 B wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 76. 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 76. 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 76. 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. 83 B gilt daher gleichermaßen für die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet das Gebiet als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche vor. Nachrichtlich werden die Darstellungen der 31. und 40. Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz sowie die Wasserfläche mit Zweckbestimmung Wassersportgebundene Freizeiteinrichtung übernommen.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, zur städtebaulichen Beordnung und Weiterentwicklung der Nutzung im Bereich der Freizeitanlage „Beachclub Nethen“ den Bebauungsplan Nr. 83 B neu aufzustellen sowie die 76. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Der Planungsraum befindet sich nördlich der Ortslage Nethen im Bereich der Freizeitanlage „Beachclub Nethen“.

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. 83 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. 18,3 ha. Die einzelnen Flächenfestsetzungen umfassen:

Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung	ca. 40.660 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Kassenhaus	ca. 25 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb	ca. 2.500 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Badeaufsicht/ Tauchaufsicht	ca. 150 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Lagerplatz	ca. 350 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Pavillon I	ca. 200 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Pavillon II	ca. 150 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Pavillon III	ca. 300 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Freizeitsport mit überlagernder Grünfläche	ca. 36.985 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 4.150 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:	ca. 32.605 m ²
• öffentliche Parkfläche	ca. 30.740 m ²
• Betriebsstraße für Sandabbau	ca. 935 m ²
• Private Ein- und Ausfahrt	ca. 930 m ²
Grünfläche	ca. 17.275 m ²
• davon mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen	ca. 4.060 m ²
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 990 m ²
• davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 9.070 m ²
• Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschützte Wallhecke gem. § 22 (3) NAGBNatSchG	ca. 3.155 m ²
Wasserfläche	ca. 88.130 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 83 B vorbereiteten Überbaumöglichkeiten inkl. einer Überschreitung der festgesetzten, maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 (4) BauNVO können im Planungsraum bis zu ca. 0,14 ha dauerhaft neu versiegelt werden.

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

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind in diesem Bereich Eichenmischwälder mittlerer Standorte, trockener und feuchter Sande, Heckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland sowie naturnahe Hochmoore des Flachlandes genannt. Grünländer mittlerer Standorte, dörfliche/städtische Ruderalfluren und kleine Gräben und Flüsse sind als schutzbedürftig und zum Teil auch entwicklungsbedürftig eingestuft (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor.

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Oldenburger Geest in der Untereinheit der Wapel - Jühdener - Moorgeest (Karte 4 - Naturräumliche Einheiten). Der Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung wird durch Abbauflächen sowie gemischte Acker- und Grünlandflächen geprägt (Karte 1 - Landschafts- und Siedlungsstrukturen). Weiterhin treten Gewässer auf (Karte 8 - Vielfalt, Eigenart und Schönheit - gegenwärtiger Zustand). Gemäß Karte 6 wird der Bereich als Wallheckengebiet ohne Bewertung aufgrund der Flächengröße oder einer Waldlage aufgeführt, wobei der Anteil geschädigter Wallhecken $\geq 40\%$ ausmacht. Als Biotoptypen sind in Karte 5 Abbauteiche mit Sandflächen mit Pioniervegetation bzw. offene Sandflächen dargestellt. Weitere, sich darauf beziehende Strukturen sind Hochstaudenfluren, Schilfröhrichte, Ruderalflächen, Feuchtgebüsche und Sandtrockenrasen.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist mit Wertstufe 4 (von 4 möglichen) als stark eingeschränkt bewertet worden. Die vorherrschenden Bodentypen der grundwassernahen Geestbereiche sind frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden (Karte 3 - Bodenkundliche Standortkarte), die eine Grundwasserneubildungsrate von $\geq 300 - 400$ mm/a im langjährigen Mittel sowie ein geringes Schutzpotenzial aufweisen (Karte 12/13 - Grundwasser).

Das Plangebiet befindet sich weiterhin in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung (Karte 14 - Grundwasser - Wassergewinnungsgebiete). Das vorherrschende Klima wird durch die vorhandenen Wasserflächen bestimmt (Karte 15 - Luft und Klima). Innerhalb des betrachteten Bereiches ist als Entwicklungsziel die Verbesserung der Landschaftsstrukturen aufgeführt (Karte 16 - Entwicklungsziele und Maßnahmen).

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 83 B befinden sich Wallhecken, die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG unter Schutz gestellt sind. Weitere Wallhecken sind in der unmittelbar angrenzenden Umgebung des Geltungsbereiches zu finden.

Es liegen keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche 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.

Zwar ist die planende Stadt 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 bau-, betriebs- und anlagebedingten 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 bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2013) verwendet wird, 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. 83 B sowie der 76. Flächennutzungsplanänderung verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Durch die 76. Flächennutzungsplanänderung werden Bereiche des Beachclub Nethen als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche vorbereitet. Des Weiteren werden die Darstellungen der 31. und 40. Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz sowie die Wasserfläche mit Zweckbestimmung Wassersportgebundene Freizeiteinrichtung übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B wird die Festsetzung von Sondergebieten (SO) ermöglicht, wodurch eine Optimierung des Freizeit- und Erholungsan-

gebotes erfolgt. Das ursprüngliche Planungsziel der städtebaulichen Beordnung des Erholungsbereiches an den Nethener Seen bleibt weiterhin Inhalt der Bauleitplanung.

Unter Einbeziehung weiterer Flächen in den Planungsraum umfasst der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B eine Größe von ca. 18,3 ha.

Für die einzelnen Sondergebiete (SO) werden größere maximal zulässige Grundflächen (GR) festgelegt, wobei eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig ist. Dadurch wird eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 0,14 ha bauleitplanerisch ermöglicht. Die einzelnen Grundflächen der insgesamt sieben Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen betragen zwischen 25 m² und 2.500 m².

Für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 4.150 m² wird eine Versiegelung von 90 % angesetzt, wodurch eine Versiegelung von insgesamt ca. 3.735 m² möglich wird. Des Weiteren wird eine Parkplatzfläche vergrößert und eine weitere Parkplatzfläche hinzugenommen, wodurch sich die Gesamtfläche der Parkplätze von ca. 18.895 m² auf insgesamt 27.645 m² vergrößert. Die Parkplatzflächen können bis zu 90% wassergebunden versiegelt werden.

Ferner werden durch die vorliegende Planung im Bereich der Zuwegung zum südlichen Parkplatz eine Wallhecke (Baum-Wallhecke) auf einer Länge von insgesamt ca. 4 m überplant. Zur Kompensation sind an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 2 demnach 8 m neue Wallhecken anzulegen.

Darüber hinaus wird die im Westen des Plangebiets bestehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Norden vergrößert.

Die für eine Veranstaltung (Oldenbora) erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 A vom 02.06.2014 werden entsprechend berücksichtigt. Im Zuge der o.g. Befreiungen von den Festsetzungen wurden Wallhecken auf einer Länge von insgesamt 28 m entnommen um hier u. a. Zuwegungen für Rettungsfahrzeuge zu errichten. Des Weiteren wurde hierfür im Westen ein rund 20 m breiter Streifen der festgesetzten Erhaltfläche mit Waldbestand entfernt. Dieser Streifen wird in der vorliegenden Planung als private Ein- und Ausfahrt dargestellt und in der Bilanzierung berücksichtigt.

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.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

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 neben dem Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Die bei der Umsetzung der Planung und bei dem Betrieb des Beachclub Nethen anfallenden Abfälle müssen fachgerecht entsorgt und verwertet werden.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der Immissionslage durch die Freizeitanlage sowie den vorhandenen Sandabbau im Norden des Nethener Sees eine gewisse Vorbelastung zu erkennen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird über ein Schallimmissionsgutachten und entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz (Lärmkontingente) sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen durch die geplante Nutzung (Großveranstaltungen, z. B. Beachparty) für die anliegende Wohnnutzung zu erwarten sind (s. Kap. 4.2 und 5.7 der Begründung). Gemäß der TA Lärm sind bei der Beurteilung von gewerblichen Anlagen ebenfalls die betriebsbedingten Verkehrslärmimmissionen in einem Umkreis von 500 m unabhängig von den übrigen Immissionen zu beurteilen und zu berücksichtigen. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die Grenzwerte der hier heranzuziehenden 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an dem am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Wohnhaus Hirtenweg 103 ebenfalls mit Beurteilungswerten von 59,9 dB(A) bzw. 51,5 dB(A) eingehalten werden. Hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsfunktion ergeben sich durch die Bauleitplanung und das hierdurch zulässige, erweiterte Angebot positive Auswirkungen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind demnach nicht zu erkennen.

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

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere
 - o lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - o Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie

- o Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Das Plangebiet wird aktuell durch einen Badesee mit umgebenden Rasenbereichen sowie Strandabschnitten gekennzeichnet. In den Randbereichen befinden sich zahlreiche, teils auch flächige Gehölze sowie linear verlaufende Wallhecken. Im Süden und Osten befinden sich zum Teil geschotterte und zum Teil grünlandartige bewachsene Parkflächen.

In diesen strukturreichen Flächen der Randbereiche in Verbindung mit dem Gewässer hat sich eine der Nutzung durch Badegäste in den Sommermonaten angepasste Pflanzenwelt einstellen können.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde für die für die vorliegende Planung neu hinzukommenden Flächen sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturlandschaft (Biotoptypenkartierung) durchgeführt. Im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen wurde die nähere Umgebung in die Biotoptypenerfassung mit 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 August 2017. Die aus den vorangegangenen Bebauungsplänen Nr. 83 und Nr. 83 A bestehenden Biotoptypen wurden für die vorliegende Planung übernommen.

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 Biototyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der aufgeführten Pflanzenarten richtet sich nach GARVE (2004).

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

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß Kartierschlüssel):

- Gebüsche und Kleingehölze
- Grünland
- Ackerflächen
- Siedlungsbiotope.

Lage, Verteilung und Ausdehnung der o. g. Biotoptypen sind dem Bestandsplan der Biotoptypen zu entnehmen. Im Rahmen dieser Bestandserfassung wurde der südwestliche Teil des Plangebietes im Bereich des Hirtenweges und der Straße „Bekhauser Esch“ erfasst. Dieser Bereich des Bebauungsplanes umfasst Grünlandflächen, naturnahe Feldgehölze sowie Baumreihen und Wallhecken.

Gebüsch und Kleingehölze

Prägend für das Landschaftsbild des Plangebietes sind die Heckenstrukturen, die entlang der Verkehrswege verlaufen. Sie sind nördlich der Straße „Bekhauser Esch“ als Baum-Strauch-Wallhecke (HWM) ausgeprägt, südlich davon als lückige Baum-Wallhecke (HWB-). Vorherrschende Baumarten sind Stieleichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,5 m. Weitere in den Hecken vorkommende Gehölzarten sind Waldkiefern (*Pinus sylvestris*), Schlehen (*Prunus spinosa*) und Brombeersträucher (*Rubus fruticosus* agg.).

Die Krautschicht in den Wallhecken ist geprägt von Grünlandarten wie Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rotschwingel (*Festuca rubra*) und Weißklee (*Trifolium repens*). Außerdem kommen der Dornige Wurmfarne (*Dryopteris carthusiana*) und der Gewöhnliche Beifuß (*Artemisia vulgaris*) vor.

Die Wälle der Hecken im Plangebiet haben eine Höhe von etwa 1,0 m und sind bis 3,0 m breit. Die Wallhecken sind nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt. Sie sind im Wallheckenkataster des Landkreises Ammerland verzeichnet.

Nördlich der Wallhecke am Bekhauser Esch befindet sich ein naturnahes Feldgehölz. Hier kommen Birken (*Betula pendula*), Zitterpappeln (*Populus tremula*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) vor. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,1 und 0,2 m.

Am Rande des Hirtenweges befinden sich Baumreihen (HBE), in denen die Stieleiche die vorherrschende Baumart ist. Die Bäume erreichen maximale Stammdurchmesser von 0,9 m, im Mittel weisen sie 0,3 bis 0,5 m starke Stämme auf. Als weitere Gehölzarten kommen zwei Ebereschen und ein Birnbaum vor.

Eine Baumgruppe, in der Eichen und Birken mit 0,1 bis 0,3 m starkem Stammholz vorherrschen, befindet sich inselartig zwischen der nördlichen und der südlichen Einmündung des Bekhauser Esch in den Hirtenweg.



Abbildung 1: Vorwiegend aus Stieleichen (*Quercus robur*) zusammengesetzte Baumreihe (HBE) am Hirtenweg.



Abbildung 2: Lückige Baum-Wallhecke (HWB-) südlich der Bekhauser Esch.



Abbildung 3: Baumgruppe (HBE) an der Einmündung der Bekhauser Esch in den Hirtenweg.

Grünland

Der westliche Teil des Plangebietes wird flächig von Intensivgrünland eingenommen, das vorwiegend dem Sonstigen Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) zugeordnet werden kann. Häufigste Art dieses Grünlandes ist das Weidelgras (*Lolium perenne*). Außerdem kommen Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Knaulgras, Rotes Straußgras und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) vor.

Zerstreut auftretende Krautarten sind Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Weißklee. Seltener außerdem Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*).



Abbildung 4: Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) westlich des Hirtenweges.

Ackerflächen

Südlich grenzen an das Plangebiet Sandackerflächen (AS) an, auf denen Mais angebaut wird.

Siedlungsbiotope und Verkehrsflächen

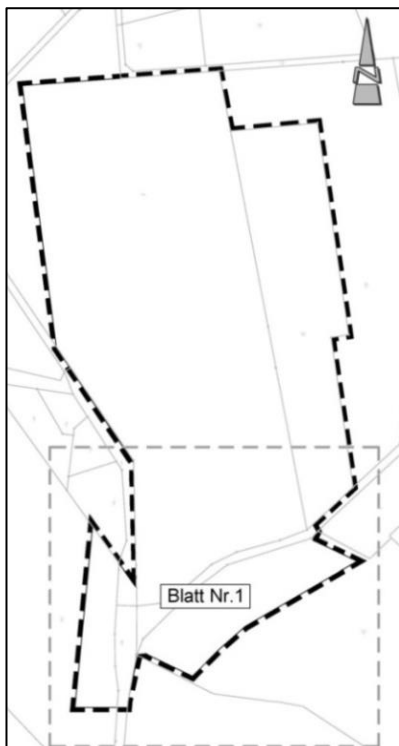
Südlich der Wallhecke, die sich an die Bekhauser Esch anschließt, befindet sich ein auf Scherrasen angelegter Parkplatz (OVP/GR). Der Bekhauser Esch hat eine Asphaltdecke (OVSa) und ist ca. 4,5 m breit, während der ebenfalls asphaltierte Hirtenweg eine Breite von 4 m aufweist. Die Randstreifen sind teilweise mit wassergebundener Decke befestigt, ebenso, wie die breite Zufahrt zum Beachclub-Gelände, die sich nördlich des Feldgehölzes anschließt (OFZw).

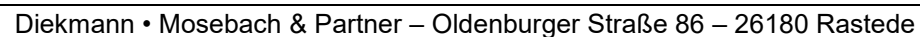
Gefährdete und streng geschützte Pflanzenarten

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.

Die oben aufgeführte ergänzende Biotoptypenkartierung für die im Bebauungsplan Nr. 83 B hinzukommende Erweiterungsflächen wurde für den Süden des Geltungsberichts durchgeführt (s. nachfolgende Abbildungen).





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.

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.

Hierfür erfolgte ein Abgleich mit der ursprünglichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 83 A) und dort aufgeführte Vorgehensweise mit Berücksichtigung halber Wertstufen wurde für die vorliegende Bewertung übernommen.

Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauch-Baumwallhecke, Baumwallhecke [HWM, HWB]	5	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion, Biotoptyp von kulturhistorischer Bedeutung
Strauch-Baumwallhecke, Baumwallhecke [HWM]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion, Biotoptyp von kulturhistorischer Bedeutung, schlechte Ausprägung oder neu angelegte Wallhecke (Nahe Stellplatzflächen)
Birken-Zitterpappel-Pionierwald [WPB]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten, hohe Biotop- und Vernetzungsfunktion, aufgrund der naturnahen Ausprägung wird der Wertfaktor 4 vergeben
Baumbestand (alt) [HBE]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Standortgerechte Gehölzfläche [PF/E]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion, innerhalb dieser Bereiche werden Anpflanzungen zur Aufwertung und Abgrenzung vorgenommen, vorh. Lücken werden geschlossen, die angrenzende Liegewiese abgegrenzt,
Kiefernwald armer Sandböden [WKT]	3,5	Gehölzbestände aus einheimischen Arten, hohe Biotop- und Vernetzungsfunktion, aufgrund der lückigen Ausprägung und der aktuellen Vorbelastung durch den Besucherverkehr (Müll etc.) wird für einige Bereiche ein Wertfaktor von 3,5 vergeben

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Sonstiger Sand-Magerrasen [RSZ]	3,5	mäßig wertvoller Biotoptyp aufgrund eingeschränkter Biotopfunktion, aufgrund der hohen mechanische Belastung während der Badesaison und damit verbundenem Müllaufkommen wird ein Wertfaktor von 3,5 vergeben
Birken-Zitterpappel-Pionierwald [WPB]	3,5	junge Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion, aufgrund der Ausprägung und der aktuellen Vorbelastung durch den Besucherverkehr (Müll etc.) wird für einige Bereiche ein Wertfaktor von 3,5 vergeben
Sonstiges naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer [SOA]	3	naturnahe Ausprägung mit hoher Biotopfunktion, Beschränkung der Wertstufe durch z.T. intensive Bادنutzung
Baumbestand (jung), junge Einzelbäume [HBE]	3	junge Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Halbruderales Gras- und Staudenflur, Wallheckenschutzstreifen [UH]	3	artenreiche Krautsäume mit mäßiger Biotop- und Vernetzungsfunktion
naturfernes Stillgewässer [SXA]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden [GIT]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenarmer Acker [A]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
artenreicher Scherrasen [GR]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
(planungsrechtlich freigeräumte Fläche) [A]	1	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
artenreicher Scherrasen [GR]	1	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Parkplatz [OVP]	1	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften durch wasserdurchlässige Versiegelung
Vollständig versiegelte Fläche (Straßen, Gebäude) [OVS, X]	0	keine Biotopfunktion

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von 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 Erweiterungsflächen zum vorliegenden Bebauungsplan überwiegen jedoch Biotoptypen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Beeinträchtigung eines Wallheckenbereichs (Wallheckendurchbruch, Rücknahme des Wallheckenschutzstreifens) stellt eine erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen dar, weil wichtige und kulturhistorisch bedeutsame Gehölzstrukturen, die u. a. eine gewisse Schutzfunktion der dahinter liegenden Wallheckenbereiche bewirken, entfernt werden.

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

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B wurden aufgrund der Vorprägungen im Plangebiet keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Das Plangebiet wird aktuell durch einen Badensee mit umgebenden Rasenbereichen sowie Strandabschnitten gekennzeichnet. In den Randbereichen befinden sich zahlreiche, teils auch flächige Gehölze sowie linear verlaufende Wallhecken. Im Süden und Osten befinden sich grünlandartige bewachsene Parkflächen.

In diesen strukturreichen Flächen der Randbereiche in Verbindung mit dem Gewässer hat sich eine der Nutzung durch Badegäste in den Sommermonaten angepasste Tierwelt einstellen können.

Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist nur das Vorhandensein von Gehölzbrütern anzunehmen.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Ein Vorhandensein von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse ist nicht bekannt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist es möglich, dass der Geltungsbereich als Jagdhabitat dient. Die Nutzung als Jagdhabitat besitzt allerdings keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Bewertung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Die faunistischen Gruppen (v. a. Vögel) können aufgrund ihrer Mobilität auf andere, in der Umgebung befindliche Ersatzbiotope ausweichen. Aufgrund dieser Ausgangssituation werden durch den Bebauungsplan Nr. 83 B **keine erheblichen** umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vorbereitet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist es möglich, dass Fledermäuse potenziell vorkommen können.

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

Es kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Die für die Planung möglicherweise unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden.

Sofern die vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG 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.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

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 auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen 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. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lo-

kalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

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

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln. Aufgrund der Naturausstattung sowie der Vorbelastung des Gebietes ist im Geltungsbereich lediglich das Vorkommen von gehölzbrütenden Arten anzunehmen.

Sämtliche potenziell 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, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme).

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

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.

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

3.1.4 Biologische Vielfalt

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.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Sondergebietsflächen und der Parkplatzflächen erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschatzes 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 und Fläche

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.

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 Kulturgeschichte 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 Pseudogley eingenommen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs steht in einem kleinen Bereich Podsol an.

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

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen mit einer allgemeinen Bedeutung eingestuft.

Durch die Versiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 B werden zusätzlich zum Ursprungsplan insgesamt ca. 0,14 ha maximal versiegelt werden. Des Weiteren kommen 1,14 ha Parkplatzfläche hinzu, die jedoch mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als **erheblich** 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.

Oberflächenwasser

Ein Teilbereich des Nethener Sees, der als Baggersee entstanden ist, liegt als Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B.

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 101 - 300 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.

In einer Entfernung von rund 450 m in südwestlicher Richtung befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ (Schutzzone IIIA).

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 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Durch den Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine geringfügige Flächenversiegelung vorbereitet. Des Weiteren sind die festgesetzten Parkplatze mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Es wird somit nur zu einem geringen Mehrabfluss des Oberflächenwassers kommen. Dieser wird jedoch als **nicht erhebliche** Umweltauswirkung eingestuft.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne „[...] dazu beitragen [...] den Klimaschutz und die Klimaanpassung [...] zu fördern“. Daher sollen im Rahmen von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5) BauGB).

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

ßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a (LANDKREIS AMMERLAND 1995).

Aktuell ist das Kleinklima vor Ort durch den vorhandenen Wasserkörper, die Freiflächen und die Gehölzstrukturen als Frischluftentstehungsgebiet gekennzeichnet.

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, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen.

Aufgrund der geringen Baumöglichkeiten, die vorbereitet werden, sind **keine erheblichen 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.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes. Das Landschaftsbild wird aktuell durch die Straßen begleitenden Wallhecken sowie einen großen naturnahen Baggersee positiv gekennzeichnet. Dieser ist von Rasen, Liegewiesen und Strandbereichen umgeben. Einige Gebäude wie Gastronomiebereiche und Kassenhäuschen befinden sich verstreut im Gelände. Im Südwesten befinden sich sukzessiv aufgewachsene Birkenwaldbereiche (s. Abbildung 5).

Negativ auf das Landschaftsbild wirken sich die im Südosten befindlichen größeren geschotterten und zum Teil asphaltierten Parkflächen aus, die jedoch durch Gehölzstrukturen sinnvoll eingebunden sind.



Abbildung 5: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2017 (unmaßstäblich))

Bewertung

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B werden kleinräumig bereits zulässige Gebäudestrukturen sowie vorhandene Parkplatzflächen erweitert, so dass das Landschaftsbild zusätzlich belastet, aber nicht ursächlich verletzt wird. Des Weiteren wird die Gebäudehöhe des Gaststättenbetriebes um 2 Meter (von 8 m Gebäudehöhe auf 10 m Gebäudehöhe) erhöht. Aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen ist dies jedoch nicht erheblich. Aufgrund dessen 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 im Plangebiet verlaufenden Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden überwiegend erhalten und als geschützte Wallhecke gem. § 22 (3) NAGBNatSchG sowie einem sechs Meter breiten Wallheckenschutzstreifen sowie durch eine großflächige Erhaltfläche von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft gesichert.

Durch die vorliegende Planung wird eine Wallhecke im nördlichen Bereich des südlichen Parkplatzes auf einer Länge von ca. 4 m überplant (s. Abbildung 2 und Abbildung 3). Diese ist in einem Verhältnis von 1 : 2 (entspr. 8 m Länge) an anderer Stelle neu anzulegen.

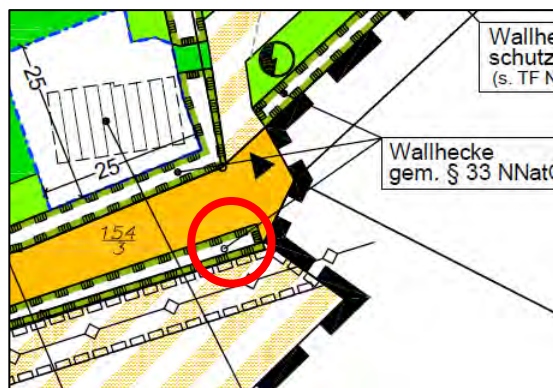


Abbildung 6: Ausschnitt Wallhecke aus B-Plan Nr. 83 A (unmaßstäblich)

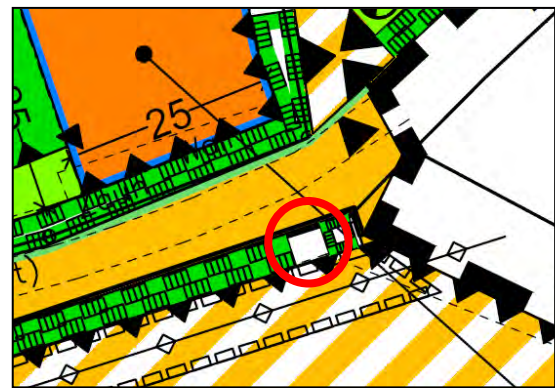


Abbildung 7: Ausschnitt Wallhecke aus B-Plan Nr. 83 B (unmaßstäblich)

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 geschützte Wallhecken und eines sechs Meter breiten Wallheckenschutzstreifens, verfügen sie weiterhin über den Status „Schutzobjekt“. Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird demnach aufgrund des Verlustes eines Teilbereichs einer Wallhecke 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 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 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. 83 B und die 76. Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einem Verlust von Pflanzen und Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso wird für die Schutzgut Kultur- und Sachgüter aufgrund des Verlustes der Wallhecke erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung auf das Schutzgut Landschaft als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten, sind außerdem nicht zu erwarten.

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

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erheblichen Auswirkungen	-
Pflanzen	• erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen	••
Tiere	• keine erheblichen Auswirkungen	-
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	• keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	-
Landschaft	• geringe Veränderungen des Landschaftsbildes durch Überplanung von Grünlandflächen und Erhöhung der Gebäudehöhe der Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb	•
Kultur- und Sachgüter	• Verlust von Wallhecken	••
Wechselwirkungen	• keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

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

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 B wird eine Versiegelung weiterer Flächen erfolgen. Die im Plangebiet verlaufenden Wallhecken sowie Gehölzstrukturen bleiben überwiegend erhalten und sorgen für eine natürliche Eingrünung.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude- und Grünflächen 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. Des Weiteren würde auch das Potenzial für Erholungssuchende hinsichtlich des Freizeit- und Erholungsangebotes gleich bleiben.

5.0 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 vollständigkeitshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

5.1 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.

5.1.1 Schutzgut Mensch

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

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO und überlagernden Festsetzung private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind an maximal 5 Tagen im Jahr Freiluftveranstaltungen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind nur Vorhaben zulässig die die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen während der gem. der textlichen Festsetzung Nr. 9 an max. 5 Tagen im Jahr zulässigen Freiluftveranstaltungen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) in den entsprechenden Teilflächen als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschritten werden.

	Tagwerte dB(A)/m ²	Nachtwerte dB(A)/m ²
TF 1	70	60
TF 2	83	66
TF 3	50	50
TF 4	50	50
TF 5	68	67
TF 6	84	69
TF 7	50	50
TF 8	83	66

- Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die am Tage das Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 von 64,8 dB(A)/m² nicht überschreiten. Nachts ist der Betrieb von Geräuschen emittierenden Anlagen unzulässig.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

- Die das Plangebiet umgebenden Wallheckenstrukturen werden als Schutzobjekte gem. § 22 (3) NAGBNatSchG festgesetzt.
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Wallheckenschutzstreifen" sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

- Dauerhafter Erhalt der vorhandenen, prägenden Gehölzbestände und Wallhecken durch ausreichende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit unter Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP 4.
- Eingriff in wertarme und vorgeprägte Biotope.

5.1.3 Schutzgut Tiere

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

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.1.4 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.

5.1.5 Schutzgut Boden

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

- Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

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.

5.1.6 Schutzgut Wasser

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

- Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Zusätzlich sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 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.

5.1.7 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 beplanten Bereiches 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.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

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

- Für die Sondergebietsfläche „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ≤ 10 m festgesetzt.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

5.1.9 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 als Schutzobjekte gem. § 22 (3) NAGBNatSchG.

5.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

5.2.1 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 3: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWM/HWB	1.843	5	9.215	HWM/HWB	1.843	5	9.215
HWM	1.170	4	4.680	HWM	1.160	4	4.640
HWM* ¹	467	4	1.468	HWM* ¹	467	4	1.868
HBE	421	4	1.684	HBE	421	4	1.684
PF/E* ²	4.400	4	17.600	PF/E* ²	4.400	4	17.600
WKT/WPB	4.308	3,5	15.078	WKT/WPB* ¹³	3.433	3,5	12.016
WPB* ³	990	3,5	3.465	WPB* ³	990	3,5	3.465
RSZ	391	3,5	1.369	RSZ	391	3,5	1.369
HBE	130	3	390	HBE	130	3	390
UH	3.098	3	9.294	UH	3.098	3	9.294
SOA* ⁴	87.317	3	261.951	SOA* ⁴	88.130	3	264.390
SXA	1.301	2	2.602	GR	38.056	2	76.112
GR	38.008	2	76.016	GR* ¹⁴	930	1	930
A* ⁵	930	1	930	GR* ¹⁵	510	1	510
OVP	2.453	1	2.453	GR* ¹⁶	3.070	1	3.070
OVP	5.017	1	5.017	OVP* ¹⁷	27.645	1	27.645
TFK	2.430	1	2.430	X* ¹⁸	4.580	0	0
OVP	11.424	1	11.424	X* ¹⁹	25	0	0
OVS	1.821	0	0	X* ²⁰	2.500	0	0
X* ⁶	25	0	0	X* ²¹	150	0	0
X* ⁷	1.500	0	0	X* ²²	300	0	0
X* ⁸	25	0	0	X* ²³	350	0	0
X* ⁹	150	0	0	X* ²⁴	200	0	0
X* ¹⁰	350	0	0	X* ²⁵	150	0	0
X* ¹¹	200	0	0				
X* ¹²	50	0	0				
Erweiterungsfläche B-Plan Nr. 83 B							
HBE	480	4	1.920				
HBE	660	3	1.980				
GIT	8.910	2	17.820				
OVP/GR	2.535	1	2.535				
GR	345	1	345				
OVSa	920	0	0				
Flächenwert Ist-Zustand			451.666	Flächenwert Planungs-Zustand			434.198

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 Kronentraufhöhe zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum (Stammdurchmesser $\geq 0,6$) wurde eine Fläche von 80 m² angesetzt, bei einem Einzelbaum (Stammdurchmesser $\geq 0,3$) eine Fläche von 20 m².

- *1 Die im B-Plan Nr. 83 A neu angelegte Wallhecke wird aufgrund der Nähe der Parkplätze mit der Wertstufe 4 bewertet.
- *2 Innerhalb der Fläche zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und zur Erweiterung durch Anpflanzen standortgerechter Gehölze gemäß § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB zur Eingrünung und Abgrenzung wird die gesamte Fläche mit dem Wertfaktor 4 bewertet.
- *3 Aufgrund der geringen Ausdehnung sowie menschlicher Inanspruchnahme (Trampelpfade) wird der Gehölzbestand mit dem Wertfaktor 3,5 bewertet.
- *4 Der Biotoptyp Naturnaher, nährstoffarmer Baggersee (SAA) ist im angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) aufgrund einer Änderung der Biotoptypenbezeichnung in DRACHENFELS (2016) nicht vorhanden und wird daher durch den Biotoptyp Sonstiges naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer (SOA) ersetzt.
- *5 Die planungsrechtlich freigeräumte Fläche der ehemaligen Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird mit der Wertstufe 1 betrachtet.
- *6 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Kassenhauses beträgt ≤ 25 m².
- *7 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) der Servicestation beträgt ≤ 1.500 m².
- *8 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Pavillon II im Osten beträgt ≤ 25 m².
- *9 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Pavillon III im Norden beträgt ≤ 150 m².
- *10 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Lagerplatzes beträgt ≤ 350 m².
- *11 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Pavillon I beträgt ≤ 200 m².
- *12 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) der Badeaufsicht / Tauchstation beträgt ≤ 50 m².
- *13 Der vorhandene Waldbereich wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- *14 Die private Ein- und Ausfahrt wird als Artenarmer Scherrasen mit der Wertstufe 1 berücksichtigt.
- *15 Die unversiegelten Flächen der Straßenverkehrsflächen werden als Artenarmer Scherrasen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *16 Die unversiegelten Flächen der Parkplatzflächen werden als Artenarmer Scherrasen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *17 Die mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien befestigten Parkplatzflächen werden mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *18 Vollständig versiegelte Flächen der Straßenverkehrsflächen (Planstraßen). Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 90 %.
- *19 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche/ Kassenhauses 25 m².
- *20 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Gaststättenbetriebs beträgt 2.500 m².
- *21 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Pavillon II beträgt 150 m².
- *22 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Pavillon III beträgt 300 m².
- *23 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Lagerplatzes beträgt 350 m².
- *24 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Pavillon I 200 m².
- *25 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche der Badeaufsicht/ Tauchaufsicht beträgt 150m².

Flächenwert Planung	= 434.198
- Flächenwert Ist-Zustand	= 451.666
= Flächenwert des Eingriffs	= - 17.468

Es ergibt sich somit nach derzeitigem Kenntnisstand ein Flächenwert von - 17.468 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 1,75 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. 0,88 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner wird durch die vorliegende Planung eine Baum-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 4 m überplant. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 8 m (Kompensationsverhältnis 1:2) neue Wallhecken anzulegen.

Folgender Kompensationsansatz bei der Wallhecke zu leisten:

- 8 m Baum-Wallhecke (Verlust Wallheckenschutzstatus)	Kompensationsverhältnis 1:2

5.2.2 Boden / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 0,14 ha erfolgt eine Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche durch Vergrößerung der Sondergebietsflächen/ Veranstaltungsflächen und der Straßen- sowie Parkplatzflächen. 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.

5.2.3 Kultur- und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehende Wallhecke wird durch die Neuanlage einer 8 m langen Wallhecke (Kompensationsverhältnis 1:2) oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

5.3 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 neugestaltet 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 neugestaltet 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.

Ausgleichsmaßnahmen

• Anlage einer Wallhecke (ca. 995 m²)

Wallhecken im ursprünglichen Sinne sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die der Einfriedung dienen oder dienten. Sie dürfen nicht überplant und beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind untersagt. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Wallhecke sind unzulässig.

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

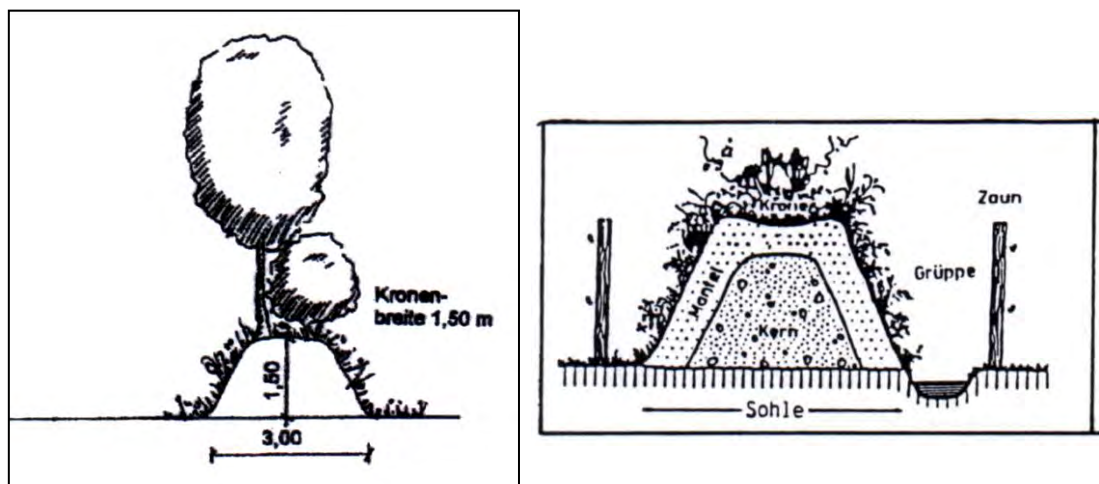


Abbildung 8: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)

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

Folgende Bäume werden empfohlen:

Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Gehölzqualitäten:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 80 cm

- **Anlage und Sicherung von Wallheckenschutzstreifen (ca. 3.098 m²)**

Entlang der vorhandenen Wallhecken im Westen, Süden und Osten des Geltungsbereiches ist zum Erhalt und zum Schutz derselben einen 6 m breiteren Schutzstreifen anzulegen.

Die Schutzstreifen entlang der Wallhecken sollen sich sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen entwickeln. In Bereichen mit Gehölzaufwuchs ist der vorhandene Bestand zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb der Schutzstreifen ist jegliche Bodenbearbeitung zu unterlassen. Jegliche Nutzung, die über das Maß der extensiven Pflege hinausgeht, ist unzulässig. Weiterhin sind Bodenaufschüttungen bzw. Bodenabgrabungen nicht zulässig. Eine Gehölzentwicklung innerhalb der artenreichen Krautsäume ist zu unterbinden; Gehölzanpflanzungen sind in diesem Bereich untersagt.

Ersatzmaßnahme

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 19 (2) BNatSchG kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsrestwert von 17.468 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 17.468 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt.

Ferner wird durch die vorliegende Planung eine Baum-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 4 m überplant. Hierfür ist gemäß Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ein Kompensationsverhältnis von 1:2 anzusetzen. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 8 m (Kompensationsverhältnis 1:2) neue Wallhecken anzulegen. 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.

5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.4.1 Standort

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen bereits durch den Bebauungsplan Nr. 83 A „Beachclub Nethen“ planungsrechtlich erfassten Bereich, für den zur Verbesserung des Freizeitangebotes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wenige jährliche Großveranstaltungen sowie die Weiterentwicklung des Freizeit- und Erholungsangebotes geschaffen werden. Alternative Standorte werden demnach nicht gesehen.

5.4.2 Planinhalt

Im Bebauungsplan Nr. 83 B werden die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 A „Beachclub Nethen“ überwiegend übernommen, so dass die ursprüngliche Planungskonzeption erhalten bleibt. Hinsichtlich der geplanten Erweite-

rung des Freizeit- und Dienstleistungsangebotes werden insbesondere Modifikationen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Diese werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche“ festgesetzt. Es erfolgen Erweiterungen der zulässigen Grundfläche im Bereich „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“, „Veranstaltungsfläche/ Badeaufsicht/ Tauchaufsicht“, „Veranstaltungsfläche/ Pavillon II“ und „Veranstaltungsfläche/ Pavillon III“. Darüber hinaus wurden die im Bebauungsplan Nr. 83 A getroffenen Festsetzungen zu Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern übernommen und erweitert. Des Weiteren wurden die vorhandenen und erweiterten Parkplätze in den Geltungsbereich integriert.

Weiterhin werden entsprechend den Inhalten des schalltechnischen Gutachtens den verschiedenen Veranstaltungsflächen einzuhaltenden Lärmkontingente festgesetzt.

6.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

6.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 83 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.

6.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 B wurde durch das Institut für Technische und Angewandte Physik GmbH (itap) ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

6.1.3 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.

6.2 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.

7.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 B und die Darstellungen der 76. Flächennutzungsplanänderung dienen der städtebaulichen Beordnung der geplanten Nutzung des Freizeitgeländes „Beachclub Nethen“ für Großveranstaltungen sowie der Weiterentwicklung des Erholungsbetriebes zur Steigerung der Attraktivität für Besucher.

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der vorgesehenen Häufigkeit von Großveranstaltungen und der festgesetzten Lärmkontingente eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung nicht zu erwarten ist. Demnach werden für die betreffenden Teilflächen Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) mit entsprechenden emissionsbezogenen flächenwirksamen Schallleistungspegel (LEK) festgelegt.

Weiterhin werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten über die Modifikation der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht und die Art und das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Darüber hinaus werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erweitert. Der vorhandene Parkplatz wird in den Geltungsbereich integriert. Die Umweltauswirkungen dieser geplanten Baumaßnahmen liegen in dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen durch die Überplanung, was als erheblich zu bewerten ist, da es sich um wertvolle bzw. naturnahe und kulturhistorisch bedeutsame Biotope handelt. Durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Des Weiteren kommt es zu geringen Veränderungen des Landschaftsbildes durch Überplanung von Grünlandflächen sowie der Erhöhung der Gebäudehöhe der Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb. Die übrigen Schutzgüter werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

8.0 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.

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 DR. SCHWERDEHELM & TJARDES PARTG MBB (IST) (2017): Verkehrliche Einschätzung Beachclub Nethen. Schortens.

INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH (ITAP) (2017): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 B der Gemeinde Rastede. Oldenburg.

LBEG-SERVER (2017): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG – <<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>> (Zugriff: Juli 2017).

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

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2017): Interaktiver Umweltdatenserver. - <www.umweltkarten-niedersachsen.de> (Zugriff: Juli 2017).

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

UMWELT UND PLANUNGSAMT (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

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

Vorlage-Nr.: 2018/248freigegeben am **21.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 19.11.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 83 B - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 83 B mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Wie bereits zur 76. Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ganzjährige gastronomische Nutzung des Beachclubs Nethen geschaffen werden.

Hierzu wird im Bebauungsplan 83 B, welcher den derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 83 A vollständig überplant, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche festgesetzt. Um die Verträglichkeit der Nutzungen mit den benachbarten Wohnhäusern in lärmtechnischen Belangen sicherzustellen, werden Lärmemissionskontingente festgesetzt. Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Höhe des Gastronomiebetriebes entsprechend den aktuellen Funktionserfordernissen angepasst. Auf die Beratung des Aufstellungsbeschlusses, in der die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans detailliert erläutert wurden, wird verwiesen (s. Vorlagen 2017/233 und 2018/152).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 5 Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere mit der verkehrlichen Erschließung und den vom Beachclub ausgehenden Lärmemissionen befassen.

Hinsichtlich der Erschließung wird weiterhin nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises die Auffassung vertreten, dass der Hirtenweg und die Kreyenstraße mit weitergehenden Beschilderungen zur Geschwindigkeitsreduzierung und kleineren baulichen Verbesserungen geeignet sind, den Verkehr aufzunehmen.

Die Ausnutzung bzw. Einhaltung der Lärmemissionskontingente innerhalb des Plangebietes muss jeweils für die einzelnen (Groß-)Veranstaltungen separat nachgewiesen werden, wenn Baugenehmigungen ausgestellt werden. Insoweit kann die Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung nur einen Rahmen von zulässigen Emissionen festsetzen, dessen Einhaltung jedoch nicht mehr Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Mit den im Bebauungsplan 83 festgesetzten Lärmemissionskontingenten wird rechtlich sichergestellt, dass an den umliegenden Wohnhäusern keine Überschreitungen der Lärmwerte zu erwarten sind.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben. Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 03.12.2018 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 83 B

„Beachclub Nethen“

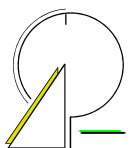
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

19.11.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Neuenburg
Zeteler Str. 18
26340 Zetel

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
Als Untere Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass die erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen werden. Hierzu ist dem Landkreis Ammerland eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden. Die Beeinträchtigungen der vorhandenen Wallhecke können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden. Hierzu ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht weise ich darauf hin, dass aufgrund des schalltechnischen Gutachtens Nr. 3005-17-f-iz der itap GmbH vom 15.11.2017 keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Die exakten Beurteilungspegel sind unter Berücksichtigung der Richtcharakteristiken der zum Einsatz kommenden Beschallungsanlagen für jeden Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen. Als Untere Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Derzeit befindet sich der Zugang zum Beachclub über den Hirtenweg in einem baulich unzureichenden Zustand, so dass Begegnungsverkehre erschwert ist. Auf dem Hirtenweg fahren sowohl die Sandtransporte, die Badegäste und zukünftig Abendgäste für die geplanten Veranstaltungen. Hier könnten sich Konflikte entwickeln. Grundsätzlich ist die Gemeinde Rastede bzw. der Veranstalter verpflichtet, für eine angemessene und baulich geeignete Zufahrt der Gäste zu sorgen. Vor dem Hintergrund einer vorgesehenen sukzessiven Entwicklung des Beachclubs in Nethen sind temporäre verkehrsbehördliche Maßnahmen in Erwägung zu ziehen (z. B. Geschwindigkeitsreduzierung von 30 km/h von	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der unteren Naturschutzbehörde des LK Ammerland rechtzeitig vor Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt. Der Anregung wird gefolgt. Die Durchführung der Wallheckenkompensation im Rahmen des Wallheckenprogramms wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss schriftlich beim LK Ammerland beantragt. Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Für den Bereich des Hirtenwegs wurden bereits verkehrsplanerische Lösungen definiert. Diese werden in der verkehrsplanerischen Einschätzung (Büro IST), welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist, beschrieben. So sind Verbreiterungen von Fahrbahnen und Geschwindigkeitsreduzierungen vorzusehen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Wenngleich eine mögliche Geschwindigkeitsreduzierung nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern viel mehr im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt werden muss, wird innerhalb der Begründung und nach einem Besprechungstermin mit dem Straßenverkehrsamt vor Ort unter dem Punkt 4.3 „Belange des Verkehrs“

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mai bis September). Die Straßenverkehrsbehörde wird die weitere Entwicklung betrachten und sich im Falle einer Notwendigkeit für die Verkehrssicherheit weitere verkehrliche Maßnahmen vorbehalten. Das Kapitel 4.3 - Verkehrliche Belange - der Begründung ist im letzten Absatz hinsichtlich der Einarbeitung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung noch zu überarbeiten. Es ist darzustellen, inwieweit die Empfehlungen des Kapitels 4 der "Verkehrlichen Einschätzung des Beachclub Nethen" in den Bebauungsplan übernommen worden sind. Der vom Pächter an den Landkreis Ammerland herangetragene Wunsch der Errichtung eines Hundestrandes, welcher innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche, private Grünfläche" gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch als zulässig angesehen wird, sollte auch in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben werden, da hierzu entsprechende Angaben fehlen. Die Nutzungsschablone "SO Veranstaltungsfläche/Gaststättenbetrieb" sollte mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 abgeglichen werden, da die in der Schablone genannten Veranstaltungs- und Ausstellungsräume nicht in der textlichen Festsetzung Nr. 3 und im Übrigen auch nicht in der Begründung enthalten bzw. dargestellt sind. Hinsichtlich meiner abgegebenen Stellungnahme habe ich bezüglich des Hundestrandes darauf hingewiesen, dass dieses auch in der Begründung dargestellt werden sollte. Diesbezüglich hier noch eine Ergänzung des Gesundheitsamtes, die leider versehentlich nicht komplett mit übernommen wurde. Von dort wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Badegewässer (Beach Club Nethen) um einen Badesee handelt, der den Vorgaben der Richtlinie 2006/7 /EG über die Qualität der Badegewässer und deren Bewirtschaftung unterliegt und bei dem eine saisonale Überwachung durch die zuständige Behörde erfolgt. Dieses wird in der Begründung nicht erwähnt, was jedoch durchaus festgeschrieben werden sollte.	sowie unter 6.0 „Verkehrliche und Technische Infrastruktur“ bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung während der Badesaison (Mai – September) von 30 km/h benannt. Darüber hinaus wird die Gemeinde in regelmäßigen Abständen mit entsprechender Beschilderung auf Fußgänger hinweisen. Der Anregung wird gefolgt. Der letzte Absatz innerhalb des Kapitels 4.3 - Verkehrliche Belange - wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen des Kapitels 4 sind Bestand der Begründung zum Bebauungsplan sowie Inhalt von vertraglichen Regelungen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass sich der Hundestrand darin wiederfindet. Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird redaktionell angepasst, sodass die Nutzungsschablone, die textliche Festsetzung sowie die Begründung identische Aussagen zu dem angesprochenen sonstigen Sondergebiet treffen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass sich der Hundestrand darin wiederfindet. Der Anregung wird gefolgt und die Begründung redaktionell ergänzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
In der Begründung wird unter Punkt 2.3 auf die Nutzungsstruktur eingegangen. Im Winter 2017/2018 wurde begonnen, einen Hundestrand zu betreiben. Hier sollen Hundebesitzer mit ihren Tieren einen Strandabschnitt nutzen können, wobei den Tieren der Zugang zum Gewässer genutzt wird. Dieses Angebot wurde als Saisonangebot außerhalb der Badesaison begonnen und offenbar gut angenommen. Nunmehr soll auf Dauer auch während der Badesaison ein Hundebadestrand betrieben werden. Tiere werden an öffentlichen Badestellen oft von Badegästen als störend empfunden. Zweckentsprechend hat der Betreiber des Beach Club Nethen eine dauerhafte Einfriedung eines Strandabschnittes hergerichtet, um eine Trennung der Badegäste mit Hunden von denen ohne Hunde zu schaffen. Es wird daher vorgeschlagen, diesen besonderen Strandabschnitt und dessen Zuwegung in der Planzeichnung und der Begründung entsprechen darzustellen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine zeichnerische Zuweisung dieses Bereichs.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg	
Das Plangebiet o. g. Bauleitpläne liegt rd. 500 m westlich der Bundesautobahn BAB 29 im Ortsteil Nethen. Mit Aufstellung der o. g. Bauleitplanungen sollen die planrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Sondergebietsflächen für die ganzjährige Nutzung des Areals für Gastronomie, Veranstaltungs- und Freizeit Zwecke geschaffen werden. Das Plangebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen erschlossen. Die Belange der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), sind als Straßenbaulastträger der BAB 29 durch die o. g. Bauleitplanungen nicht betroffen. Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.	Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Der Bitte um Übersendung der gültigen Bauleitplanungen wird nachgekommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.	
Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Str. 18 26340 Zetel	
Bezug nehmend auf die o.a. Stellungnahme des Forstamts und ergänzend dazu erhalten Sie jetzt die folgende Stellungnahme. Stellungnahme vom 24.09.2018 In Abb. 1 ist der im Süden des Plangebiets Stockende Wald in der Größe von 0,49 ha gezeigt, die Ausdehnung von Nordwest nach Südost beträgt 25 Meter. in Abb. 2 ist der westliche Wald mit 0,42 ha Größe und einer Ost/West Ausdehnung an der breitesten Stelle von ca. 61 Metern dargestellt. Der Wald ist teilweise überplant und soll zukünftig als Sondergebiet Veranstaltungsfläche/Grünfläche und als Private Ein- und Ausfahrt genutzt werden. Wird die Planung umgesetzt, geht der Wald dauerhaft verloren, was eine Waldumwandlung i. S. des § 8 NWaldLG wäre. Die tatsächlich in Anspruch genommene Waldfläche wäre dann zu bestimmen und weiterhin festzustellen, ob der verbleibende Gehölzbestand dann noch die Kriterien des § 2 (3) NWaldLG erfüllt, ob er noch Wald i. S. des Gesetzes ist. Bei dem Wald im Süden wird das nach jetzigen Planungsstand nicht mehr der Fall sein, die verbleibende 6 Meter breite Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen genügt den Anforderungen nicht mehr. Insofern wäre dann der gesamte südliche Wald zu kompensieren. Auch der Wald im Westen soll in seiner Breite reduziert und ein Teilabschnitt als Zufahrt genutzt werden. Der umzuwandelnde Anteil wäre zu ermitteln und zu kompensieren. Zur waldrechtlichen Prüfung und Kompensation gemäß § 8 NWaldLG verweise ich auf meine Ausführungen in der o. a. Stellungnahme vom 10.01.2018.	Die Stellungnahme der Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan Nr. 83A aufgeführten Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in ihrer Ausdehnung übernommen und im B-Plan Nr. 83B als Erhaltfläche festgesetzt. Demnach wird der sich dort befindliche Gehölzbestand als Erhaltfläche übernommen. Des Weiteren werden die Wallhecken inklusive der Wallheckenschutzstreifen ebenfalls in ihrer Ausdehnung übernommen. Demnach kommt es in diesen Bereichen zu keinem Eingriff gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan und somit zu keinem Verlust von Biotopstrukturen. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Liegewiese aus dem B-Plan Nr. 83A werden in ihrer Ausdehnung im südlichen Bereich übernommen und im B-Plan Nr. 83B als Sondergebiet Veranstaltungsfläche / Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche aufgeführt, wodurch hier eine Versiegelung ausgeschlossen wird. Auch in diesem Bereich findet somit allein eine Beregelung und Übernahme der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan statt. Es bestehen für diesen Bereich demnach Baurechte. Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Waldumwandlung weist die UNB des LK Ammerland mit schriftlicher Mitteilung vom 24.10.2018 auf den § 1a Abs.3 S.6 BauGB hin. „Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder aber zulässig waren. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers sollte die hierdurch erklärte Freistellung von der Verpflich-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Abb. 1  Abb. 2 	tung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich „klarstellende Bedeutung“ haben. Es ging dem Gesetzgeber darum, zu verdeutlichen, dass materielle Baurechte, ob realisiert oder planerisch gesichert, privilegiert sind. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen insoweit erforderlich, als dort zusätzliche und damit neue Baurechte entstehen; auf diese zusätzlichen Baurechte findet die Regelung des § 1 a Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung. Hinsichtlich des waldrechtlichen Ausgleichs würde [die UNB des LK Ammerland] die o.a. Norm insoweit analog anwenden.“ Eine Waldumwandlung mit einem Kompensationserfordernis besteht daher nicht. Hinsichtlich der Darstellung des 20 m-Streifens (Private Ein- und Ausfahrt) wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 83A durch den Landkreis Ammerland vom 02.06.2014 erteilt. Demnach sind in der vorliegenden Planung keine Kompensationen für diesen Bereich zu leisten.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme vom 10.01.2018 <i>Nach Besichtigung des Plangebiets ist festzustellen, dass im Süden und im Westen des Flurstücks 162 der Flur 7 in der Gemarkung Rastede Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) stockt.</i> <i>Bei dem Wald handelt es sich im Wesentlichen im einen sukzessiv entstandenen Mischwald aus verschiedenen Baumarten wie Birke, Weide, Eiche und Kiefer in den Wachstumsstadien Naturverjüngung bis schwaches Baumholz. Der überplante Wald hat eine Größe von ca. 1,2 ha (3 Teilflächen von 0,3 ha, 0,4 ha und 0,5 ha).</i> <i>Nach § 2 (3) NWaldLG ist Wald „1) jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. 2) Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird“. Diese gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt jeder der überplanten Gehölzbestände.</i> <i>Wird die Planung umgesetzt, hat das den dauerhaften Verlust der Waldfunktionen zur Folge und sind dann die Vorschriften des § 8 NWaldLG zur Waldumwandlung zu berücksichtigen. Die verloren gegangenen Waldfunktionen sind durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren.</i> <i>Gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016- 406-64002-136) errechnet sich eine Wertigkeitsstufe des Waldes von 1,67 und damit eine Kompensationshöhe von 1,2.</i> <i>Die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind in ihrer Wertigkeit als durchschnittlich einzustufen, die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich; für die Schutzfunktion ist wegen der besonderen örtlichen Bedeutung des Waldes für den Boden-, Lärm-, Klima- Immissions- und Sichtschutz ein Zuschlag zur Kompensationshöhe von 0,3 anzusetzen. Somit ergibt sich eine tatsächliche Kompensationshöhe von 1:1,5.</i> <i>Sofern die gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG erforderliche Abwägung zu dem Ergebnis kommt, dass nicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes überwiegt, kann der Waldinanspruchnahme aus forstlicher Sicht</i>	<i>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die Waldflächen werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Demnach kommt es hier zu keinem Eingriff und somit zu keinem Verlust der Waldfunktionen.</i> <i>Hinsichtlich der Darstellung des 20 m-Streifens (Private Ein- und Ausfahrt) wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 83A durch den Landkreis Ammerland vom 02.06.2014 erteilt. Demnach sind in der vorliegenden Planung keine Kompensationen für diesen Bereich zu leisten.</i>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<i>unter der Voraussetzung einer im Bebauungsplan festgesetzten Ersatzauf- forstung (§ 8 (4) NWaldLG) zur Größe von 1,8 ha zugestimmt werden. Die Vorschriften des NWaldLG und des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu berücksichtigen.</i>	

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bürger 1
2. Bürger 2
3. Bürger 3
4. Bürger 4
5. Bürger 5

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
In obiger Angelegenheit teilen wir Ihnen ausweislich beigefügter Vollmacht (Anlage) mit, dass uns die Eheleute XX, Kreyenstr. XX, 26180 Rastede mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Unsere Mandanten teilen uns mit, dass seitens der Gemeinde Rastede beabsichtigt ist, den Flächennutzungsplan mit einer 76. Flächennutzungs-planänderung „Beachclub Nethen“ abzuändern und weiterhin auch einen Bebauungsplan Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ zu erlassen. Ihnen ist bekannt, dass unsere Mandanten Eigentümer des Grundstücks Kreyenstraße XX sind und als solche unmittelbar von den beabsichtigten Planänderungen bzw. Bauleitmaßnahmen betroffen sind. Wir beantragen bereits jetzt, unsere Mandanten als unmittelbar angrenzenden betroffenen Nachbarn im Rahmen dieses Verfahrens direkt zu beteiligen. Entsprechende Bekanntmachungen etc. bitten wir uns direkt zu übermitteln. Der von der Firma Rasteder Beachclub GmbH & Co. KG geplante erweiterte Betrieb kann und wird von unseren Mandanten so nicht akzeptiert und hingenommen werden. Unsere Mandanten haben sich diesbezüglich bereits mit heutigem Tage sowohl an das Straßenverkehrsamt, die Bauordnungsbehörde und auch das Gewerbeaufsichtsamt gewandt, da bereits der derzeitige Betrieb gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO massiv verstößt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Alle Bürger können sich über die üblichen Wege (Tagespresse, Homepage der Gemeinde) über aktuelle Bauleitplanverfahren informieren und im Rahmen der Beteiligungen nach § 3(1) und § 3(2) BauGB eine Stellungnahme abgeben. Die Gemeinde kann nicht nur einen speziellen Bürger anschreiben, dass würde eine Ungleichbehandlung darstellen. Um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten, haben sich alle Bürger selbst zu informieren, eine direkte Anschrift erfolgt daher nicht, weil die Gemeinde den Kreis der möglichen Betroffenen auch nicht absehen kann. Für den bezeichneten Raum besteht seit Jahren ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Auf dieser Grundlage sind die in der Vergangenheit durchgeführten Veranstaltungen rechtmäßig durchgeführt worden. Hierfür liegen jeweils Genehmigungen vor. Der angesprochene Sandabbau ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Unsere Mandanten erwarten insoweit unverzügliches bauordnungsrechtliches Einschreiten bzw. entsprechendes Einschreiten durch das Gewerbeaufsichtsamt, was den Sandabbaubetrieb anbetrifft. Unsere Mandanten sind auch aufgrund der aktuellen Verkehrssituation aber auch der offensichtlich geplanten intensivierten Verkehrssituation gehalten, hier sämtliche Rechtsmittel zu ergreifen, um Gefahr für Leib und Leben zu unterbinden. Die offensichtlich der dem Bauamt der Gemeinde Rastede vorgelegten Sachverständigengutachten bitten wir im Übrigen nochmals eingehendst zu überprüfen. Den tatsächlichen Sach- und Rechtsstand geben diese Gutachten so nicht wieder, da völlig andere Grundlagen bzw. weitere Grundlagen zu berücksichtigen sind. Wir fragen insoweit auch ausdrücklich an, ob im Rahmen der Abwägung das Gewerbeaufsichtsamt beteiligt wurde, welches für den Betrieb des Sandabbaus der Firma Rasteder Sandkontor zuständig ist. Unsere Mandanten möchten an dieser Stelle ausdrücklich betonen, dass es diesen nicht darum geht, den Sandabbaubetrieb oder auch den Betrieb des Beachclubs mit seinen jeweiligen Aktionen zu unterbinden. Unseren Mandanten geht es ureigenst darum, dass deren Rechte gewahrt werden, was insbesondere das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO betrifft. Bereits die derzeitige Situation stellt erhebliche unzulässige Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zum Nachteil unserer Mandanten dar. Insoweit wird bauordnungsrechtliches bzw. ordnungsrechtliches Einschreiten durch die jeweils angeschriebenen Behörden erwartet. Das jetzige Vorhaben würde eine dramatische Intensivierung dieser Belastungen zum Nachteil unserer Mandanten nach sich ziehen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Frage dahingehend beantwortet, dass das Gewerbeaufsichtsamt im Rahmen dieser Bauleitplanung beteiligt worden ist. Der Sandabbau ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die damit zusammenhängenden Verkehre wurden im Verkehrsgutachten betrachtet. Der Sandabbau ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die damit zusammenhängenden Verkehre wurden im Verkehrsgutachten betrachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Koordination der Lärmsituation im Planungsraum ist ein Lärmemissionsgutachten erarbeitet worden. Bezüglich der betriebsbezogenen Emissionen wurden zur Berücksichtigung und zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ist anerkanntes, planerisches Werkzeug, um nachhaltig die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für Geräuschimmissionen sicherzustellen. Mithilfe der Kontingente bestehen im Bebauungsplan klare Vorgaben, an welche sich Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu richten haben. Der entsprechende Nachweis auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt jedoch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, nicht auf bauleitplanerischer Ebene.

Unberücksichtigt wurde dabei insbesondere auch, dass bei den großen Festivitäten angrenzende Wiesen als Parkfläche für die jeweiligen Besucher in Anspruch genommen werden, ausschließlich nur von der Kreyenstraße angefahren werden können. Einschränkungen dahingehend, dass hier Geschwindigkeitsreduzierungen etc. erfolgen sollen, werden nicht ausreichen, da erfahrungsgemäß die jeweiligen Besucher derartige Geschwindigkeitsbeschränkungen nicht berücksichtigen, zudem der vorhandene Schwerlastverkehr die Situation um ein Vielfaches verschärft. Seitens unserer Mandanten - und auch weiterer Anlieger - wird hiermit ausdrücklich <u>angeregt</u>, entsprechend dem damaligen Vorschlag des Bürgermeisters eine andere Zufahrtsmöglichkeit für den Sandabbaubetrieb aber auch für den Betrieb des Beachclubs zu schaffen, um gleichzeitig ein Befahren der Kreyenstraße durch Schwerlastverkehr und Passanten-/Zuliefererverkehr mit einem Verbotsschild "Durchfahrt verboten, Anlieger frei" zu versehen. Hier ist es zwingend geboten, entsprechende Maßnahmen zu überprüfen. Aus welchem Grunde die Zusage des Bürgermeisters im Rahmen des damaligen Normenkontrollverfahrens nicht eingehalten wurde, ist in Anbetracht der derzeitigen Sach- und Rechtslage beim besten Willen nicht nachvollziehbar. Nur mit einer entsprechenden anderen Zuwegung würden sich die Ziele erreichen lassen. Sowohl für unsere Mandanten als auch die weiteren Anlieger der Kreyenstraße ist der derzeitige Zustand, insbesondere aber auch der offensichtlich geplante weitere Zustand nicht akzeptabel und nicht hinnehmbar. Wir bitten um entsprechende Beachtung. Insbesondere bitten wir darum, uns zukünftig im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu beteiligen.	Die Feststellung ist nicht korrekt. Die Parkflächen, die für den Betrieb des Clubs nötig sind, wurden im Rahmen der Planung auch schalltechnisch berücksichtigt. Die Verkehrsbewegungen wurden im Rahmen eines Gutachtens. Maßnahmen im Bereich Hirtenweg definiert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Vorgaben der Straßenverkehrsordnung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hält an den vorliegenden Plänen und der derzeit vorgesehenen Zufahrt fest. In Absprache mit der Verkehrsplanung wurden Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind die vorliegenden Konflikte zu lösen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine gesonderte Beteiligung wird nicht durchgeführt – Gleichbehandlungsgrundsatz, siehe oben.

2. Stellungnahme vom 17.10.2018: in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 12.10.2018, mit dem Sie mitteilten, dass eine ergänzende Stellungnahme bis zum 15.10.2018 abzugeben ist und weitere Fristverlängerungen nicht möglich seien. Unsere Mandanten hatten daraufhin bekanntlich ergänzende Einwände und Anregungen unter dem 14.10.2018 per E-Mail direkt übermittelt und diese auch nochmals im Original persönlich am 15.10.2018 in Ihrem Hause eingereicht. Hierauf nehmen wir zur Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich Bezug und konkretisieren/ergänzen diese nochmals wie folgt: Eine Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans Nr. 83 B "Beachclub Nethen" widerspricht bereits massiv dem Bundesnaturschutzgesetz, da eine Änderung/Umwandlung der Grünflächen in Veranstaltungsflächen mit Besucherzahlen von 5.000 bis über 10.000 Personen unter Berücksichtigung des jeweiligen an- und abfließenden Verkehrs, insbesondere auch unter Berücksichtigung des daneben stattfindenden Schwerlastverkehrs massiv zum Nachteil von Flora und Fauna einwirkt. Die bereits aufgrund der derzeit stattfindenden Veranstaltungen eingetretenen Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen (insbesondere aufgrund des an- und abfließenden Verkehrs unter Berücksichtigung des parallel stattfindenden Schwerlastverkehrs) zum Nachteil der Anwohner der Kreyenstraße waren unzulässig. Seitens der Behörden konnte insbesondere nicht gewährleistet werden, dass die insoweit vorgegebenen Lärmwerte nach TA Lärm eingehalten wurden. Auch nicht, nachdem wiederholt ordnungsrechtliches Einschreiten gegenüber den zuständigen Behörden verlangt wurde. Dass entsprechende massive Beeinträchtigungen vorlagen und vorliegen, dieses ist auch den jetzt über den Unterzeichner bei dem Gewerbeaufsichtsamt und dem Landkreis Ammerland eingegangenen Schreiben zu entnehmen. Diese Schreiben fügen wir zur Orientierung als Anlage bei. Diese Schreiben sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, da bereits im Anschreiben vom 11.10.2018 erwähnt. Ebenfalls sind zu berücksichtigen die bereits zuvor von den Anwohnern wiederholt ergebnislos verlaufenden Eingaben mit der Aufforderung zum ordnungsrechtlichen Einschreiten. Insoweit wird auf das Anschreiben unserer Mandanten an die Gemeinde Rastede verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde bereits gefolgt. Alle mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in Flora und Fauna wurden im Rahmen des Planverfahrens ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Eine Umwandlung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche zum Sondergebiet Veranstaltungsfläche dem zukünftigen Planungsziel. Der aktuelle Betrieb und die Abläufe vor Ort sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die Betreiber haben sich an die aktuell geltenden Vorgaben zu halten. Die in der Vergangenheit durchgeführten Veranstaltungen wurden auf der Ebene der vorliegenden planungsrechtlichen Grundlagen genehmigt. Zukünftig werden im Bebauungsplan zur Koordination der angesprochenen Emissionslage flächenbezogenen Lärmimmissionswerte festgesetzt. Diese sind im Weiteren bei Veranstaltungen einzuhalten. Die Schutzansprüche werden somit ausreichend berücksichtigt.

Zutreffend haben unsere Mandanten darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung "bis zu 5 Großveranstaltungen jährlich" zu unbestimmt ist und nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Zutreffend wurde insoweit ausgeführt, dass jegliche Personenbegrenzung für diese Veranstaltung fehlt, was insbesondere auch eine zulässige Anzahl von an- und abfließendem Verkehr anbetrifft. Die Lärmwerte nach TA Lärm aber auch nach der Verkehrslärmschutzverordnung werden bei derartigen Veranstaltungen massiv überschritten. Zutreffend hatten die Mandanten bereits darauf hingewiesen, dass die insoweit eingeholten schalltechnischen Gutachten bzw. Einschätzungen von fehlerhaften Grundlagen ausgehen. Insoweit bitten wir um Übermittlung dieser Gutachten, damit insoweit ergänzend ausgeführt werden kann. Ohne diese im einzelnen geprüft zu haben, dürfte feststehen, dass insbesondere die bereits bestehenden Vorbelastungen durch den Schwerlastverkehr im Rahmen der üblichen Geschäftszeiten (Überprüfung offensichtlich in Kenntnis des Unternehmens) und außerhalb der Hauptsaison keine Aussagekraft entfalten können. Es ist zwingend ein anderes Gutachterbüro mit der Erstellung eines objektiven Lärmschutzgutachtens unter Berücksichtigung der TA Lärm und der Verkehrslärmschutzverordnung einzuholen. Insoweit bitten wir um Mitteilung, ob entsprechendes veranlasst werden soll. Anderenfalls werden unsere Mandanten dieses selbst in Auftrag geben. Sofern ein Immissionspegel von 58 dB(A) zur Grundlage gemacht wurde, bleibt festzustellen, dass dieser Immissionspegel unzutreffend ermittelt wurde und dementsprechend nicht Grundlage sein kann. Jedenfalls ist die entsprechende Vorbelastung im Rahmen der Prüfung der zusätzlichen Lärmbelastung durch das Betreiben des Beachclubs Nethen zu beachten. Dieses ist bis dato nicht berücksichtigt worden. Ermittelte Ergebnisse können insoweit nicht entscheidungsbegründend sein. Versuche, mit vollständiger Sanierung und Schaffung von Hindernissen auf der Berme, weiterhin mit Geschwindigkeitsbegrenzungen für LKWs über 7,5 t mit 30 km/h, die Gefährdung des fließenden Verkehrs, insbesondere aber auch der Anwohner zu reduzieren bzw. Immissionswerte zu reduzieren, sind sämtlichst ergebnislos verlaufen und sind letztendlich untauglich, da die Verkehrsbegrenzungen sämtlichst ignoriert wurden, weiterhin neben dem Schwerlastverkehr nunmehr auch überdimensionierte Traktoren mit entsprechenden Anhängern die Straße durchgängig passieren.	Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden maximal zulässige Schallpegel ermittelt und im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt. Die zukünftig geplanten Veranstaltungen (Sonderveranstaltungen, als seltene Ereignisse gemäß Freizeitlärmrichtlinie) sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens schallgutachterlich zu untersuchen. Die festgesetzten Kontingente für seltene Ereignisse sind entsprechend dem Inhalt des Bebauungsplanes einzuhalten. Zur Beurteilung der Lärmimmissionslage im Planungsraum ist vom anerkannten Büro itap ein allumfängliches Gutachten erarbeitet worden. Hierin sind vorgesehene Veranstaltungen, Nutzungen und Verkehre berücksichtigt worden. Die Inhalte des Gutachtens sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan. Notwendige Regelungen zur Koordination der Lärmimmissionslage zu den umliegenden Strukturen wurden im Bebauungsplan festgesetzt (LEK, Beschränkung der seltenen Ereignisse auf 5 Veranstaltungen). Zudem werden entsprechend des Verkehrsgutachtens verkehrstechnische Maßnahmen definiert und vertraglich geregelt, so dass eine konfliktfreie Erschließung des Gebietes geregelt ist. Alternative Verkehrsführungen sind nicht

Der Versuch, nunmehr durch entsprechende Festsetzungen derartige (unbestimmte) Großveranstaltungen zu legalisieren, insbesondere auch die im Außenbereich befindliche Gastronomie zu legalisieren widerspricht elementar den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB, dort insbesondere Nr. 1, Nr. 7a, c, d, e, g, i, weiterhin Nr. 9 BauGB die Vorgaben des § 1a BauGB wurden ebenfalls nicht eingehalten. Zutreffend haben die Mandanten bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung der Bereich Kreyenstraße "reines Wohngebiet" geworden sein dürfte. Nochmals ausdrücklich angeregt wird, sowohl für den Sandabbaubetrieb als auch für die jeweiligen Veranstaltungen Beachclub eine andere Straßenführung zu wählen und entsprechend auszubauen, damit die massiven nachteiligen Auswirkungen zu Lasten der Anlieger Kreyenstraße etc. unterbunden werden. Gleichzeitig damit einhergehend sind dann auch Maßnahmen zu ergreifen, die einen Durchgangsverkehr über die Kreyenstraße unterbinden. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Rahmen Ihrer Abwägung. Darüber hinaus bitten wir, uns über den Fortgang der Angelegenheit unterrichtet zu halten.		
Bürger 2:		
Der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" ist zu entnehmen, dass eine Umwandlung von Grünflächen für wassersportgebundene Nutzung und Badebetrieb in Veranstaltungsflächen vorgesehen. Veranstaltungen wurden bereits in der Vergangenheit auch ohne Bebauungsplan genehmigt. Ausschlaggebend war hier die durchgeführte Oldenbora. Diese erstmals in 2007 in der Oldenburger Innenstadt durchgeführte Veranstaltung, musste aufgrund massiver Lärmbelästigung mehrmals ihre Location wechseln und findet seit 2012 im Beachclub Nethen statt. Auch hier trifft sie bei den Anwohnern an der Kreyenstraße nicht auf Zustimmung.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Veranstaltungen der Vergangenheit wurden auf der Grundlage des bereits bestehenden Bebauungsplanes rechtskonform genehmigt. Die angesprochene Veranstaltung als sogenanntes seltenes Ereignis entspricht der Lärmemissionsrichtlinie.

Die Anwohner der Kreyenstrasse haben sich aufgrund der Lärmbelästigung immer wieder an den Landkreis Ammerland mit der Bitte um ordnungsrechtliches Einschreiten gewandt. Im Bebauungsplan aufgeführt ist die Festsetzung von bis zu 5 Großveranstaltungen jährlich, welche als seltenes Ereignis aufgeführt werden. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff ist für uns nicht nachvollziehbar weil u.a. die Personenbegrenzung für diese Veranstaltungen fehlt. Bisher war die politische Richtung klar bestimmt: 5 Großveranstaltungen mit max. 5.000 Personen. Deshalb hat der Landkreis Ammerland für die Oldenbora mit über 10.000 Personen eine Sondergenehmigung erteilen müssen. Konsequenz war darüber hinaus, dass mit der Durchführung der Oldenbora (10.000 Personen) damit bereits 2 Großveranstaltungen in dem Kalenderjahr verbraucht waren und mithin drei Großveranstaltungen verblieben. Diese seinerzeit von den Ratsmitgliedern vorgegebene Regelung wurde nicht im Bebauungsplan umgesetzt. Die neu beantragte Gastronomie betrifft i. W. weitere Großveranstaltungen. Gem. Anlage aus Bezug 3 wird angeführt: <i>Für den Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, sodass es hier in Bezug auf Lärmimmissionen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.</i> Da es sich hierbei nur um organisatorische Maßnahmen handelt, liegen diese Maßnahmen alleine in der Hand des Veranstalters. Als Anwohner der Kreyenstrasse sind wir bereits - wie beim Landkreis Ammerland immer wieder von uns bemängelt wurde- einer Lärmbelastung durch den Sandabfuhr des Rasteder Sandkontors und deren Subunternehmer und auch landwirtschaftlichen Fahrzeugen im Rahmen der Sandabfuhr sowie durch die Sport- und Badegäste der Betreiber des Beachclub Nethen ausgesetzt, die nach unserer Auffassung aus folgenden Gründen bereits unzulässig ist: Schaltechnische Gutachten vom 20.03.2002 von Bonk-Maire-Hoppmann (Planfeststellungsverfahren des Landkreises Ammerland in Sachen Sandabfuhr durch das Rasteder Sandkontor)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zukünftige Bebauungsplan übernimmt die Inhalte des vorherigen Bebauungsplanes bzgl. der 5 seltenen Ereignisse. Die Anzahl der Besucher wurde und wird nicht weiter geregelt. Die Genehmigungsfähigkeit wird im ordnungsrechtlichen Verfahren geprüft. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet festgesetzte Sondergebietsfläche Gaststättenbetrieb wird mit ihrer Nutzung eindeutig definiert. Dieses betrifft zudem alle weiteren Sondergebiete für Veranstaltungen. Die Nutzungen wurden im Lärmemissionsgutachten allumfänglich berücksichtigt. Dies gilt auch für die Verkehre sowie die Verkehre des Sandabbaus. Der Betrieb der Sondergebietsfläche wird mit einem Lärmemissionskontingent hinsichtlich der zukünftigen Emissionen eingeschränkt. Hiermit wird dem Schutzanspruch von außen Rechnung getragen. Eine unzumutbare verkehrliche Beeinträchtigung besteht nicht.

Danach gelten für Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück (Sandkontor) die folgenden Richtwerte der TA Lärm 11/98: In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten (Anwohner: König, ehem. Hein jetzt Wempen/Büscherhoff, Kreye, Büte) tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A) Der Musiklärm 2013 überschritt sowohl tags und gerade nachts die zulässigen Werte in erheblichem Maße. Da die gutachterlichen Messungen ergeben haben, dass die o.g. Werte überschritten werden, musste für den Bereich (Anwohnerin: König) eine Umfahrungsstrecke angelegt werden. Darüber hinaus gilt für Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung): In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten (Anwohner der Kreyenstrasse Nr. 77 bis 101) tags 59 dB(A) nachts 49 dB(A) An der Kreyenstrasse wurde folgendes gutachterliches Meßergebnis festgestellt: <i>Im Bereich Kreyenstrasse im Ortsteil Nethen wurde die Immissionsbelastung beispielhaft für das im Rahmen des Erschütterungsgutachtens untersuchten Wohnhaus Kreyenstr. 85</i> <i>Die schaltechnischen Gutachten vom 15.11.2017 und verkehrlichen Einschätzung vom Juni 2017 sind völlig unzureichend. Es wurde ein Immissionspegel von 58 dB (A) festgestellt.</i> Damit wird der für die Kreyenstrasse maßgebende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) "tags" lediglich um 1 dB(A) unterschritten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den vergangenen schalltechnischen Untersuchungen der Veranstaltung „Oldenbora“ wurden aus gutachterlicher Sicht eindeutige Vorgaben bzgl. der maximal zulässigen Geräuschemissionen der Geräuschquellen auf dem Veranstaltungsgelände (z. B. Beschallungsanlagen, Verkehrsführung, etc.) gemacht. Hier wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies ebenfalls nur das Genehmigungsverfahren betrifft.

Der vorstehende Ausblick macht deutlich, dass allein durch die Sandabfuhr die Grenzen der zumutbaren Lärmbelastung für uns als Anwohner erreicht sind. Dabei ist zu bedenken, dass eine zusätzliche Lärmbelastung durch das Betreiben des Beachclub Nethen entsteht, die in dem o.g. Gutachten bisher keine Berücksichtigung gefunden hat. Darüber hinaus sind in der Vergangenheit bereits viele Nethener Bürger mit Beschwerden über die derzeitige Situation der Abfuhrroute des Sandabbaus an den Landkreis Ammerland herangetreten. Diesen Einwendungen ist unter anderem zu entnehmen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte bereits überschritten wurden. Der Landkreis Ammerland hat eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h (für Lkw über 7,5 t) angeordnet. Durch die weiteren Verkehrsbelastungen entsteht eine erhöhte Gefahr für Leib und Leben. Die Gemeinde Rastade hat die Kreyenstraße den Hirtenweg vollständig saniert und die Berme nach Bürgerbeteiligung mit Hindernissen versehen. Leider sind die baulichen Maßnahmen inzwischen morode, da die Straßenbreite über die gesamte Strecke Kreyenstrasse nicht mehr ausreicht und die Seitenstreifen kaputtgefahren wurden. Leider werden schon jetzt die Verkehrsbegrenzungen von 30 bzw. 50 km/h überschritten. Dadurch fahren die LKW's durch Schlaglöcher und nicht auf der Asphaltdecke. Die Lärmwerte werden nicht eingehalten. Ferner wurden viele Leitpfähle von den LKW's abrasiert. Auch sind die Fahrzeuge (u.a. Traktoren mit enorm großer Bereifung) viel breiter. Die Verkehrssicherheit der sogenannten schwachen Verkehrsteilnehmer ist m. E. stark gefährdet. Die Situation des vorhandenen Radwanderweges wird in keiner Weise berücksichtigt. Die Gesamtsituation ist für uns unbefriedigend. Entsprechend ist der Geräuschpegel dadurch sehr viel höher. Immerhin befinden wir uns in einer geschlossenen Ortschaft! Eine weitere Lärmbelastung zu dem beschriebenen Gemengelage der Lärmbelastung mit Großveranstaltungen 6.000 - 12.000 Besucher und	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung der verkehrlichen Situation, bestehend aus dem Betrieb des Sandabbaus und dem Verkehr im Zusammenhang mit den Veranstaltungen im Plangebiet des Bebauungsplan, sind in enger Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen bestimmt worden. (Fahrbahnverbreiterung, Geschwindigkeitsbegrenzung) Die Maßnahmen wurden über vertragliche Regelungen gesichert, so dass die hier angesprochenen Belange vollumfänglich behandelt werden. Die Schutzansprüche der im Außenbereich vorhandenen Siedlungsstrukturen werden berücksichtigt. Hinsichtlich des im Plangebiet angesprochenen Gastronomiebetriebes, mit den daraus abgeleiteten Emissionen, wurde im Rahmen des Lärmemissionsgutachtens ein flächenbezogener Emissionswert definiert. Im Bebauungsplan sind diese Werte aufgenommen und entsprechend festgesetzt worden. Hierdurch wird dem Schutzanspruch Rechnung getragen. Auf Ebene der Genehmigungsplanung ist die Einhaltung der Werte nachzuweisen.

	mehr ist aus den vorstehend genannten Gründen unzulässig und unzumutbar. Wir bitten nochmals um Prüfung und Herstellung einer alternativen Zuweisung. Aus den vorstehend genannten Gründen wenden wir uns gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes 83 B. Wir haben Herrn Rechtsanwalt Tepe mit der Wahrnehmung unserer Interessen beauftragt. Es handelt sich nicht um eine erweiterte herkömmliche Gastronomie, die der Beach Club betreibt, sondern um viele große Events jeglicher Art. Darüber hinaus bitten wir uns aus lärmtechnischer Sicht als „reines Wohngebiet“ einzustufen, da die ehemalige Gaststätte „Heidkrug“ inzwischen nicht mehr existiert und die damalige Einstufung als allgem. Wohngebiet daher überholt ist. Gerade der nächtliche Verkehr des Beach Clubs mit Großveranstaltungen überschreitet die Werte deutlich. Durch die werktäglichen Lieferverkehre und LKW's sowie Veranstaltungen an den Wochenenden gibt es für uns keinerlei Lärmpausen mehr. „Gesundheit adé“ Weitere Werteverluste an unserem Grundstück werden wir nicht hinnehmen.		
	Bürger 3:		
	Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" ist eine Umwandlung von Grünflächen für wassersportgebundene Nutzung und Badebetrieb in Veranstaltungsflächen vorgesehen. Veranstaltungen wurden bereits in der Vergangenheit auch ohne Bebauungsplan genehmigt. Ausschlaggebend war hier die durchgeführte Oldenbora. Diese erstmals in 2007 in der Oldenburger Innenstadt durchgeführte Veranstaltung, musste aufgrund massiver Lärmbelästigung mehrmals ihre Location wechseln und findet seit 2012 im Beachclub Nethen statt. Auch hier trifft sie bei den Anwohnern nicht unbedingt auf Zustimmung. Im Bebauungsplan aufgeführt ist die Festsetzung von bis zu 5 Veranstaltungen jährlich, welche als seltenes Ereignis aufgeführt werden. Gem. Anlage aus Bezug 3 wird angeführt: Für den Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, sodass es hier in Bezug auf Lärmimmissionen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt. Da es sich hierbei nur um organisatorische Maßnahmen handelt, liegen diese Maßnahmen alleine in der Hand des Veranstalters.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich besteht bereits seit vielen Jahren ein Bebauungsplan. Dieser war und ist gegenwärtig Grundlage bei der Beurteilung von Vorhaben und Veranstaltungen. Die Oldenbora gilt gem. TA-Lärm als seltenes Ereignis und ist immer im Einzelnen zu genehmigen. In diesem Verfahren sind entsprechenden Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Strukturen einzuhalten. Gegebenenfalls sind im Einzelfall Überwachungsmessungen anzuordnen. Dieses ist jedoch auf der Genehmigungsebene zu regeln. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Emissionskontingente für die Veranstaltungen und die seltenen Ereignisse fest. Diese sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Eine Veranstaltung mit musikalischen Darbietungen sowohl live, als auch von Tonträgern ist meist weithin hörbar. Nichtsdestotrotz gibt es einen Lärmschutz bei Musikveranstaltungen. Es gibt zu beachten: Die durch Musikdarbietung hervorgerufene Beurteilungspegel dürfen vor dem nächstgelegenen Wohnhaus (Immissionsort = Einwirkungsort des Schalls) bei Musikveranstaltungen die als "seltenes Ereignis" genehmigt werden folgende Höchstwerte nicht überschreiten 70 db(A) Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten, 65 db(A) Tageszeit innerhalb der Ruhezeiten und 55 db(A) Nachtzeit. Die Genehmigung einer Veranstaltung ist keine Erlaubnis zur Lärmbelästigung. Die genehmigende Stelle ist entsprechend auch in der Pflicht die Einhaltung der Grenzwerte ordnungsgemäß zu überprüfen und für deren Einhaltung zu sorgen. Für den Beachclub Nethen scheint eine Überprüfung der entsprechenden Grenzwerte gem. TA- Lärm in den letzten Jahren scheinbar nicht stattgefunden zu haben, da die Veranstaltungen zum einen immer lauter wurden und zum anderen immer länger dauerten. Wir wohnen 2 km (2000 m) vom Beachclub Nethen entfernt und werden regelmäßig durch Lärm von Musikveranstaltungen belästigt. Im Schallgutachten vom 15.11.2017 heißt es: <i>Die Immissionswerte der TA Lärm für seltene Ereignisse (70 db(A) Tags/ 55 db(A) nachts) werden eingehalten.</i> Hierzu folgende Anmerkungen: • Diese Immissionswerte beziehen sich auf die Messpunkte IP1 und IP2 gem. Bezug 4, Kapitel 6.3, Abbildung 2. Diese befinden sich ca. 200 m vom Veranstaltungsort des Beachclubs entfernt. • Dass die Immissionswerte bei den 5 seltenen Ereignissen eingehalten werden, ist aber nur prognostiziert, <u>nicht gemessen</u>, siehe Schallgutachten Kapitel 8, Zitat; <i>Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung jedoch keine detaillierten Vorhabenbeschreibungen für die einzelnen, möglichen Sonderveranstaltungen vorlagen, wird im Rahmen dieser Untersuchung geprüft, welche maximale Geräuschbelastung von den jeweiligen Teilflächen ausgehen darf.</i>		

• Fragwürdig ist jedoch, warum diese Vorhabenbeschreibungen nicht vorgelegen haben. Es fanden vor Erstellung des Schallgutachtens mindestens 5 x die Oldenbora, sowie diverse andere Veranstaltungen statt. Sollte hier etwa irgendetwas verdeckt bleiben, bzw. nicht in das Schallgutachten einfließen? Ein Schallgutachten lässt nur dann eine konkrete Aussage zu, wenn alle annehmbaren Grundannahmen einfließen. • Gem. Bezug 5 sind keine baulichen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, lediglich organisatorische Maßnahmen finden Anwendung. Diese organisatorischen Maßnahmen besagen, dass auf den jeweiligen Teilflächen nur festgelegte Emissionskontingente erzeugt werden dürfen. • Die Immissionswerte beziehen sich alleine auf die Einhaltung der Lärmemission durch den Veranstalter. • Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente müssen durch den Betreiber gewährleistet werden. Die Kontrolle obliegt dem Landkreis Ammerland. • Eine Reduzierung des Lärmpegels, wie sie die TA-Lärm ab 22:00 Uhr vorgibt, haben wir bisher nicht feststellen können. Im Gegenteil, die Musikbeschallung ging unvermindert teilweise bis 04:30 Uhr weiter. Dieses ist aus unserer Sicht unerträglich und nicht hinnehmbar. • Im Schallgutachten fließen als weitere Schallquellen der Sandabbau / Sandabfuhr im Bereich der Nethener Seen in die Berechnung der Emissionskontingente ein. Die Lärmbelästigung durch die Autobahn 29 wird hier vollkommen außeracht gelassen. Diese Lärmbelästigung besteht 24/7 und hat in den letzten Jahren aufgrund des stark erhöhten Verkehrsaufkommen und der immer schnelleren Kraftfahrzeuge deutlich zugenommen. Alleine aus diesem Grunde halten wir die Emissionskontingente bei uns vor Ort für mehr als ausgeschöpft. • Das Schallgutachten führt an, dass geprüft werden sollte, ob die aktuell bekannten Betriebsänderungen immissionsseitig zu Konflikten führen. Wird ein schallgutachterliches Genehmigungsverfahren für jedes der seltenen Ereignisse durchgeführt?	Im Rahmen der Lärmemissionsbetrachtung für den Bebauungsplan wurden sämtliche planrelevante Emissionen betrachtet. Auf dieser Ebene wurden Emissionskontingente definiert. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage). Fünf seltene Ereignisse wurden im Zuge der Beurteilung berücksichtigt. Hierfür können auf Teilflächen im Plangebiet höhere Werte angesetzt werden. Auf der Ebene der Genehmigung ist der Nachweis zu führen, dass die Werte eingehalten werden. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Nachweises auf Einhaltung von Emissionskontingenten gilt es, die Einhaltung der an den umliegenden Immissionsorten hieraus resultierenden Immissionskontingente zu gewährleisten. Es ist korrekt, dass hierbei ausschließlich die Geräuschemissionen der zu genehmigenden Anlage herangezogen werden. Allerdings wird der gewerblichen Vorbelastung in der Umgebung der zu genehmigenden Anlagen in dem Sinne Rechnung getragen, dass die Ermittlung der verfügbaren Emissionskontingente auf den Teilflächen mit der zu genehmigenden Anlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung erfolgte. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Geräuschemissionen aus öffentlichem Straßenverkehr und Gewerbeanlagen sind gemäß DIN 18005 und TA Lärm getrennt voneinander zu beurteilen. Auch wenn insbesondere die Autobahn A 29 faktisch einen maßgeblichen Anteil an der Geräuschsituation in der Umgebung des Veranstaltungsgeländes hat, so ist sie dennoch bei der Prüfung auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte (bzw. im Rahmen des Bebauungsplans auf Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente) nicht in die Ermittlung der Beurteilungspegel mit einzubeziehen.

• Wie laut ist laut? Was kann der Mensch aushalten, ohne Schlafstörungen oder Herz- Kreislauf-Probleme zu bekommen? Die WHO empfiehlt erstmals Richtwerte für Windenergieanlagen und Freizeitlärm. • Zu viel Lärm macht krank - und ist ein Gesundheitsrisiko, das nur allzu oft auf die leichte Schulter genommen wird. Am 10.10.2018 hat die Weltgesundheitsorganisation neue Leitlinien herausgegeben, erstmals mit Richtwerten und Obergrenzen für Windenergieanlagen, Freizeitlärm und andere Geräuschquellen. Bemerkenswert dabei: Alle WHO-Richtwerte liegen deutlich unter denen, die in Deutschland erlaubt sind. "Die klare Botschaft ist, dass die WHO die erhebliche Lärmbelastung als Krankheitsbild nimmt", betont Michael Jäcker Cüppers von der Deutschen Gesellschaft für Akustik. • Die WHO-Richtlinien sind Empfehlungen, um Verbraucher vor Lärm zu schützen. Damit sollen Politiker Richtwerte festlegen und bauliche Maßnahmen veranlassen oder einfordern, damit die Richtwerte eingehalten werden. "Übermäßige Lärmbelastung ist mehr als ein Ärgernis, sie ist ein echtes Gesundheitsrisiko, das beispielsweise zu Herz-Kreislauf-Erkrankungen beiträgt", sagte Zsuzsanna Jakab, WHO-Regionaldirektorin für Europa. • Gerichte nehmen allerdings die Empfehlungen der Gesundheitsorganisation immer wieder als Grundlage für ihre Urteile. Festzustellen ist folgendes: • Alles was im BBPL. 83B dargestellt wird, wird schon seit Jahren so durchgeführt. • Der vorliegende BBPL. 83B umfasst aus unserer Sicht keine gravierenden Änderungen zu den bisherigen Gegebenheiten und könnte somit unter der Rubrik 'Steuerverschwendung' verbucht werden, auch unter dem Aspekt, dass der aktuelle Stand dem Plan vorangeht. • Das Lärmgutachten stellt nur den momentanen Stand der Freizeitanlage dar, ohne aktiv eine Musikveranstaltung untersucht zu haben. • Im BBPL. 83B wird das Thema Lärmbelastung nur ungenügend behandelt, es wird lediglich auf einschlägige Vorschriften verwiesen und	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung sind die geltenden Vorschriften und Normen anzuwenden. Die Aussagen der WHO können in den immissionschutzrechtlichen Auslegungen in Zukunft sicherlich richtungsweisend sein, finden jedoch in den geltenden Regularien derzeit noch keine Anwendung. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sondernveranstaltungen mit Musikedarbietung wurden in der Vergangenheit durch die Genehmigungsbehörde gesondert untersucht. Spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 83 B mit Festsetzung von Emissionskontingenten für die Teilflächen für Sondernveranstaltungen wird im Rahmen

dass deren Werte eingehalten werden. Eine schalltechnische Prüfung diesbezüglich hat nie stattgefunden. • Eine wirksame Lärminderung scheint nur durch aktive / bauliche Maßnahmen möglich zu sein, da der Veranstalter in der Vergangenheit keine Maßnahmen unternommen hat, eine Reduzierung der Lärmemissionen herbeizuführen. Unsere Forderungen zur Aufnahme im BBPL. 83B "Beachclub Nethen": • Neben rein organisatorischen Maßnahmen ist die Aufnahme von baulichen Maßnahmen zur Lärmminimierung im BBPL. 83B "Beachclub Nethen" unumgänglich. • Die genehmigende Stelle überprüft und stellt während jeder Veranstaltung die ordnungs- gemäße Einhaltung der Grenzwerte sicher. • Strikte Einhaltung der durch die genehmigende Stelle vorgegebenen Veranstaltungszeiten durch den Veranstalter.	des Genehmigungsverfahrens eine Neubetrachtung des Vorhabens erforderlich sein, um die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Rechnerisch haben aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen einer Emissionskontingentierung keine Auswirkungen auf die immissionsseitigen Pegel, da die Schallausbreitungsrechnung gemäß DIN 45691 lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungs- und Dämpfungseffekten erfolgt. In der Praxis kann jedoch z. B. ein Lärmschutzwall bzw. eine -wand eine zielführende Reduzierung der Immissionspegel durch die Anlage bewirken, sofern ohne eine solche Maßnahme eine Überschreitung des Immissionskontingents an einem oder mehreren Immissionsorten auftreten sollten.
Bürger 4:	
Ich habe Bedenken hinsichtlich der vorhandenen Verkehrslage. Die Breite des Hirtenweg und des Beckhauser Esch sind nicht für den hohen Verkehr vorgesehen. Zudem habe ich starke Zweifel, dass der Lärmpegel zur vorgeschriebenen Nachtruhe eingehalten wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei einem Besprechungstermin mit dem Straßenverkehrsamt vor Ort wurde vereinbart, dass die Asphaltkanten des Hirtenwegs zu Beginn und in der Mitte der Badesaison durch Aufschotterung niveaugleich zur Straße angehoben werden. Eine bislang nur durch Aufschotterung vorhandene Ausweichstelle am Hirtenweg wird wie die anderen bereits vorhandenen Ausweichstellen ausgebaut. Sollten die vorgesehen Maßnahmen nicht ausreichen, die zukünftige Verkehrslage am Beckhauser Esch mit eingeschlossen, so wird das Straßenverkehrsamt weitergehende Maßnahmen anordnen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens wurde die Schallimmissionen durch die Anlagen des Beachclubs Nethen geprüft. Dabei ist die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ein anerkanntes, planerisches Werkzeug, um nachhaltig die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für Geräuschimmissionen sicherzustellen. Mithilfe der Kontingente bestehen im Bebauungsplan klare Vorgaben, an welche sich Betriebe im Geltungsbereich

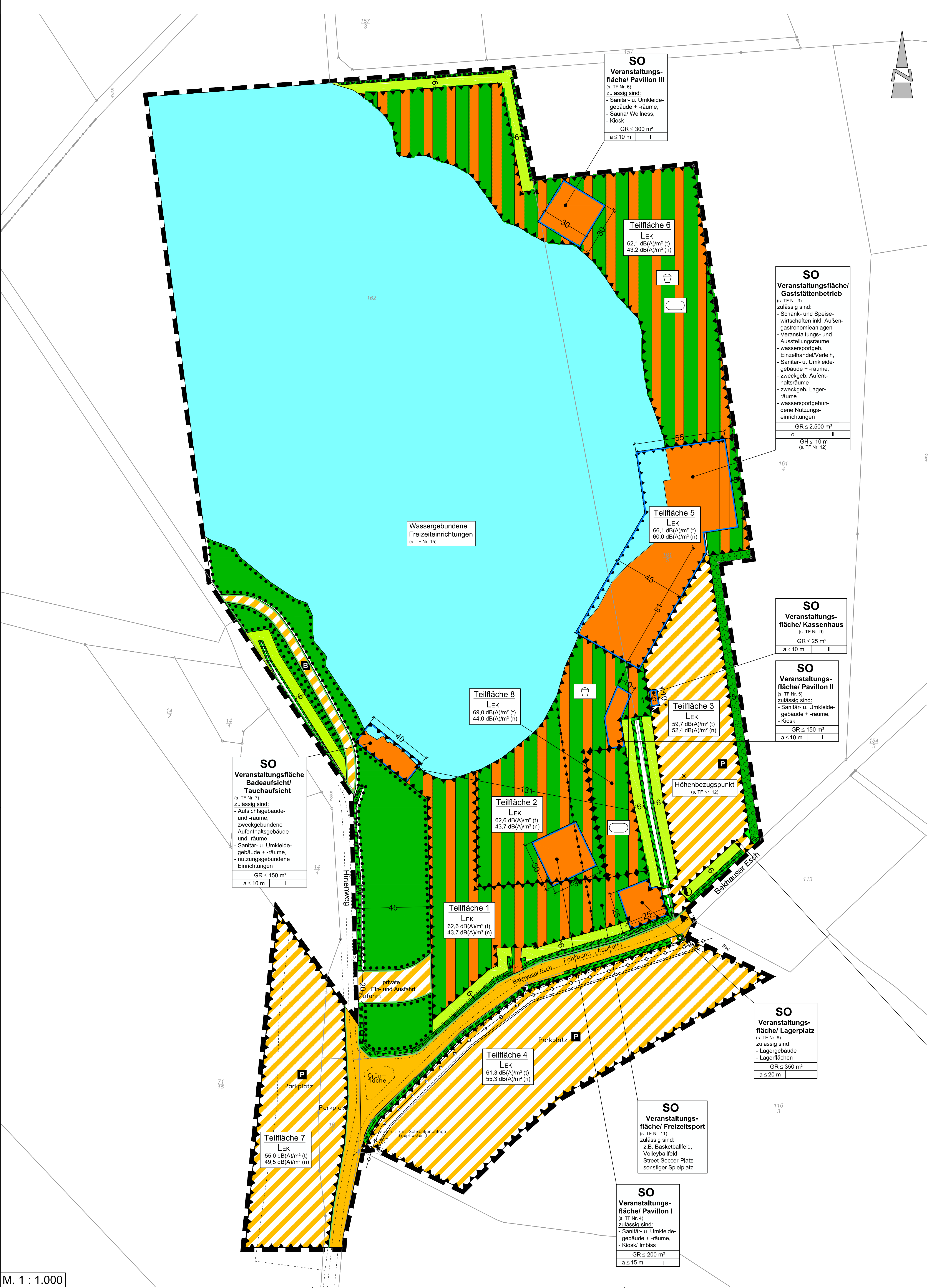
		des Bebauungsplans zu richten haben. Der entsprechende Nachweis auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt jedoch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, nicht auf bauleitplanerischer Ebene.
Bürger 5:		
1. Ich schließe mich in Bezug auf die Verkehrsbehördliche Sicht den Stellungnahmen des LK Ammerland und der Straßenverkehrsbehörde vom 31.01.2018 an. Der Hirtenweg ist für das Verkehrsaufkommen schon jetzt in keiner Weise ausreichend. Die kleine Gemeindestraße lässt durch die Asphaltkanten nur riskante Ausweichmanöver zu (siehe auch IST-Verkehrliche Einschätzung Juni 2017). Das kann eine Schotterauffüllung des Seitenstreifens nachweislich nicht verbessern, da diese innerhalb kürzester Zeit nachgibt und die Fahrbahnabsätze erneut ein Ausweichen verhindern. Der Begegnungsverkehr PKW/PKW, PKW/LKW/Radfahrer und auch landwirtschaftliche Fahrzeuge gestaltet sich schon heute schwierig, denn auch eine 30 KM/h-Zone kann nur funktionieren, wenn alle Verkehrsteilnehmer sich daran halten. Es geht mir darum, dass jederzeit im Notfall Feuerwehr, Krankenwagen und Polizei den Einsatzort unbehindert erreichen müssen und da ist, wie leider häufig in der Vergangenheit, nicht mit dem rücksichtsvollen Verhalten einiger Verkehrsteilnehmer zu rechnen (Begründung Seite 17). Zudem sollte auch über den sicheren Schulweg (Bushaltestelle Ecke Bekhauseresch) noch einmal nachgedacht werden. Ich sehe die Gemeinde in der Pflicht, dieses nochmals zu prüfen und eine sichere Verkehrsführung zu gewährleisten. 2. Schalltechnisches Gutachten itap Mir ist aufgefallen, dass im Gutachten die A 29 (siehe Lärmaktionsplan Gemeinde Rastede v. 02.08.2018) und die geplante A 20 bei der Lärmbelastung nicht eingeflossen sind. Zudem möchte ich anmerken, dass der "südliche Flachwasserbereich/Spielplatz" jetzt der "Hundestrand" ist und somit in das Gutachten einfließen sollte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollten die, in der Begründung benannten, vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichen, so wird das Straßenverkehrsamt weitergehende Maßnahmen anordnen. Das rücksichtsvolle Verhalten der Verkehrsteilnehmer, die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeitsbegrenzung bzw. der Straßenverkehrsordnung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genaue Ausgestaltung des Schulweges sowie die Verkehrsführung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Geräuschimmissionen aus öffentlichem Straßenverkehr und Gewerbeanlagen sind gemäß DIN 18005 und TA Lärm getrennt voneinander zu beurteilen. Auch wenn insbesondere die Autobahn A 29 faktisch einen maßgeblichen Anteil an der Geräuschsituation in der Umgebung des Veranstaltungsgeländes hat, so ist sie dennoch bei der Prüfung auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte (bzw. im Rahmen des Bebauungsplans auf Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente) nicht in die Ermittlung der Beurteilungspegel mit einzubeziehen. Der Hundestrand befindet sich ebenfalls auf Teilflächen des Bebauungsplanes mit Emissionskontingenten. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gilt auch in diesem Fall, dass die Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente nachzuweisen ist.	

Da diese Bebauungsplanänderung 83 B/76. Flächennutzungsplanänderung dann endgültig ist, möchte ich natürlich ausschließen, dass sich für mich unzumutbare Beeinträchtigungen der Lebensqualität, Wertminderung von Haus und Grundstück oder Gefährdungen für meine Gesundheit ergeben. Ich bin sicher, dass der jetzige Antragsteller die Emissionswerte und Auflagen einhalten wird, möchte aber für den Fall eines neuen Pächters oder Eigentümers diese Bedenken anmelden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das schallimmissionstechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keinem Konflikt zwischen der geplanten Nutzung und der benachbarten, schutzwürdigen Wohnnutzung kommt, sodass eine Gefährdung für die Gesundheit bzw. eine Beeinträchtigung der Lebensqualität ausgeschlossen werden kann. Die Beurteilung, ob die geplanten Nutzungen des Beachclub Nethen als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird der Beachclub Nethen keinen wertmindernden Einfluss auf das Haus oder das Grundstück haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die entsprechenden Emissionskontingente in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als textliche Festsetzung festgesetzt werden, behalten diese auch nach einem Wechsel des Pächters oder Eigentümers ihre Gültigkeit und müssen eingehalten werden.

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"

Anlage 2 zu Vorlage 2018/248



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche / private Grünfläche gem. § 11 BauNVO sind Veranstaltungsvorhaben zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind Terrassen auf Dächern nur innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb bei einer Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften inklusive Außengastronomieanlagen,
 - Veranstaltungs- und Ausstellungsräume,
 - Wassersportgebundene Einzelhandel/ Verleih,
 - Sanitär- und Umkleieräume und -gebäude,
 - zweckgebundene Aufenthaltsräume,
 - zweckgebundene Lagerräume,
 - wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.Der wassersportgebundene Einzelhandel ist ausschließlich bis zu einer Verkaufsfäche von maximal 150 m² zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche/ "Pavillon I" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
 - Kiosk/ Imbiss.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Pavillon II" gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume
 - Kiosk.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Pavillon III" gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
 - Sauna/ Wellness,
 - Kiosk.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Badesauna/ Tauchstation" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Aufsichtsbauwerke und -räume,
 - zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume,
 - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
 - Lagergebäude,
 - Lagerflächen.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Lagerplatz" gem. § 11 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Lagergebäude,
 - Lagerflächen.
- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Kassenhaus" ist die Anlage eines Kassenhauses zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind überlagerten Festsetzung private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind an maximal 5 Tagen im Jahr Freiluftveranstaltungen zulässig; hierfür dürfen in diesem Bereich fliegende Bauten gem. § 73 NBauO errichtet werden.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsfläche/ Freizeitsport" gem. § 11 BauNVO mit der überlagerten Festsetzung private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind Anlagen für den Freizeitsport, z. B. Basketballfeld, Volleyballfeld, Street-Soccer-Platz, sonstiger Spielplatz etc., zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
 - Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt der Parkfläche (P), s. Planzeichnung (10,79 m ö NN)
- Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 (4) BauNVO sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung gem. Nutzungsschablone.
- Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Wassergebundene Freizeleinrichtungen" ist die Installation einer Seilbahnanlage für Wasserski und Wakeboard, eines Rudersteiges in schwimmender Ausfertigung bis zu einer Breite von max. 1,50 m sowie weitere wassergebundene Freizeleinrichtungen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die am Tage das Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 von 64,6 dB(A)/m² nicht überschreiten. Nichts ist der Betrieb von Geräuschen emittierenden Anlagen unzulässig. Der Rückholsteig ist nicht mit dem Ufer zu verbinden. Motorboote sowie sämtliche motorbetriebene Wasserfahrzeuge, mit Ausnahme von Rettungs- und Arbeitsbooten, sind nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind nur Vorhaben zulässig, die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten. Ausnahmeweise dürfen während der gem. der textlichen Festsetzung Nr. 10 an max. 5 Tagen im Jahr zulässigen Freiluftveranstaltungen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) in den entsprechenden Teilflächen als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschritten werden.

Tagwerte	Nachtwerte
dB(A)/m ²	dB(A)/m ²
TF 1	70
TF 2	83
TF 3	50
TF 4	50
TF 5	68
TF 6	84
TF 7	50
TF 8	83

Landschaftsökologische Festsetzungen

- Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Walheckenschutzstreifen" sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan sukzessiv zu artreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan in einem Abstand von 3,00 m entlang der Flurstücksgrenze im Osten eine Wallhecke in einer Breite von 2,00 m anzulegen. Die Abstandsfäche ist als artreicher Krautbaum zu entwickeln. Die Festsetzung ist in der der Fertigstellung der Rohbaummaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. Stinkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg - Archäologische Denkmalpflege, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441 / 799-2120) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Wasserversorgungsleitung 500 GG des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOV). Innerhalb der mit Leitungsgesetzen zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist eine Überbauung nicht zulässig.
- Die mit den Bebauungsplanes Nr. 83 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.
- Angegebene DIN - Vorschriften können beim Baumt der Gemeinde Rastede eingesehen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Liegenschaftskatasters (LKA) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage: 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: 06/2017). 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)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, ... Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" 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 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, ... Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen" 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. 83 B "Beachclub Nethen" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 83 B "Beach Club Nethen" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ... Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 83 B und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ... Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ... Bürgermeister

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 83 B "Beachclub Nethen" treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 A außer Kraft.

Rastede, ... Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO Sondergebiet "Veranstaltungsfläche mit besonderer Zweckbestimmung z.B. Pavillon III
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
- GH ≤ 10,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z. B. GH ≤ 10,00 m, siehe textl. Festsetzung

2. Maß der baulichen Nutzung

- GR ≤ 50 m² maximal zulässige Grundfläche (GH), z. B. GR ≤ 50 m², siehe textl. Festsetzung
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
- GH ≤ 10,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z. B. GH ≤ 10,00 m, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsstraße für den Sandabbau
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Ein- und Ausfahrt

- Zufahrten / Eingänge
- Elektrizität, hier: Transformatorstation der EWE
- Hauptversorgungsleitung, hier: Versorgungsleitung 500 GG des OOVV

6. Grünflächen

- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung
- Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Zweckbestimmung: Sportplatz
- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen

- Wasserflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: geschützte Wallhecke gem. § 22 (3) NAGBNatSchG

9. Sonstige Planzeichen

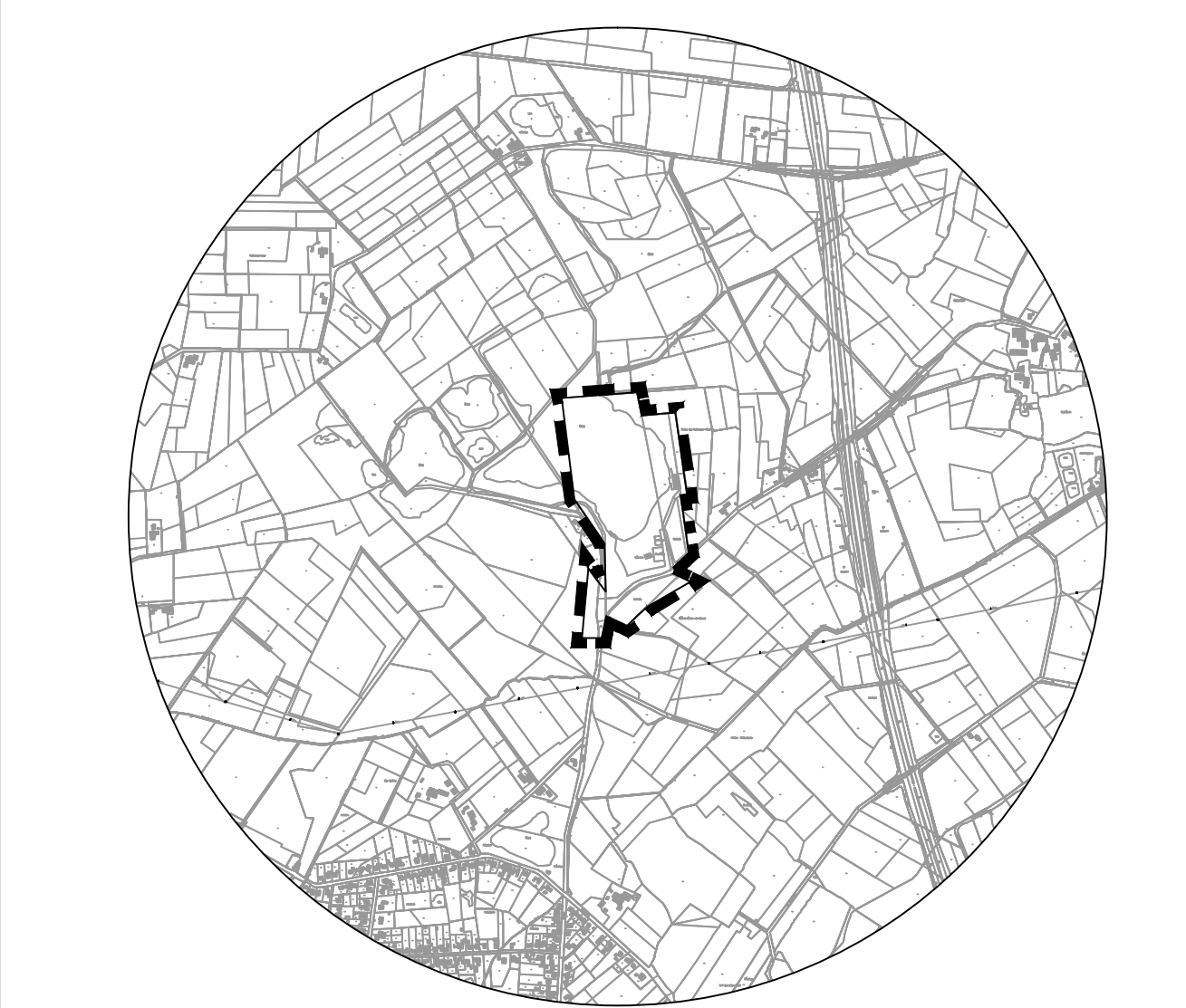
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mit Leitungsgesetzen zu belastenden Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers OOVV
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, Emissionskontingente (LEK), Tag- und Nachtwerte

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



GEMEINDE RASTEDE

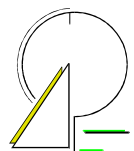
Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 83 B

„Beachclub Nethen“

BEGRÜNDUNG (Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Kartenmaterial	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	5
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.4	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	7
4.1	Belange von Natur und Landschaft	7
4.2	Belange des Immissionsschutzes	7
4.3	Belange des Verkehrs	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes	9
4.5	Altablagerungen	10
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Verkehrsflächen	13
5.4.1	Straßenverkehrsfläche	13
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
5.5	Versorgungsleitung / Leitungsrecht	13
5.6	Grünflächen	14
5.7	Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
5.8	Wasserfläche	15
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5.11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	16
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	18
7.1.1	Aufstellungsbeschluss	18
7.1.2	Öffentliche Auslegung	18
7.1.3	Satzungsbeschluss	18
8.0	PLANVERFASSER	19

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B der Gemeinde Rastede, itap, Oldenburg, Projekt Nr.: 3005-17-f-iz, 15. November 2017
- Verkehrliche Einschätzung Beachclub Nethen, IST, Schortens, Projektnummer: 1886, Juni 2017

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 83 A „Beachclub Nethen“ entsprechend den aktuellen Planungsabsichten zur Optimierung des Freizeit- und Erholungsangebotes anzupassen und als Bebauungsplan Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ neu aufzustellen. Das ursprüngliche Planungsziel der städtebaulichen Beordnung des Erholungsbereiches an den Nethener Seen bleibt weiterhin Inhalt der Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Beachclub Nethen“ wurde im Jahr 2005 zur Regelung des Badebetriebes an den Nethener Seen aufgestellt und wurde im Jahr 2008 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 A den Bedürfnissen und Erfordernissen, insbesondere den Anforderungen an die Belange des Immissionsschutzes, angepasst und besitzt derzeit Rechtskraft. Das Plangebiet hat sich zwischenzeitlich entsprechend den angestrebten kommunalen Planungszielen als Freizeit- und Erholungsgelände entwickelt.

Zur Sicherung des mehr als zehn Jahren bestehenden „Beachclub Nethen“ und der Attraktivitätssteigerung soll die bisherige saisonabhängige Nutzung des Geländes und des Gastronomiebetriebes auf eine ganzjährige Nutzung erweitert werden. Hierbei sollen auch Sonderveranstaltungen bis zu fünfmal im Jahr im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung mit geregelt werden.

Um die Belange des Immissionsschutzes abschließend zu klären, wurde seitens des Büros itap (Institut für technische und angewandte Physik, Oldenburg) ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung insbesondere während der Nachtzeit, werden hier zulässige Lärmemissionskontingente festgelegt.

Neben dem angestrebten Planungsziel einer Erweiterung des Angebotes durch Freiluftveranstaltungen und einer saisonunabhängigen Nutzung haben sich gleichzeitig während des Betriebes zusätzliche Anforderungen an die Funktionalität und den Komfort des Bade- und Freizeitbetriebes herausgestellt. Die für die Weiterentwicklung notwendigen Modifikationen bzw. Ergänzungen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden im Rahmen der vorliegenden Planung gesichert.

Konkret wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 83 B innerhalb des bestehenden Beachclubs ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hierfür wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (76. Änderung). Überlagernd wird der Bereich als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind ausschließlich die im Schallgutachten ermittelten Lärmkontingente zulässig. Weiterhin werden im Rahmen der Planung die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Höhe des Gastronomiebetriebes entsprechend den aktuellen Funktionserfordernissen angepasst. Die für eine Veranstaltung (Oldenbora) erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 A aus dem Jahr 2014 werden entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der Planänderungen wurde im Rahmen der Neuaufstellung ein neues Schallgutachten erstellt. Berücksichtigt wurden hierbei aktuelle maximale Betriebszahlen sowie die bestehende Vorbelastung durch den Sandabbau. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die heranzuziehenden Immissionswerte unter Einhaltung der oben genannten Festsetzungen (Lärmkontingentierung) eingehalten werden, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

Insgesamt findet eine ordnungsgemäße Abwägung der unterschiedlichen Belange untereinander und gegeneinander statt. Die übergeordneten Planungsgrundsätze wie das Optimierungs-, Schonungs- und Kompensationsgebot werden berücksichtigt. Mit der Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend dem in der Vergangenheit ersichtlichen Bedarf wird die Attraktivität des Beachclub für Besucher gefördert, der den bisher bereits überregionalen Bekanntheitsgrad nachhaltig sichern kann. Insofern wird ein wichtiger Beitrag zur Ausstattung des Gemeindegebietes Rastede als Freizeit- und Tourismusstandort geleistet, der sich u. a. auch positiv auf den lokalen Arbeitsmarkt auswirkt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ wurde unter Verwendung des vom öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet in einer Größe von ca. 18,3 ha des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insbesondere den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 A, erweitert durch den südwestlich des Geltungsbereiches vorhandenen Parkplatz. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Freizeit- und Erholungsanlage „Beachclub Nethen“ mit Badebereich, Liegeflächen, Hundestrand, Wasserskianlage und Gastronomieeinrichtungen. Im Westen befinden sich kleinere Gebäude der Badeaufsicht (DLRG), ein Gastronomiepavillon liegt innerhalb des zentralen Bereiches.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. In der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017 vom 6.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde Rastede ist im LROP-VO als Mittelzentrum festgelegt.

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandorte ist entsprechend ihres örtlichen, regionalen und überregionalen Versorgungsauftrags und ihrer Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. Dies kann erreicht werden unter anderem durch Bündelung und Erweiterung des Bildungs-, Sozial-, Kultur-, Gesundheits-, Freizeit- und sonstigen Versorgungsangebotes in den Standorten mit zentralörtlicher Funktion. Mit der bedarfsgerechten Erweiterung und Optimierung des Freizeit- und Erholungsangebotes wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor und konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für den Landkreis Ammerland. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Am 05.05.2017 hat der Landkreis Ammerland gemäß § 3 (1) des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes seine allgemeinen Planungsabsichten bekannt gemacht, hierdurch verlängert sich die Gültigkeit für die Dauer der Neuaufstellung (max. 10 Jahre). Die Gemeinden sollen so entwickelt werden, dass ihre naturräumlichen Potenziale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden. Das Plangebiet selbst liegt im Bereich der Nethener Seen, das im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wird weiter erläutert, dass für die Erholungs- und Wassersportnutzung geeignete Gewässer der Allgemeinheit zugänglich zu machen sind.

Des Weiteren ist für das Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt. Besondere Regelungen zum Trinkwasserschutz werden hier nicht genannt. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines verbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, für das besondere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gestellt werden. Östlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 29 mit der Anschlussstelle Hahn-Lehmden, unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung/ Sand und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Nördlich an die Nethener Seen bindet ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung an. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind mit den konzeptionellen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar. Die angestrebte Freizeitnutzung bindet sich optimal in die vorhandenen Strukturen ein.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B als Grünfläche mit der Zweckbestimmung wassersportgebundene Freizeiteinrichtungen, Wasserfläche mit der Zweckbestimmung wassergebundenen Freizeiteinrichtung und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt.

3.4 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 83 A „Beachclub Nethen“ liegt aus dem Jahr 2008 vor und setzt insbesondere Wasser- und Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen fest. Hierin wurden entsprechend der Freizeit- und Erholungsfunktion mehrere überbaubare Grundstücksflächen für die Entwicklung der einzelnen Dienstleistungskomponenten (Service-Station Beachclub, Badeaufsicht, Pavillons für Kiosk bzw. Kiosk und Sanitäranlagen) mit entsprechender Formulierung der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen festgesetzt. Neben den Grünflächen, die als Liegewiesen gekennzeichnet werden, wurden noch Freiflächen für den Freizeitsport (Street-Soccer etc.) angeboten. Die vorhandenen Wallhecken wurden hierbei erhalten und in die Planung integriert. Die Verkehrsflächen, zu denen neben dem Bekhauser Esch auch der Betriebsweg des lokalen Sandabbaubetriebes im Westen des Planungsgebietes gehört, wurden in ihrem Bestand übernommen. Im Osten wurden Parkflächen sowohl für KFZ als auch für Radfahrer angeordnet. Die für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Kompensationsflächen wurden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches unter-

gebracht, zum Teil liegen sie auf externen Flächen. Die Planungskonzeption, die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erholungsbetriebes, wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ weiterhin übernommen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B berührt sind, werden im Rahmen eines Umweltberichtes bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege 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 geschieht dies im Rahmen des Umweltberichtes.

Auf Grundlage der Bestandserfassungen wurden die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Umweltbericht ermittelt. Der Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung ist Teil 2 der Begründung und den Unterlagen beigelegt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 83 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.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B sind hinsichtlich der umliegenden Wohnnutzungen im Außenbereich die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 83 A (Inkrafttreten 2008) wurde ein Schallgutachten durch das Büro itap (Institut für angewandte und technische Physik, Oldenburg) zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionssituation erstellt (Gutachten vom 29.05.2007). Hierbei wurde die Lärmentwicklung der relevanten Bereiche (Badebereiche, Liegewiesen, Spiel- und Sportbereich, Aktionsfläche, Wasserskianlage, Gastronomiebetrieb, vorhandene und geplante Parkplätze, Zulieferverkehr) prognostiziert sowie die Vorbelastung durch den Sandabbau berücksichtigt. Es stellte sich heraus, dass die prognostizierten Schallemissionen nicht zu Konflikten mit der benachbarten, schutzwürdigen Wohnnutzung führen.

Zwischenzeitlich haben sich die Flächen entsprechend den Festsetzungen als Freizeit- und Erholungsbereich entwickelt, es wurden, wie bereits unter Kap. 1.0 (Anlass und Ziel der Planung) Freiluftveranstaltungen genehmigt und durchgeführt. Im Zusammenhang mit den geplanten Modifikationen des Bebauungsplanes Nr. 83 B wurde ein neues Schallgutachten (Gutachten vom 15.11.2017) erarbeitet und die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 83 B hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auswirkungen geprüft. Das Schallgutachten ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigelegt. Entsprechend den Inhalten des Gutachtens (Kap. 4.2 Beurteilungsgrundlage) ist die Geräuscentwicklung durch den erweiterten Gastronomiebetrieb als nicht genehmigungsbedürftige Anlage beurteilen und im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genehmigungsfähig, wenn die Gesamtgeräuschbelastung die jeweiligen Immissionsrichtwerte an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden. Aus der Beurteilung ergibt sich, dass durch den normalen Betrieb der Bade- und Freizeitanlage bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente keine Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten

sind. Die Immissionswerte der TA Lärm (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden eingehalten. Die in dem Schallgutachten angenommene Flächenzuordnung wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Zur Festlegung von maximal möglichen Geräuschimmissionen während seltener Ereignisse (5 Sonderveranstaltungen im Jahr) ist die DIN 45691 heranzuziehen. Zweck der Definition von flächenbezogenen Schallleistungspegel für diese seltenen Ereignisse im Bebauungsplan ist die Orientierung im Rahmen der Genehmigung zukünftiger Sonderveranstaltungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 83 B. Die Immissionswerte der TA Lärm für seltene Ereignisse (70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) werden eingehalten.

Gemäß der TA Lärm sind bei der Beurteilung von gewerblichen Anlagen ebenfalls die betriebsbedingten Verkehrslärmimmissionen in einem Umkreis von 500 m unabhängig von den übrigen Immissionen zu beurteilen und zu berücksichtigen. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die Grenzwerte der hier heranzuziehenden 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an dem am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Wohnhaus Hirtenweg 103 ebenfalls mit Beurteilungswerten von 59,9 dB(A) bzw. 51,5 dB(A) eingehalten werden.

4.3 Belange des Verkehrs

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B wurde die verkehrliche Situation des Beachclubs Nethen bewertet. Hierzu wurde eine „Verkehrliche Einschätzung Beachclub Nethen“ vom Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes PartG mbH erstellt (Einschätzung vom Juni 2017). Die verkehrliche Einschätzung ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

Die Bewertung beinhaltet den fließenden KFZ-Verkehr sowohl die Situation im Bestand wie auch die der Erweiterung zu einer ganzjährigen Nutzung. Betrachtet wurde der „normale“ Betrieb. Die jährlich stattfindenden besonderen Ereignisse, z.B. Oldenbora, werden nur am Rande betrachtet, da es dafür ein bewährtes Verkehrskonzept gibt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Zufahrt zum Beachclub ab dem Hirtenweg (nördlich der Kreyenstraße), welcher sich durch einen schmalen Fahrbahnquerschnitt ohne Nebenanlage auszeichnet. Die Erschließung über Kreyenstraße und Wiefelsteder Straße (L 825) erfolgt über deutlich breitere Fahrbahnen mit Nebenanlagen und wird daher als ausreichend angesehen und daher nicht weiter betrachtet.

Im westlichen Teil der Seen findet Sandabbau statt. Bis zu 60 LKW / Lastzüge sind pro Tag genehmigt. Zusätzlich wurde in der Genehmigung von 20 Pkw je Tag und Richtung ausgegangen. Auch hier erfolgt die Erschließung über Kreyenstraße / Hirtenweg. Ab der Einmündung Bekhauser Esch wird der Verkehr über eine Straße geführt, die für den allgemeinen Verkehr nicht freigegeben ist. Somit finden Überschneidungen zwischen Besuchern des Beachclubs und Fahrten des Sandabbaus auf dem Hirtenweg im Abschnitt zwischen Kreyenstraße und Bekhauser Esch statt.

Im Juli 2006 wurden Verkehrserhebungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Nach Aussagen der Betreiber sind die Besucherzahlen heute nicht höher als 2006. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die erhobenen Werte heute noch Gültigkeit besitzen.

Die verkehrliche Einschätzung kommt für die Bewertung der Bestandssituation zudem Ergebnis, dass die Erschließung für Kfz ausreichend ist. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls zu berücksichtigen. Eine offizielle Ausweisung des Beachclubs im Rahmen einer wander- oder radtouristischen Erschließung gibt es nicht. Aus Süden und Westen kommende Fußgänger und Radfahrer folgen daher der Kfz-

Beschilderung über Kreyenstraße und Hirtenweg. Hierbei kommt es im Wesentlichen darauf an, dass diese Verkehrsteilnehmer überhaupt sicher geführt werden können. Fußgänger orientieren sich automatisch am Fahrbahnrand und laufen daher auf dem Seitenstreifen. Bei Radfahrern ist eine Vorbeifahrt mit Pkw und Lkw möglich. Eine Vorbeifahrt eines Lkw wird jedoch für Unbehagen sorgen da ein Ausweichen auf den Randstreifen aufgrund der Asphaltkante nur schwer möglich ist.

Die verkehrliche Einschätzung der Prognosesituation kommt zu dem Ergebnis, dass durch Erhöhung der Querschnittsbelastung die Belastung auf dem bestehenden Ausbauquerschnitt nicht mehr realisiert werden kann. Diese Aussage gilt unter der Bedingung, dass sich alle maximalen Belastungen überlagern und ist möglicherweise auf einen engen Zeitraum begrenzt.

Die verkehrliche Einschätzung empfiehlt aus Sicht der Radfahrer die Seitenbereiche des Hirtenweges so zu befestigen, dass die Asphaltkante beseitigt wird. Auch sollte eine alternative Erschließung geprüft werden.

Ein Ausbau der Strecke ist jedoch nicht sinnvoll, da der kleine Querschnitt im Begegnungsfall eine verringerte Geschwindigkeit erfordert. Die erlaubte Geschwindigkeit sollte während der Badesaison (Mai - September) auf 30 km/h begrenzt werden.

Unter der Voraussetzung, dass sich für den Prognosefall alle negativen Einflussfaktoren überlagern ergibt sich, dass der bestehende Fahrbahnquerschnitt für den Mischverkehr von Kfz und Radfahrern und Fußgängern nicht geeignet ist. Es ist zu beobachten, wie oft diese ungünstigen Fälle auftreten. Sollte sich ein nicht tolerierbarer Zustand einstellen sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Die Empfehlungen der verkehrlichen Einschätzung wurden hier dargelegt. Eine verbindliche Umsetzung kann durch Verankerung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

Zusätzlich wird auf Bodenfundstellen im Umfeld des Geltungsbereiches hingewiesen (Bodenfundstellen 30 und 31 – Dicknackiges Feuersteinbeil: aus Dieter Zoller, Archäologische Landesaufnahme Oldenburg, S. 306, 307). In der großmaßstäblichen Karte liegen die Funde größtenteils südlich des Bekhauser Eschs und somit überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen

durch den Sandabbau stark vorgeprägten bzw. veränderten Raum, so dass hier nicht von ungestörten Bodenfunden auszugehen ist.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) 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 zu benachrichtigen.

Mit Bombenfunden wird in dem durch den Sandabbau stark vorgeprägten Bereich auch auf Grund der bisherigen Erfahrungen im Gemeindegebiet nicht gerechnet. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Meldepflicht beim Fund von Kampfmitteln:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 B überdeckt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 83 A und umfasst eine Erweiterungsfläche im Südwesten (vorhandenen Parkplatz östlich der Straße „Hirtenweg“). Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die ursprüngliche Nutzungsidee des Beachclub Nethen von einer saisonabhängigen Nutzung von öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen zu einer saisonunabhängigen Nutzung als Veranstaltungsfläche erweitert. Zur Verbesserung der Attraktivität, der Funktionalität und des Komforts der Freizeitanlage sowie der Ausnutzung zur Verfügung stehender Areale haben sich während des Betriebes in der Vergangenheit neue Planungsabsichten zur Ergänzung des Gesamtkonzeptes ergeben. Die getroffenen Festsetzungen fügen sich optimal in diese Strukturen ein, so dass die städtebauliche Ordnung hier sichergestellt wird. Die überarbeiteten Planinhalte sowie die Festsetzungen werden im Folgenden beschrieben.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf den festgesetzten sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche / Grünfläche gem. § 11 BauNVO sowie gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sollen entsprechend dem Ziel der Planung Veranstaltungsvorhaben als zulässig festgesetzt. Neben den Veranstaltungen soll hier auch ein Hundestrand weiter betrieben werden.

Auf den festgesetzten sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO bzw. der Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die konkrete Zweckbestimmung definiert. Demnach wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck festgesetzt. Hierdurch werden die mit dem Betrieb der Freizeitanlagen verbundenen notwendigen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: „Gaststättenbetrieb“ ist eine zentrale Einrichtung mit Gastronomiebetrieb vorgesehen, die gleichzeitig als Basisstation für die geplante Wasserskianlage dient. Neben den hierfür notwendigen Betriebsgebäuden (Starterhaus, Steganlage) sind hier weitere

Einrichtungen wie Kartenverkauf, Ausrüstungsverleih und Lagerräume sinnvoll. Zur Ergänzung des Angebots kann zudem freizeitspezifischer Einzelhandel, z. B. Verkauf von Bademoden, angegliedert werden. Zur Begrenzung des Einzelhandels wird im Bebauungsplan Nr. 83 B festgelegt, dass eine Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig ist.

Neben dem o. g. Gastronomiebereich mit Aufenthaltsmöglichkeit werden innerhalb der Liegebereiche kleine Versorgungs- bzw. Serviceeinheiten (Pavillon I, II und III) sowie funktionelle Einrichtungen (Kassenhaus, Lagerplatz) nutzungsgerecht ausgelagert. Die für den Badebetrieb erforderlichen Aufsichtsgebäude sind innerhalb der in Ufernähe festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sanitär- und Umkleidegebäude für das Wachdienstpersonal können hier integriert werden. Zusätzlich kann hier eine Tauchstation geringer Größe eingerichtet werden. Entsprechend dieser erläuterten Nutzungsorganisation sind innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb

Schank- und Speisewirtschaften inklusive Außengastronomieanlagen,
Veranstaltungs- und Ausstellungensräume,
Wassersportgebundener Einzelhandel / Verleih,
Sanitär- und Umkleideräume und -gebäude,
zweckgebundene Aufenthaltsräume,
zweckgebundene Lagerräume,
wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.

Der wassersportgebundene Einzelhandel ist ausschließlich bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.

Veranstaltungsfläche/ Tauchstation

Aufsichtsgebäude und -räume,
Zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume
Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
nutzungsgebundene Einrichtungen.

Veranstaltungsfläche/ Pavillon I

Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
Kiosk / Imbiss.

Veranstaltungsfläche/ Pavillon II

Kiosk,
Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.

Veranstaltungsfläche/ Pavillon III

Kiosk,
Sauna/ Wellness,
Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.

Veranstaltungsfläche/ Lagerplatz

Lagergebäude,
Lagerflächen.

Veranstaltungsfläche/ Kassenhaus

Kassenhaus.

Für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche sind Dachterrassen nur innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche / Gaststättenbetrieb bei einer Reduzierung

der Anzahl der Vollgeschosse auf ein (s. Kap. 5.2) zulässig. Hier soll vermieden werden, dass übermäßig Dachterrassen innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Badegewässer (Beach Club Nethen) um einen Badensee handelt, der den Vorgaben der Richtlinie 2006/7 /EG über die Qualität der Badegewässer und deren Bewirtschaftung unterliegt und bei dem eine saisonale Überwachung durch die zuständige Behörde erfolgt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) - angepasst an die Nutzungsanforderungen der besonderen Zweckbestimmung – festgelegt, wobei Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig sind. Für die zentrale Einrichtung „Veranstaltungsfläche Gaststättenbetrieb“ erfolgt die Festsetzung von $GR \leq 2.500 \text{ m}^2$ in Übereinstimmung mit dem konkreten Gastronomie- bzw. Freizeitprojekt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche/ Pavillon I“, die als ausgelagerter Service- und Gastronomiebereich im zentralen Aufenthaltsbereich vorgesehen ist, wird eine zulässige Grundfläche von $GR \leq 200 \text{ m}^2$ festgelegt. Für die Bereiche „Badeaufsicht/Tauchstation“, „Pavillon II und III“, „Kassenhaus“ sowie „Lagerplatz“ werden weitere, nutzungsbezogene Grundflächen von 25 m^2 bis 350 m^2 festgelegt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen über eine zweigeschossige Bauweise innerhalb der „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ sowie eine eingeschossige Bauweise für die weiteren Funktionsgebäude definiert. Bei Errichtung einer Dachterrasse innerhalb der „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf ein begrenzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird zudem die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ über eine Gebäudehöhe von max. 10,00 m abschließend geregelt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt hierbei die Gebäudeoberkante. Aufgrund des bewegten Geländereiefs, der z. T. auf den früheren Sandabbau zurückzuführen ist, sowie des unterschiedlichen Höhenniveaus im Verlauf der Straße Bekhauser Esch, wird als unterer Bezugspunkt der Mittelpunkt der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ (P) bestimmt, dieser liegt bei 10,79 m ü. NN und wird in der Planzeichnung dargestellt. Dieser Bereich liegt derzeit auf etwa gleichem Straßenniveau wie der unmittelbar angrenzende Straßenabschnitt des Bekhauser Eschs. Insofern wird eine verträgliche Eingliederung des zentralen Hauptbaukörpers in den Landschaftsraum gewährleistet.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ entsprechend der Planungskonzeption eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ Gebäudelängen bis zu 50,00 m zulässig. Für die übrigen Bereiche wird entsprechend den spezifischen Nutzungsansprüchen eine abweichende Bauweise (a) gem. § 23 (4) BauNVO festgesetzt. Hier werden nutzungsbezogenen Gebäudelängen von überwiegend max. 10,00 m bzw. 20,00 m festgelegt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich diese funktional neben- bzw. untergeordneten Gebäude entsprechend der ange-

strebten Planungskonzeption auch optisch deutlich der zentralen Einrichtung (Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb) unterordnen und sich zurückhaltend in den umliegenden Landschaftsraum integrieren.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen. Diese werden zur Koordination des Freizeitkonzeptes für die unter Kap. 5.1 (Art der baulichen Nutzung) beschriebenen, unterschiedlichen Funktionseinheiten räumlich sinnvoll angeordnet. Die überbaubare Grundstücksfläche „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“, „Veranstaltungsfläche/ Pavillon III“ sowie „Veranstaltungsfläche/ Badeaufsicht/ Tauchaufsicht“ werden angepasst, so dass sich hier ausreichende Spielräume ergeben.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes die vorhandene Straße Bekhauser Esch sowie der Hirtenweg als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Fläche ist ausreichend für die Aufnahme des anstehenden und des zukünftig zu erwartenden Verkehrs dimensioniert.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bezüglich der geplanten wassersportgebundenen Freizeitnutzung sowie des Gastronomiebetriebes ausreichende Stellplatzflächen vorzuhalten, die die zu erwartenden Kraftfahrzeugmengen der ständigen Besucher aufnehmen können, so dass geordnete Parkverhältnisse gesichert werden. Dementsprechend werden im vorliegenden Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ein weiterer, bisher nicht festgesetzter Parkplatz befindet sich im Bereich westlich des Hirtenweges. Dieser wird im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend seiner vorhandenen Lage in den Geltungsbereich mit einbezogen und ebenfalls als öffentliche Parkfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auch die gem. NBauO erforderlichen Fahrradabstellanlagen können hier mit angelegt werden. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Kap. 5.8) sind diese Flächen zu mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Betriebsstraße für den Sandabbau

Entsprechend der Realnutzung und der genehmigten Bodenabbauplanung wird im Westen des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Betriebsstraße für den Sandabbau“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich in ihrem Bestand erfasst.

Private Ein- und Ausfahrt

Entsprechend der Realnutzung und der genehmigten Befreiung von den Festsetzungen des Rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83 A wird im Südwesten des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Ein- und Ausfahrt“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich in ihrem Bestand erfasst.

5.5 Versorgungsleitung / Leitungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft südlich des Bekhauser Esch auf der Parkplatzfläche eine Wasserversorgungsleitung 500 GG des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Zum Schutz dieser überörtlichen Leitung wird deren Verlauf gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung in der Planzeichnung dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB in einem Abstand von beidseitig 4,00 m bzw. zum Rand der bestehenden Wallhecke ist eine Überbauung nicht zulässig.

5.6 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden entsprechend dem Freizeitkonzept des Beachclub unterschiedliche Erholungs- und Aktionszonen geschaffen und überlagernd zu dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung wird die Ausübung der unterschiedlichen Freizeit- und Trendsportarten (z. B. Beach-Volleyball, Street-Soccer, Basketball, Trampolin) ermöglicht. Mit der Festsetzung eines weiteren Kinderspielplatzes wird die Attraktivität im nördlichen Bereich gesteigert.

Innerhalb des Planungsraumes verlaufen als historisch typische Grenzmarkierung ausgedehnte Wallheckenstrukturen, die das Landschaftsbild stark prägen und eine optimale Gliederung und Abgrenzung bilden. Zum Schutz dieser gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken werden beidseitig Flächen in einer Breite von jeweils 6,00 m mit der Zweckbestimmung „Schutzstreifen Wallhecke“ festgesetzt, die von Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten sind. Die Flächen sind nach Maßgabe des Kap. 3.8 der Begründung sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.

5.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Entsprechend den Aussagen unter Kap. 1.0 (Anlass und Ziel der Planung) wurde hinsichtlich der geplanten Nutzung der Freizeitanlage und der hierdurch zu erwartenden Lärmemissionen eine schalltechnische Beurteilung durch das Institut für technische und angewandte Physik (itap), Oldenburg erstellt. Hierin wurde unter Berücksichtigung der Planungsabsichten der Betreiber eine Lärmkontingentierung erstellt und für die überbaubaren Flächen sowie die Wasserfläche entsprechend festgesetzt. Hierbei wurden insbesondere die Schutzansprüche der nächstgelegenen Wohnnutzungen westlich und östlich des Geltungsbereiches am Hirtenweg und am Bekhauser Esch berücksichtigt. Die bestehende Vorbelastung durch den vorhandenen Sandabbau sowie den weiteren Freizeitbetrieb wurde in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Bestimmung der einzuhaltenden Richtwerte ist die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend. Die Orientierungswerte von 45 dB (A) tags und 60 dB(A) nachts werden hier eingehalten.

Sofern die Veranstaltungen nicht öfter als 10x im Jahr stattfinden, sind diese zudem als seltene Ereignisse im Sinne dieser Anleitung einzustufen. Innerhalb des Plangebietes werden derartige Veranstaltungen auf max. fünf Veranstaltungen im Jahr begrenzt. Demnach ist für die Nachtzeit ein Richtwert von 55 dB(A) für die Wohnnutzung im planungsrechtlichen Außenbereich (Schutzanspruch eines Mischgebietes) einzuhalten. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass der o. g. Richtwert von 55 dB(A) am nächstgelegenen Wohnhaus eingehalten wird.

Um eine möglichst optimale Ausnutzung der Veranstaltungsfläche für Sonderveranstaltungen zu gewährleisten, wurde im Rahmen des Gutachtens zudem eine Einteilung in Richtungssektoren entsprechend der DIN 45691 vorgenommen. Da die nächstgelegenen Wohnhäuser westlich und östlich der Schallquelle liegen, können die Lärmkontingente auf den nördlichen und südlichen Teilbereichen der Veranstaltungsfläche entsprechend erhöht werden, ohne dass es zu Überschreitungen der Richtwerte an den Wohnhäusern kommt. Diese Einteilung wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht entsprechend festgesetzt, kann jedoch im Genehmigungsverfahren für die Ausrichtung von Bühnen und Lautsprechern entsprechend berücksichtigt werden.

Entsprechend den oben getroffenen Aussagen wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur Beordnung der städtebaulichen Situation unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes für seltene Ereignisse für die überbaubaren Flächen der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO festgesetzt, dass ausnahmsweise an maximal 5 Tagen im Jahr Freiluftveranstaltungen mit entsprechenden Lärmemissionskontingenten zulässig sind. Über diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Rahmen der geplanten Einzelveranstaltungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Freizeitanlage die Schutzansprüche der Wohnnutzung gewährleistet werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

5.8 Wasserfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich der Nethener Seen, die durch den Nassabbau von Sand in den vergangenen Jahren entstanden sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 und der Entwicklung des „Beachclub Nethen“ wurde die Freizeit- und Erholungsfunktion des Seeabschnittes planungsrechtlich beordnet. Die Wasserfläche wird gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wassersportgebundene Freizeiteinrichtungen“ wie bisher festgesetzt. Hierin ist die Anlage einer Wasserski- und Wakeboardanlage zulässig, die sich hier bereits entwickelt hat. Zur Steigerung von Sicherheit und Komfort der Anlage ist hier bereits im Bebauungsplan Nr. 83 A ein Rückholsteg vorgesehen. Dieser ist ausschließlich in schwimmender Ausführung auf einer Breite von max. 1,50 m zulässig, so dass negative optische Auswirkungen möglichst minimiert werden. Zusätzlich sind weitere wassergebundene Freizeiteinrichtungen zulässig; hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmemissionskontingente, nicht störende Vorhaben auf der Wasserfläche zu realisieren. Motorboote sowie sämtliche motorbetriebenen Wasserfahrzeuge, mit Ausnahme von Rettungs- und Arbeitsbooten, sind nicht zulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Begrenzung der Bodenversiegelung bei einer Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen“ sowie der Stellplatzflächen für Fahrräder zu mindestens 90 % wasserdurchlässige Materialien (z. B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) einzusetzen.

Entsprechend den Inhalten der Eingriffsermittlung im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. Kap. 4.1) sind zur Kompensation der zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes

auf Ersatzflächen erforderlich. Diese werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Zur Berücksichtigung der Bestimmungen des Artenschutzes wird ferner festgesetzt, dass als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen sind. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

5.10 Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Bebauungsplans wird zur Einbindung des Plangebietes, insbesondere der geplanten Parkflächen, in die umliegenden Raum- und Landschaftsstrukturen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hier ist eine Wallhecke anzulegen, die die vorhandenen Landschaftsstrukturen optimal ergänzt. Innerhalb dieser 5,00 m breiten Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) einem Abstand von 3,00 m entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches auf 2,00 m ein bepflanzter Walkkörper anzulegen. Die Abstandsfläche ist als artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Neben der optischen Einbindung des Plangebietes sowie den allgemein positiven Auswirkungen auf Flora und Fauna hat die genannte Anpflanzung die Aufgabe, Schutz vor ungewünschten Witterungseinflüssen zu bieten (Windschutz im Bereich zur freien Landschaft, Schutz vor Sonneneinstrahlung auf der Stellplatzfläche).

5.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben sich nach Abschluss des Bodenabbaus aus landschaftsökologischer Sicht hochwertige Gehölzstrukturen entwickelt. Um dem Belang von Natur und Landschaft auch unter Berücksichtigung der Ansprüche an die Freizeitnutzung Rechnung zu tragen, wird innerhalb des Plangebietes im Anschluss an die im Westen gelegene Wallhecke eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und durch weitere Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Neben dem Schutz prägender und landschaftstypischer Strukturen wird über diese Festsetzung auch eine optische und räumliche Abgrenzung zu der weiter im Westen liegenden Wohnnutzung am Hirtenweg und dem auf dem Hirtenweg anstehenden Betriebsverkehr der Sandabbaustätte vorgenommen. Da in diesem Bereich südlich der überbaubaren Grundstücksfläche „Badeaufsicht / Tauchstation“ ein künstlicher Hügel aufgeschüttet wurde, erfolgt im Rahmen der aktuellen Planung eine Anpassung an die Verhältnisse vor Ort. Die hier reduzierten ökologischen Wertigkeiten werden an anderer Stelle entsprechend kompensiert.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an überregionale Strukturen erfolgt über den Bekhauser Esch, den Hirtenweg, die Kreyenstraße und die Wiefelsteder Straße (L 825)

über die Anschlussstelle Hahn-Lehmden an die Autobahn A 29. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche des Bekhauser Esch besitzt eine Breite von mind. 7,00 m, der Hirtenweg eine Parzellenbreite von 9,00 m. Diese Verkehrswege sind als Gemeindestraßen für die Aufnahme des durch die geplante Freizeitanlage entstehenden Verkehrs geeignet. An wenigen Tagen im Jahr ist das Vorkommen von Verkehrsbehinderungen wie Staus, die bei verstärktem Besucherverkehr auftreten können, nicht unzumutbar und, wie an anderen Stellen des Straßenverkehrsnetzes auch, nach allgemeiner Lebenserfahrung hinzunehmen. Bei Auftreten von Notfällen sind die Straßenverkehrsteilnehmer nach der Straßenverkehrsordnung dazu gehalten, sich entsprechend rücksichtsvoll zu verhalten und Rettungsfahrzeugen die Durchfahrt durch Ausweichen auf die Seitenstreifen zu ermöglichen.

Am 29.05.2018 fand ein Besprechungstermin vor Ort mit dem Straßenverkehrsamt statt. Hier wurde für die Erschließung vereinbart:

- Es wird die erlaubte Geschwindigkeit während der Badesaison (Mai - September) auf 30 km/h begrenzt. Zusätzlich wird in regelmäßigen Abständen auf Fußgänger (Achtung! Fußgänger) hingewiesen. Die Gemeinde wird die entsprechende Beschilderung vornehmen.
- Die Asphaltkanten des Hirtenweges werden zu Beginn und in der Mitte der Badesaison durch Aufschotterung niveaugleich zur Straße angehoben werden.
- Eine bislang nur durch Aufschotterung vorhandene Ausweichstelle am Hirtenweg wird wie die anderen bereits vorhandenen Ausweichstellen ausgebaut.
- Sollten die vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichend sein behält sich das Straßenverkehrsamt weitergehende Maßnahmen anzuordnen.

Eine Erschließung über den Bekhauser Esch in Richtung Osten ist nicht beabsichtigt, dieser ist bereits jetzt in seinem weiteren Verlauf verkehrsrechtlich ausschließlich für Anlieger zulässig.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

- **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**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf der Fläche.

- **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 entsprechend den spezifischen Anforderungen sichergestellt. Der Brandschutz auf den Parkflächen wird während des Betriebes durch eine entsprechende Parkaufsicht gewährleistet.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

7.1.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum Gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegenen.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

7.1.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ 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

8.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:



GEMEINDE RASTEDE

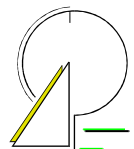
Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 83 B / 76. Flächennutzungsplanänderung

„Beachclub Nethen“

UMWELTBERICHT (Teil II der Begründung)



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	2
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	3
2.2 Landschaftsrahmenplan	3
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	4
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	15
3.1.4 Biologische Vielfalt	18
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	19
3.1.6 Schutzgut Wasser	20
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	20
3.1.8 Schutzgut Landschaft	21
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
3.1.10 Wechselwirkungen	24
3.1.11 Kumulierende Wirkungen	24
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	24
4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	25
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	25
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	25
5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
5.1 Vermeidung / Minimierung	26
5.1.1 Schutzgut Mensch	26
5.1.2 Schutzgut Pflanzen	27
5.1.3 Schutzgut Tiere	27
5.1.4 Biologische Vielfalt	27
5.1.5 Schutzgut Boden	28
5.1.6 Schutzgut Wasser	28
5.1.7 Schutzgut Klima / Luft	28
5.1.8 Schutzgut Landschaft	28
5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
5.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation	29
5.2.1 Bilanzierung Biotoptypen	29
5.2.2 Boden / Wasser	32

5.2.3	Kultur- und Sachgüter (Wallhecke)	32
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	32
5.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
5.4.1	Standort	34
5.4.2	Planinhalt	34
6.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	35
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
6.1.1	Analysemethoden und -modelle	35
6.1.2	Fachgutachten	35
6.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	35
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	35
7.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	36
8.0	QUELLENVERZEICHNIS	37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Vorwiegend aus Stieleichen (Quercus robur) zusammengesetzte Baumreihe (HBE) am Hirtenweg.	9
Abbildung 2: Lückige Baum-Wallhecke (HWB-) südlich der Bekhauser Esch.	10
Abbildung 3: Baumgruppe (HBE) an der Einmündung der Bekhauser Esch in den Hirtenweg.	10
Abbildung 4: Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) westlich des Hirtenweges.	10
Abbildung 5: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2017 (unmaßstäblich))	22
Abbildung 6: Ausschnitt Wallhecke aus B-Plan Nr. 83 A (unmaßstäblich)	24
Abbildung 7: Ausschnitt Wallhecke aus B-Plan Nr. 83 B (unmaßstäblich)	24
Abbildung 8: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.	13
Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	25
Tabelle 3: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.	30

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 Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“* (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 83 B wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 76. 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 76. 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 76. 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. 83 B gilt daher gleichermaßen für die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet das Gebiet als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche vor. Nachrichtlich werden die Darstellungen der 31. und 40. Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz sowie die Wasserfläche mit Zweckbestimmung Wassersportgebundene Freizeiteinrichtung übernommen.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, zur städtebaulichen Beordnung und Weiterentwicklung der Nutzung im Bereich der Freizeitanlage „Beachclub Nethen“ den Bebauungsplan Nr. 83 B neu aufzustellen sowie die 76. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Der Planungsraum befindet sich nördlich der Ortslage Nethen im Bereich der Freizeitanlage „Beachclub Nethen“.

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. 83 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. 18,3 ha. Die einzelnen Flächenfestsetzungen umfassen:

Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung	ca. 40.660 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Kassenhaus	ca. 25 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb	ca. 2.500 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Badeaufsicht/ Tauchaufsicht	ca. 150 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Lagerplatz	ca. 350 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Pavillon I	ca. 200 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Pavillon II	ca. 150 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Pavillon III	ca. 300 m ²
• Veranstaltungsfläche/ Freizeitsport mit überlagernder Grünfläche	ca. 36.985 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 4.150 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:	ca. 32.605 m ²
• öffentliche Parkfläche	ca. 30.740 m ²
• Betriebsstraße für Sandabbau	ca. 935 m ²
• Private Ein- und Ausfahrt	ca. 930 m ²
Grünfläche	ca. 17.275 m ²
• davon mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen	ca. 4.060 m ²
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 990 m ²
• davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 9.070 m ²
• Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschützte Wallhecke gem. § 22 (3) NAGBNatSchG	ca. 3.155 m ²
Wasserfläche	ca. 88.130 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 83 B vorbereiteten Überbaumöglichkeiten inkl. einer Überschreitung der festgesetzten, maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 (4) BauNVO können im Planungsraum bis zu ca. 0,14 ha dauerhaft neu versiegelt werden.

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

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind in diesem Bereich Eichenmischwälder mittlerer Standorte, trockener und feuchter Sande, Heckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland sowie naturnahe Hochmoore des Flachlandes genannt. Grünländer mittlerer Standorte, dörfliche/städtische Ruderalfluren und kleine Gräben und Flüsse sind als schutzbedürftig und zum Teil auch entwicklungsbedürftig eingestuft (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor.

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Oldenburger Geest in der Untereinheit der Wapel - Jühdener - Moorgeest (Karte 4 - Naturräumliche Einheiten). Der Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung wird durch Abbauflächen sowie gemischte Acker- und Grünlandflächen geprägt (Karte 1 - Landschafts- und Siedlungsstrukturen). Weiterhin treten Gewässer auf (Karte 8 - Vielfalt, Eigenart und Schönheit - gegenwärtiger Zustand). Gemäß Karte 6 wird der Bereich als Wallheckengebiet ohne Bewertung aufgrund der Flächengröße oder einer Waldlage aufgeführt, wobei der Anteil geschädigter Wallhecken $\geq 40\%$ ausmacht. Als Biotoptypen sind in Karte 5 Abbauteiche mit Sandflächen mit Pioniervegetation bzw. offene Sandflächen dargestellt. Weitere, sich darauf beziehende Strukturen sind Hochstaudenfluren, Schilfröhrichte, Ruderalflächen, Feuchtgebüsche und Sandtrockenrasen.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist mit Wertstufe 4 (von 4 möglichen) als stark eingeschränkt bewertet worden. Die vorherrschenden Bodentypen der grundwassernahen Geestbereiche sind frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden (Karte 3 - Bodenkundliche Standortkarte), die eine Grundwasserneubildungsrate von $\geq 300 - 400$ mm/a im langjährigen Mittel sowie ein geringes Schutzpotenzial aufweisen (Karte 12/13 - Grundwasser).

Das Plangebiet befindet sich weiterhin in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung (Karte 14 - Grundwasser - Wassergewinnungsgebiete). Das vorherrschende Klima wird durch die vorhandenen Wasserflächen bestimmt (Karte 15 - Luft und Klima). Innerhalb des betrachteten Bereiches ist als Entwicklungsziel die Verbesserung der Landschaftsstrukturen aufgeführt (Karte 16 - Entwicklungsziele und Maßnahmen).

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 83 B befinden sich Wallhecken, die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG unter Schutz gestellt sind. Weitere Wallhecken sind in der unmittelbar angrenzenden Umgebung des Geltungsbereiches zu finden.

Es liegen keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche 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.

Zwar ist die planende Stadt 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 bau-, betriebs- und anlagebedingten 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 bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2013) verwendet wird, 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. 83 B sowie der 76. Flächennutzungsplanänderung verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Durch die 76. Flächennutzungsplanänderung werden Bereiche des Beachclub Nethen als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche vorbereitet. Des Weiteren werden die Darstellungen der 31. und 40. Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz sowie die Wasserfläche mit Zweckbestimmung Wassersportgebundene Freizeiteinrichtung übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B wird die Festsetzung von Sondergebieten (SO) ermöglicht, wodurch eine Optimierung des Freizeit- und Erholungsan-

gebotes erfolgt. Das ursprüngliche Planungsziel der städtebaulichen Beordnung des Erholungsbereiches an den Nethener Seen bleibt weiterhin Inhalt der Bauleitplanung.

Unter Einbeziehung weiterer Flächen in den Planungsraum umfasst der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B eine Größe von ca. 18,3 ha.

Für die einzelnen Sondergebiete (SO) werden größere maximal zulässige Grundflächen (GR) festgelegt, wobei eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig ist. Dadurch wird eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 0,14 ha bauleitplanerisch ermöglicht. Die einzelnen Grundflächen der insgesamt sieben Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen betragen zwischen 25 m² und 2.500 m².

Für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 4.150 m² wird eine Versiegelung von 90 % angesetzt, wodurch eine Versiegelung von insgesamt ca. 3.735 m² möglich wird. Des Weiteren wird eine Parkplatzfläche vergrößert und eine weitere Parkplatzfläche hinzugenommen, wodurch sich die Gesamtfläche der Parkplätze von ca. 18.895 m² auf insgesamt 27.645 m² vergrößert. Die Parkplatzflächen können bis zu 90% wassergebunden versiegelt werden.

Ferner werden durch die vorliegende Planung im Bereich der Zuwegung zum südlichen Parkplatz eine Wallhecke (Baum-Wallhecke) auf einer Länge von insgesamt ca. 4 m überplant. Zur Kompensation sind an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 2 demnach 8 m neue Wallhecken anzulegen.

Darüber hinaus wird die im Westen des Plangebiets bestehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Norden vergrößert.

Die für eine Veranstaltung (Oldenbora) erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 A vom 02.06.2014 werden entsprechend berücksichtigt. Im Zuge der o.g. Befreiungen von den Festsetzungen wurden Wallhecken auf einer Länge von insgesamt 28 m entnommen um hier u. a. Zuwegungen für Rettungsfahrzeuge zu errichten. Des Weiteren wurde hierfür im Westen ein rund 20 m breiter Streifen der festgesetzten Erhaltfläche mit Waldbestand entfernt. Dieser Streifen wird in der vorliegenden Planung als private Ein- und Ausfahrt dargestellt und in der Bilanzierung berücksichtigt.

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.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

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 neben dem Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Die bei der Umsetzung der Planung und bei dem Betrieb des Beachclub Nethen anfallenden Abfälle müssen fachgerecht entsorgt und verwertet werden.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der Immissionslage durch die Freizeitanlage sowie den vorhandenen Sandabbau im Norden des Nethener Sees eine gewisse Vorbelastung zu erkennen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird über ein Schallimmissionsgutachten und entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz (Lärmkontingente) sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen durch die geplante Nutzung (Großveranstaltungen, z. B. Beachparty) für die anliegende Wohnnutzung zu erwarten sind (s. Kap. 4.2 und 5.7 der Begründung). Gemäß der TA Lärm sind bei der Beurteilung von gewerblichen Anlagen ebenfalls die betriebsbedingten Verkehrslärmimmissionen in einem Umkreis von 500 m unabhängig von den übrigen Immissionen zu beurteilen und zu berücksichtigen. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die Grenzwerte der hier heranzuziehenden 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an dem am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Wohnhaus Hirtenweg 103 ebenfalls mit Beurteilungswerten von 59,9 dB(A) bzw. 51,5 dB(A) eingehalten werden. Hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsfunktion ergeben sich durch die Bauleitplanung und das hierdurch zulässige, erweiterte Angebot positive Auswirkungen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind demnach nicht zu erkennen.

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

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere
 - o lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - o Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie

- o Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Das Plangebiet wird aktuell durch einen Badensee mit umgebenden Rasenbereichen sowie Strandabschnitten gekennzeichnet. In den Randbereichen befinden sich zahlreiche, teils auch flächige Gehölze sowie linear verlaufende Wallhecken. Im Süden und Osten befinden sich zum Teil geschotterte und zum Teil grünlandartige bewachsene Parkflächen.

In diesen strukturreichen Flächen der Randbereiche in Verbindung mit dem Gewässer hat sich eine der Nutzung durch Badegäste in den Sommermonaten angepasste Pflanzenwelt einstellen können.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde für die für die vorliegende Planung neu hinzukommenden Flächen sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturlandschaft (Biotoptypenkartierung) durchgeführt. Im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen wurde die nähere Umgebung in die Biotoptypenerfassung mit 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 August 2017. Die aus den vorangegangenen Bebauungsplänen Nr. 83 und Nr. 83 A bestehenden Biotoptypen wurden für die vorliegende Planung übernommen.

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 Biototyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der aufgeführten Pflanzenarten richtet sich nach GARVE (2004).

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

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß Kartierschlüssel):

- Gebüsche und Kleingehölze
- Grünland
- Ackerflächen
- Siedlungsbiotope.

Lage, Verteilung und Ausdehnung der o. g. Biotoptypen sind dem Bestandsplan der Biotoptypen zu entnehmen. Im Rahmen dieser Bestandserfassung wurde der südwestliche Teil des Plangebietes im Bereich des Hirtenweges und der Straße „Bekhauser Esch“ erfasst. Dieser Bereich des Bebauungsplanes umfasst Grünlandflächen, naturnahe Feldgehölze sowie Baumreihen und Wallhecken.

Gebüsch und Kleingehölze

Prägend für das Landschaftsbild des Plangebietes sind die Heckenstrukturen, die entlang der Verkehrswege verlaufen. Sie sind nördlich der Straße „Bekhauser Esch“ als Baum-Strauch-Wallhecke (HWM) ausgeprägt, südlich davon als lückige Baum-Wallhecke (HWB-). Vorherrschende Baumarten sind Stieleichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,5 m. Weitere in den Hecken vorkommende Gehölzarten sind Waldkiefern (*Pinus sylvestris*), Schlehen (*Prunus spinosa*) und Brombeersträucher (*Rubus fruticosus* agg.).

Die Krautschicht in den Wallhecken ist geprägt von Grünlandarten wie Knautgras (*Dactylis glomerata*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rotschwingel (*Festuca rubra*) und Weißklee (*Trifolium repens*). Außerdem kommen der Dornige Wurmfarne (*Dryopteris carthusiana*) und der Gewöhnliche Beifuß (*Artemisia vulgaris*) vor.

Die Wälle der Hecken im Plangebiet haben eine Höhe von etwa 1,0 m und sind bis 3,0 m breit. Die Wallhecken sind nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt. Sie sind im Wallheckenkataster des Landkreises Ammerland verzeichnet.

Nördlich der Wallhecke am Bekhauser Esch befindet sich ein naturnahes Feldgehölz. Hier kommen Birken (*Betula pendula*), Zitterpappeln (*Populus tremula*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) vor. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,1 und 0,2 m.

Am Rande des Hirtenweges befinden sich Baumreihen (HBE), in denen die Stieleiche die vorherrschende Baumart ist. Die Bäume erreichen maximale Stammdurchmesser von 0,9 m, im Mittel weisen sie 0,3 bis 0,5 m starke Stämme auf. Als weitere Gehölzarten kommen zwei Ebereschen und ein Birnbaum vor.

Eine Baumgruppe, in der Eichen und Birken mit 0,1 bis 0,3 m starkem Stammholz vorherrschen, befindet sich inselartig zwischen der nördlichen und der südlichen Einmündung des Bekhauser Esch in den Hirtenweg.



Abbildung 1: Vorwiegend aus Stieleichen (*Quercus robur*) zusammengesetzte Baumreihe (HBE) am Hirtenweg.



Abbildung 2: Lückige Baum-Wallhecke (HWB-) südlich der Bekhauser Esch.



Abbildung 3: Baumgruppe (HBE) an der Einmündung der Bekhauser Esch in den Hirtenweg.

Grünland

Der westliche Teil des Plangebietes wird flächig von Intensivgrünland eingenommen, das vorwiegend dem Sonstigen Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) zugeordnet werden kann. Häufigste Art dieses Grünlandes ist das Weidelgras (*Lolium perenne*). Außerdem kommen Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Knaulgras, Rotes Straußgras und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) vor.

Zerstreut auftretende Krautarten sind Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Weißklee. Seltener außerdem Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*).



Abbildung 4: Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) westlich des Hirtenweges.

Ackerflächen

Südlich grenzen an das Plangebiet Sandackerflächen (AS) an, auf denen Mais angebaut wird.

Siedlungsbiotope und Verkehrsflächen

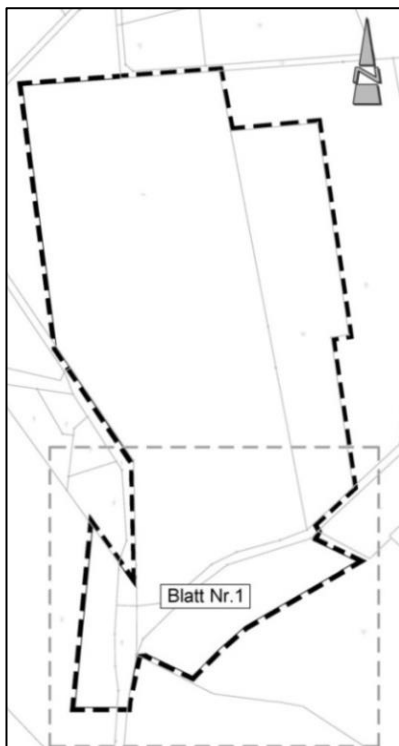
Südlich der Wallhecke, die sich an die Bekhauser Esch anschließt, befindet sich ein auf Scherrasen angelegter Parkplatz (OVP/GR). Der Bekhauser Esch hat eine Asphaltdecke (OVSa) und ist ca. 4,5 m breit, während der ebenfalls asphaltierte Hirtenweg eine Breite von 4 m aufweist. Die Randstreifen sind teilweise mit wassergebundener Decke befestigt, ebenso, wie die breite Zufahrt zum Beachclub-Gelände, die sich nördlich des Feldgehölzes anschließt (OFZw).

Gefährdete und streng geschützte 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.

Die oben aufgeführte ergänzende Biotoptypenkartierung für die im Bebauungsplan Nr. 83 B hinzukommende Erweiterungsflächen wurde für den Süden des Geltungsberichts durchgeführt (s. nachfolgende Abbildungen).



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.

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.

Hierfür erfolgte ein Abgleich mit der ursprünglichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 83 A) und dort aufgeführte Vorgehensweise mit Berücksichtigung halber Wertstufen wurde für die vorliegende Bewertung übernommen.

Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauch-Baumwallhecke, Baumwallhecke [HWM, HWB]	5	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion, Biotoptyp von kulturhistorischer Bedeutung
Strauch-Baumwallhecke, Baumwallhecke [HWM]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion, Biotoptyp von kulturhistorischer Bedeutung, schlechte Ausprägung oder neu angelegte Wallhecke (Nahe Stellplatzflächen)
Birken-Zitterpappel-Pionierwald [WPB]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten, hohe Biotop- und Vernetzungsfunktion, aufgrund der naturnahen Ausprägung wird der Wertfaktor 4 vergeben
Baumbestand (alt) [HBE]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Standortgerechte Gehölzfläche [PF/E]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion, innerhalb dieser Bereiche werden Anpflanzungen zur Aufwertung und Abgrenzung vorgenommen, vorh. Lücken werden geschlossen, die angrenzende Liegewiese abgegrenzt,
Kiefernwald armer Sandböden [WKT]	3,5	Gehölzbestände aus einheimischen Arten, hohe Biotop- und Vernetzungsfunktion, aufgrund der lückigen Ausprägung und der aktuellen Vorbelastung durch den Besucherverkehr (Müll etc.) wird für einige Bereiche ein Wertfaktor von 3,5 vergeben

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Sonstiger Sand-Magerrasen [RSZ]	3,5	mäßig wertvoller Biotoptyp aufgrund eingeschränkter Biotopfunktion, aufgrund der hohen mechanische Belastung während der Badesaison und damit verbundenem Müllaufkommen wird ein Wertfaktor von 3,5 vergeben
Birken-Zitterpappel-Pionierwald [WPB]	3,5	junge Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion, aufgrund der Ausprägung und der aktuellen Vorbelastung durch den Besucherverkehr (Müll etc.) wird für einige Bereiche ein Wertfaktor von 3,5 vergeben
Sonstiges naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer [SOA]	3	naturnahe Ausprägung mit hoher Biotopfunktion, Beschränkung der Wertstufe durch z.T. intensive Bادنutzung
Baumbestand (jung), junge Einzelbäume [HBE]	3	junge Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Halbruderales Gras- und Staudenflur, Wallheckenschutzstreifen [UH]	3	artenreiche Krautsäume mit mäßiger Biotop- und Vernetzungsfunktion
naturfernes Stillgewässer [SXA]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden [GIT]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenarmer Acker [A]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
artenreicher Scherrasen [GR]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
(planungsrechtlich freigeräumte Fläche) [A]	1	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
artenreicher Scherrasen [GR]	1	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Parkplatz [OVP]	1	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften durch wasserdurchlässige Versiegelung
Vollständig versiegelte Fläche (Straßen, Gebäude) [OVS, X]	0	keine Biotopfunktion

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von 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 Erweiterungsflächen zum vorliegenden Bebauungsplan überwiegen jedoch Biotoptypen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Beeinträchtigung eines Wallheckenbereichs (Wallheckendurchbruch, Rücknahme des Wallheckenschutzstreifens) stellt eine erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen dar, weil wichtige und kulturhistorisch bedeutsame Gehölzstrukturen, die u. a. eine gewisse Schutzfunktion der dahinter liegenden Wallheckenbereiche bewirken, entfernt werden.

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

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B wurden aufgrund der Vorprägungen im Plangebiet keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Das Plangebiet wird aktuell durch einen Badensee mit umgebenden Rasenbereichen sowie Strandabschnitten gekennzeichnet. In den Randbereichen befinden sich zahlreiche, teils auch flächige Gehölze sowie linear verlaufende Wallhecken. Im Süden und Osten befinden sich grünlandartige bewachsene Parkflächen.

In diesen strukturreichen Flächen der Randbereiche in Verbindung mit dem Gewässer hat sich eine der Nutzung durch Badegäste in den Sommermonaten angepasste Tierwelt einstellen können.

Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist nur das Vorhandensein von Gehölzbrütern anzunehmen.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Ein Vorhandensein von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse ist nicht bekannt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist es möglich, dass der Geltungsbereich als Jagdhabitat dient. Die Nutzung als Jagdhabitat besitzt allerdings keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Bewertung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Die faunistischen Gruppen (v. a. Vögel) können aufgrund ihrer Mobilität auf andere, in der Umgebung befindliche Ersatzbiotope ausweichen. Aufgrund dieser Ausgangssituation werden durch den Bebauungsplan Nr. 83 B **keine erheblichen** umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vorbereitet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist es möglich, dass Fledermäuse potenziell vorkommen können.

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

Es kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Die für die Planung möglicherweise unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden.

Sofern die vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG 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 Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

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 auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen 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. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lo-

kalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

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

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln. Aufgrund der Naturausstattung sowie der Vorbelastung des Gebietes ist im Geltungsbereich lediglich das Vorkommen von gehölzbrütenden Arten anzunehmen.

Sämtliche potenziell 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, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme).

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

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.

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

3.1.4 Biologische Vielfalt

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.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Sondergebietsflächen und der Parkplatzflächen erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschatzes 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 und Fläche

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.

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 Kulturgeschichte 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 Pseudogley eingenommen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs steht in einem kleinen Bereich Podsol an.

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

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen mit einer allgemeinen Bedeutung eingestuft.

Durch die Versiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 B werden zusätzlich zum Ursprungsplan insgesamt ca. 0,14 ha maximal versiegelt werden. Des Weiteren kommen 1,14 ha Parkplatzfläche hinzu, die jedoch mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als **erheblich** 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.

Oberflächenwasser

Ein Teilbereich des Nethener Sees, der als Baggersee entstanden ist, liegt als Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B.

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 101 - 300 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.

In einer Entfernung von rund 450 m in südwestlicher Richtung befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ (Schutzzone IIIA).

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 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Durch den Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine geringfügige Flächenversiegelung vorbereitet. Des Weiteren sind die festgesetzten Parkplatze mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Es wird somit nur zu einem geringen Mehrabfluss des Oberflächenwassers kommen. Dieser wird jedoch als **nicht erhebliche** Umweltauswirkung eingestuft.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne „[...] dazu beitragen [...] den Klimaschutz und die Klimaanpassung [...] zu fördern“. Daher sollen im Rahmen von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5) BauGB).

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

ßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a (LANDKREIS AMMERLAND 1995).

Aktuell ist das Kleinklima vor Ort durch den vorhandenen Wasserkörper, die Freiflächen und die Gehölzstrukturen als Frischluftentstehungsgebiet gekennzeichnet.

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, Lüfterneuerung oder Temperatenausgleich zu sorgen.

Aufgrund der geringen Baumöglichkeiten, die vorbereitet werden, sind **keine erheblichen 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.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes. Das Landschaftsbild wird aktuell durch die Straßen begleitenden Wallhecken sowie einen großen naturnahen Baggersee positiv gekennzeichnet. Dieser ist von Rasen, Liegewiesen und Strandbereichen umgeben. Einige Gebäude wie Gastronomiebereiche und Kassenhäuschen befinden sich verstreut im Gelände. Im Südwesten befinden sich sukzessiv aufgewachsene Birkenwaldbereiche (s. Abbildung 5).

Negativ auf das Landschaftsbild wirken sich die im Südosten befindlichen größeren geschotterten und zum Teil asphaltierten Parkflächen aus, die jedoch durch Gehölzstrukturen sinnvoll eingebunden sind.



Abbildung 5: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2017 (unmaßstäblich))

Bewertung

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B werden kleinräumig bereits zulässige Gebäudestrukturen sowie vorhandene Parkplatzflächen erweitert, so dass das Landschaftsbild zusätzlich belastet, aber nicht ursächlich verletzt wird. Des Weiteren wird die Gebäudehöhe des Gaststättenbetriebes um 2 Meter (von 8 m Gebäudehöhe auf 10 m Gebäudehöhe) erhöht. Aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen ist dies jedoch nicht erheblich. Aufgrund dessen 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 im Plangebiet verlaufenden Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden überwiegend erhalten und als geschützte Wallhecke gem. § 22 (3) NAGBNatSchG sowie einem sechs Meter breiten Wallheckenschutzstreifen sowie durch eine großflächige Erhaltfläche von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft gesichert.

Durch die vorliegende Planung wird eine Wallhecke im nördlichen Bereich des südlichen Parkplatzes auf einer Länge von ca. 4 m überplant (s. Abbildung 2 und Abbildung 3). Diese ist in einem Verhältnis von 1 : 2 (entspr. 8 m Länge) an anderer Stelle neu anzulegen.

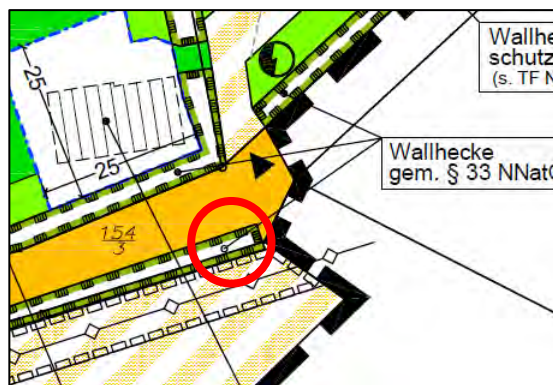


Abbildung 6: Ausschnitt Wallhecke aus B-Plan Nr. 83 A (unmaßstäblich)

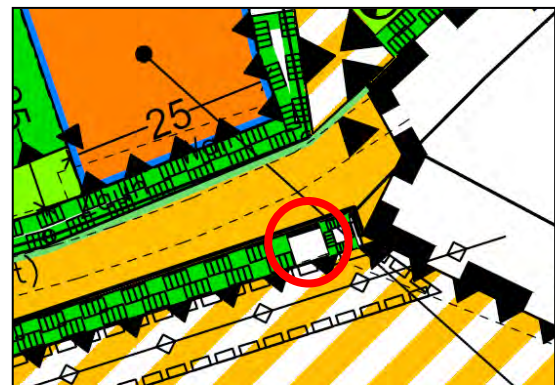


Abbildung 7: Ausschnitt Wallhecke aus B-Plan Nr. 83 B (unmaßstäblich)

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 geschützte Wallhecken und eines sechs Meter breiten Wallheckenschutzstreifens, verfügen sie weiterhin über den Status „Schutzobjekt“. Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird demnach aufgrund des Verlustes eines Teilbereichs einer Wallhecke 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 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 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. 83 B und die 76. Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einem Verlust von Pflanzen und Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso wird für die Schutzgut Kultur- und Sachgüter aufgrund des Verlustes der Wallhecke erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung auf das Schutzgut Landschaft als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten, sind außerdem nicht zu erwarten.

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

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erheblichen Auswirkungen	-
Pflanzen	• erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen	••
Tiere	• keine erheblichen Auswirkungen	-
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	• keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	-
Landschaft	• geringe Veränderungen des Landschaftsbildes durch Überplanung von Grünlandflächen und Erhöhung der Gebäudehöhe der Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb	•
Kultur- und Sachgüter	• Verlust von Wallhecken	••
Wechselwirkungen	• keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

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

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 B wird eine Versiegelung weiterer Flächen erfolgen. Die im Plangebiet verlaufenden Wallhecken sowie Gehölzstrukturen bleiben überwiegend erhalten und sorgen für eine natürliche Eingrünung.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude- und Grünflächen 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. Des Weiteren würde auch das Potenzial für Erholungssuchende hinsichtlich des Freizeit- und Erholungsangebotes gleich bleiben.

5.0 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 vollständigkeitshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

5.1 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.

5.1.1 Schutzgut Mensch

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

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO und überlagernden Festsetzung private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind an maximal 5 Tagen im Jahr Freiluftveranstaltungen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind nur Vorhaben zulässig die die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen während der gem. der textlichen Festsetzung Nr. 9 an max. 5 Tagen im Jahr zulässigen Freiluftveranstaltungen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) in den entsprechenden Teilflächen als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschritten werden.

	Tagwerte dB(A)/m ²	Nachtwerte dB(A)/m ²
TF 1	70	60
TF 2	83	66
TF 3	50	50
TF 4	50	50
TF 5	68	67
TF 6	84	69
TF 7	50	50
TF 8	83	66

- Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die am Tage das Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 von 64,8 dB(A)/m² nicht überschreiten. Nachts ist der Betrieb von Geräuschen emittierenden Anlagen unzulässig.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

- Die das Plangebiet umgebenden Wallheckenstrukturen werden als Schutzobjekte gem. § 22 (3) NAGBNatSchG festgesetzt.
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Wallheckenschutzstreifen" sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

- Dauerhafter Erhalt der vorhandenen, prägenden Gehölzbestände und Wallhecken durch ausreichende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit unter Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP 4.
- Eingriff in wertarme und vorgeprägte Biotope.

5.1.3 Schutzgut Tiere

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

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.1.4 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.

5.1.5 Schutzgut Boden

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

- Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

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.

5.1.6 Schutzgut Wasser

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

- Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Zusätzlich sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 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.

5.1.7 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 beplanten Bereiches 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.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

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

- Für die Sondergebietsfläche „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ≤ 10 m festgesetzt.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

5.1.9 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 als Schutzobjekte gem. § 22 (3) NAGBNatSchG.

5.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

5.2.1 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 3: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWM/HWB	1.843	5	9.215	HWM/HWB	1.843	5	9.215
HWM	1.170	4	4.680	HWM	1.160	4	4.640
HWM* ¹	467	4	1.468	HWM* ¹	467	4	1.868
HBE	421	4	1.684	HBE	421	4	1.684
PF/E* ²	4.400	4	17.600	PF/E* ²	4.400	4	17.600
WKT/WPB	4.308	3,5	15.078	WKT/WPB* ¹³	3.433	3,5	12.016
WPB* ³	990	3,5	3.465	WPB* ³	990	3,5	3.465
RSZ	391	3,5	1.369	RSZ	391	3,5	1.369
HBE	130	3	390	HBE	130	3	390
UH	3.098	3	9.294	UH	3.098	3	9.294
SOA* ⁴	87.317	3	261.951	SOA* ⁴	88.130	3	264.390
SXA	1.301	2	2.602	GR	38.056	2	76.112
GR	38.008	2	76.016	GR* ¹⁴	930	1	930
A* ⁵	930	1	930	GR* ¹⁵	510	1	510
OVP	2.453	1	2.453	GR* ¹⁶	3.070	1	3.070
OVP	5.017	1	5.017	OVP* ¹⁷	27.645	1	27.645
TFK	2.430	1	2.430	X* ¹⁸	4.580	0	0
OVP	11.424	1	11.424	X* ¹⁹	25	0	0
OVS	1.821	0	0	X* ²⁰	2.500	0	0
X* ⁶	25	0	0	X* ²¹	150	0	0
X* ⁷	1.500	0	0	X* ²²	300	0	0
X* ⁸	25	0	0	X* ²³	350	0	0
X* ⁹	150	0	0	X* ²⁴	200	0	0
X* ¹⁰	350	0	0	X* ²⁵	150	0	0
X* ¹¹	200	0	0				
X* ¹²	50	0	0				
Erweiterungsfläche B-Plan Nr. 83 B							
HBE	480	4	1.920				
HBE	660	3	1.980				
GIT	8.910	2	17.820				
OVP/GR	2.535	1	2.535				
GR	345	1	345				
OVSa	920	0	0				
Flächenwert Ist-Zustand			451.666	Flächenwert Planungs-Zustand			434.198

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 Kronentraufhöhe zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum (Stammdurchmesser $\geq 0,6$) wurde eine Fläche von 80 m² angesetzt, bei einem Einzelbaum (Stammdurchmesser $\geq 0,3$) eine Fläche von 20 m².

- *1 Die im B-Plan Nr. 83 A neu angelegte Wallhecke wird aufgrund der Nähe der Parkplätze mit der Wertstufe 4 bewertet.
- *2 Innerhalb der Fläche zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und zur Erweiterung durch Anpflanzen standortgerechter Gehölze gemäß § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB zur Eingrünung und Abgrenzung wird die gesamte Fläche mit dem Wertfaktor 4 bewertet.
- *3 Aufgrund der geringen Ausdehnung sowie menschlicher Inanspruchnahme (Trampelpfade) wird der Gehölzbestand mit dem Wertfaktor 3,5 bewertet.
- *4 Der Biotoptyp Naturnaher, nährstoffarmer Baggersee (SAA) ist im angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) aufgrund einer Änderung der Biotoptypenbezeichnung in DRACHENFELS (2016) nicht vorhanden und wird daher durch den Biotoptyp Sonstiges naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer (SOA) ersetzt.
- *5 Die planungsrechtlich freigeräumte Fläche der ehemaligen Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird mit der Wertstufe 1 betrachtet.
- *6 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Kassenhauses beträgt ≤ 25 m².
- *7 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) der Servicestation beträgt ≤ 1.500 m².
- *8 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Pavillon II im Osten beträgt ≤ 25 m².
- *9 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Pavillon III im Norden beträgt ≤ 150 m².
- *10 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Lagerplatzes beträgt ≤ 350 m².
- *11 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) des Pavillon I beträgt ≤ 200 m².
- *12 Festsetzung aus B-Plan Nr. 83 A: Die zulässige Grundfläche (GR) der Badeaufsicht / Tauchstation beträgt ≤ 50 m².
- *13 Der vorhandene Waldbereich wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- *14 Die private Ein- und Ausfahrt wird als Artenarmer Scherrasen mit der Wertstufe 1 berücksichtigt.
- *15 Die unversiegelten Flächen der Straßenverkehrsflächen werden als Artenarmer Scherrasen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *16 Die unversiegelten Flächen der Parkplatzflächen werden als Artenarmer Scherrasen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *17 Die mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien befestigten Parkplatzflächen werden mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *18 Vollständig versiegelte Flächen der Straßenverkehrsflächen (Planstraßen). Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 90 %.
- *19 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche/ Kassenhauses 25 m².
- *20 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Gaststättenbetriebs beträgt 2.500 m².
- *21 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Pavillon II beträgt 150 m².
- *22 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Pavillon III beträgt 300 m².
- *23 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Lagerplatzes beträgt 350 m².
- *24 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche des Pavillon I 200 m².
- *25 Die zulässige Grundfläche (GR) der Veranstaltungsfläche der Badeaufsicht/ Tauchaufsicht beträgt 150m².

Flächenwert Planung	= 434.198
- Flächenwert Ist-Zustand	= 451.666
= Flächenwert des Eingriffs	= - 17.468

Es ergibt sich somit nach derzeitigem Kenntnisstand ein Flächenwert von - 17.468 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 1,75 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. 0,88 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner wird durch die vorliegende Planung eine Baum-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 4 m überplant. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 8 m (Kompensationsverhältnis 1:2) neue Wallhecken anzulegen.

Folgender Kompensationsansatz bei der Wallhecke zu leisten:

- 8 m Baum-Wallhecke (Verlust Wallheckenschutzstatus)	Kompensationsverhältnis 1:2

5.2.2 Boden / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 0,14 ha erfolgt eine Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche durch Vergrößerung der Sondergebietsflächen/ Veranstaltungsflächen und der Straßen- sowie Parkplatzflächen. 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.

5.2.3 Kultur- und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehende Wallhecke wird durch die Neuanlage einer 8 m langen Wallhecke (Kompensationsverhältnis 1:2) oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

5.3 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 neugestaltet 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 neugestaltet 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.

Ausgleichsmaßnahmen

• Anlage einer Wallhecke (ca. 995 m²)

Wallhecken im ursprünglichen Sinne sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die der Einfriedung dienen oder dienten. Sie dürfen nicht überplant und beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind untersagt. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Wallhecke sind unzulässig.

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

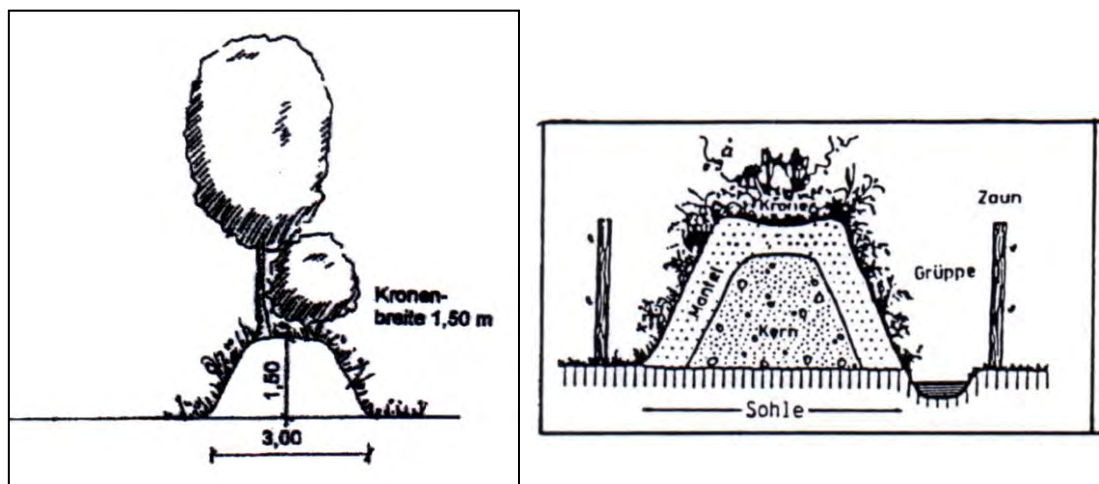


Abbildung 8: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)

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

Folgende Bäume werden empfohlen:

Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Gehölzqualitäten:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 80 cm

- **Anlage und Sicherung von Wallheckenschutzstreifen (ca. 3.098 m²)**

Entlang der vorhandenen Wallhecken im Westen, Süden und Osten des Geltungsbereiches ist zum Erhalt und zum Schutz derselben einen 6 m breiteren Schutzstreifen anzulegen.

Die Schutzstreifen entlang der Wallhecken sollen sich sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen entwickeln. In Bereichen mit Gehölzaufwuchs ist der vorhandene Bestand zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb der Schutzstreifen ist jegliche Bodenbearbeitung zu unterlassen. Jegliche Nutzung, die über das Maß der extensiven Pflege hinausgeht, ist unzulässig. Weiterhin sind Bodenaufschüttungen bzw. Bodenabgrabungen nicht zulässig. Eine Gehölzentwicklung innerhalb der artenreichen Krautsäume ist zu unterbinden; Gehölzanpflanzungen sind in diesem Bereich untersagt.

Ersatzmaßnahme

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 19 (2) BNatSchG kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsrestwert von 17.468 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 17.468 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt.

Ferner wird durch die vorliegende Planung eine Baum-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 4 m überplant. Hierfür ist gemäß Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ein Kompensationsverhältnis von 1:2 anzusetzen. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 8 m (Kompensationsverhältnis 1:2) neue Wallhecken anzulegen. 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.

5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.4.1 Standort

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen bereits durch den Bebauungsplan Nr. 83 A „Beachclub Nethen“ planungsrechtlich erfassten Bereich, für den zur Verbesserung des Freizeitangebotes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wenige jährliche Großveranstaltungen sowie die Weiterentwicklung des Freizeit- und Erholungsangebotes geschaffen werden. Alternative Standorte werden demnach nicht gesehen.

5.4.2 Planinhalt

Im Bebauungsplan Nr. 83 B werden die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 A „Beachclub Nethen“ überwiegend übernommen, so dass die ursprüngliche Planungskonzeption erhalten bleibt. Hinsichtlich der geplanten Erweite-

rung des Freizeit- und Dienstleistungsangebotes werden insbesondere Modifikationen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Diese werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche“ festgesetzt. Es erfolgen Erweiterungen der zulässigen Grundfläche im Bereich „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“, „Veranstaltungsfläche/ Badeaufsicht/ Tauchaufsicht“, „Veranstaltungsfläche/ Pavillon II“ und „Veranstaltungsfläche/ Pavillon III“. Darüber hinaus wurden die im Bebauungsplan Nr. 83 A getroffenen Festsetzungen zu Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern übernommen und erweitert. Des Weiteren wurden die vorhandenen und erweiterten Parkplätze in den Geltungsbereich integriert.

Weiterhin werden entsprechend den Inhalten des schalltechnischen Gutachtens den verschiedenen Veranstaltungsflächen einzuhaltenden Lärmkontingente festgesetzt.

6.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

6.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 83 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.

6.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 B wurde durch das Institut für Technische und Angewandte Physik GmbH (itap) ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

6.1.3 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.

6.2 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.

7.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 B und die Darstellungen der 76. Flächennutzungsplanänderung dienen der städtebaulichen Beordnung der geplanten Nutzung des Freizeitgeländes „Beachclub Nethen“ für Großveranstaltungen sowie der Weiterentwicklung des Erholungsbetriebes zur Steigerung der Attraktivität für Besucher.

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der vorgesehenen Häufigkeit von Großveranstaltungen und der festgesetzten Lärmkontingente eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung nicht zu erwarten ist. Demnach werden für die betreffenden Teilflächen Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) mit entsprechenden emissionsbezogenen flächenwirksamen Schallleistungspegel (LEK) festgelegt.

Weiterhin werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten über die Modifikation der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht und die Art und das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Darüber hinaus werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erweitert. Der vorhandene Parkplatz wird in den Geltungsbereich integriert. Die Umweltauswirkungen dieser geplanten Baumaßnahmen liegen in dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen durch die Überplanung, was als erheblich zu bewerten ist, da es sich um wertvolle bzw. naturnahe und kulturhistorisch bedeutsame Biotope handelt. Durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Des Weiteren kommt es zu geringen Veränderungen des Landschaftsbildes durch Überplanung von Grünlandflächen sowie der Erhöhung der Gebäudehöhe der Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb. Die übrigen Schutzgüter werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

8.0 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.

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 DR. SCHWERDEHELM & TJARDES PARTG MBB (IST) (2017): Verkehrliche Einschätzung Beachclub Nethen. Schortens.

INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH (ITAP) (2017): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 B der Gemeinde Rastede. Oldenburg.

LBEG-SERVER (2017): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG – <<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>> (Zugriff: Juli 2017).

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

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2017): Interaktiver Umweltdatenserver. - <www.umweltkarten-niedersachsen.de> (Zugriff: Juli 2017).

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

UMWELT UND PLANUNGSAMT (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

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

Vorlage-Nr.: 2018/231freigegeben am **16.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 14.11.2018

8. Änderung des Bebauungsplans 6g - Teilbereich Ortskern

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 6g wird für den in Anlage 1 dargestellten Teilbereich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften geändert.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan 6g aus dem Jahre 1979 gilt in seiner ursprünglichen Fassung für weite Teil des alten Ortskerns zwischen Anton-Günther-Straße, Peterstraße, An der Bleiche, Bahnhofstraße, Ladestraße und Diedrich-Freels-Straße. Für diesen Bereich sind ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen, ohne nähere Festsetzungen zur Firsthöhe, Traufhöhe oder zur Anzahl der Wohneinheiten zu treffen. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude sind nicht erlassen worden.

Der Entwurf des Konzeptes zur vertraglichen Nachverdichtung sieht den o. g. Bereich als Zone mit mittlerer Verdichtung (blau) vor. Hiernach sollen maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zugelassen und die maximale Traufhöhe sowie Dachformen definiert werden. Die zulässige Wohnungsanzahl wird auf Konzeptebene nicht definiert, sondern soll der anschließenden Einzelfallbetrachtung (also der konkreten Änderung des Bebauungsplans) vorbehalten bleiben, da diese Entscheidung insbesondere von der Umgebungsbebauung abhängig ist und nicht pauschal festgelegt werden kann. Insoweit gibt es keine abschließende Definition dieser Zone, sondern einen Rahmen.

Zwar sind für einzelne Bereiche des Bebauungsplans 6g durch zwischenzeitlich aufgestellte Änderungen weitergehende Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten oder zur Geschossigkeit getroffen worden, allerdings stehen diese auch nur teilweise im Einklang mit dem o. g. Konzept.

Insoweit ergibt sich zur Umsetzung des Konzepts die Notwendigkeit, den Bebauungsplan 6g dahingehend zu ändern, dass u. a. erstmalig Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden, die Zulässigkeit von Staffelgeschossen gesteuert und die Anzahl von Wohneinheiten geregelt wird.

Der Gemeinde liegt nunmehr ein Bauantrag für das Grundstück Sophienstraße 28 vor. Derzeit befindet sich dort ein gewerblich genutztes eingeschossiges Gebäude, welches abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten ersetzt werden soll. Das Gebäude soll in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und einer Firsthöhe von 11,96 m sowie mit Traufhöhe von 9,66 m errichtet werden. Ansichten sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Das geplante Gebäude entspricht nicht den Festsetzungen, wie sie für die Zone mit mittlerer Verdichtung vorgesehen sind. Zwar ist das direkt gegenüber des Baugrundstücks befindliche Rathaus mit einer ähnlich hohen Traufe errichtet worden, allerdings stellt das Rathaus aufgrund seiner Funktion als Sonderbau kein Referenzobjekt für Wohngebäude dar. In einer im Vorfeld erfolgten Bauberatung wurde dem Entwurfsverfasser des Bauantrags diese Sichtweise bereits mitgeteilt und eine Änderung der Planung dahingehend empfohlen, dass die geplanten Festsetzungen der Zone mit mittlerer Verdichtung eingehalten werden. Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt.

Somit bestünde bei Genehmigung des Bauantrags die Gefahr, dass die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung nicht mehr erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die 8. Änderung des Bebauungsplans 6g durchzuführen. Da das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung unter Beteiligung der Öffentlichkeit erst 2019 beschlossen werden wird, soll zunächst nur der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans 6g gefasst werden.

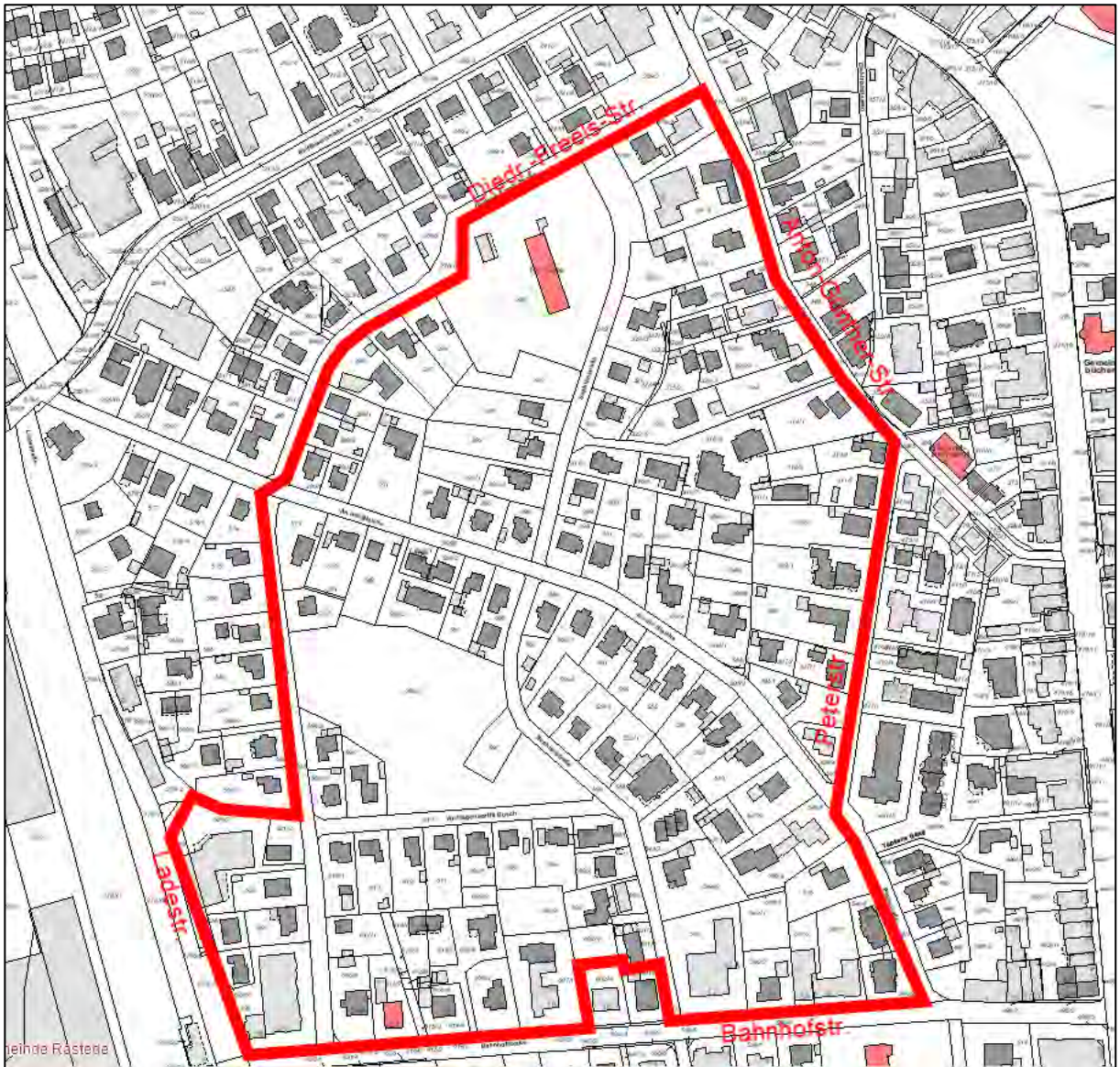
Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Bauantrag für das Mehrfamilienhaus für die Dauer eines Jahres gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. Innerhalb dieses Zeitraums kann dann die Änderung des Bebauungsplans mit neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erarbeitet werden. Soweit dieser Zeitraum nicht ausreicht, um das Bauleitplanverfahren abzuschließen, müsste Ende 2019 eine Veränderungssperre erlassen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

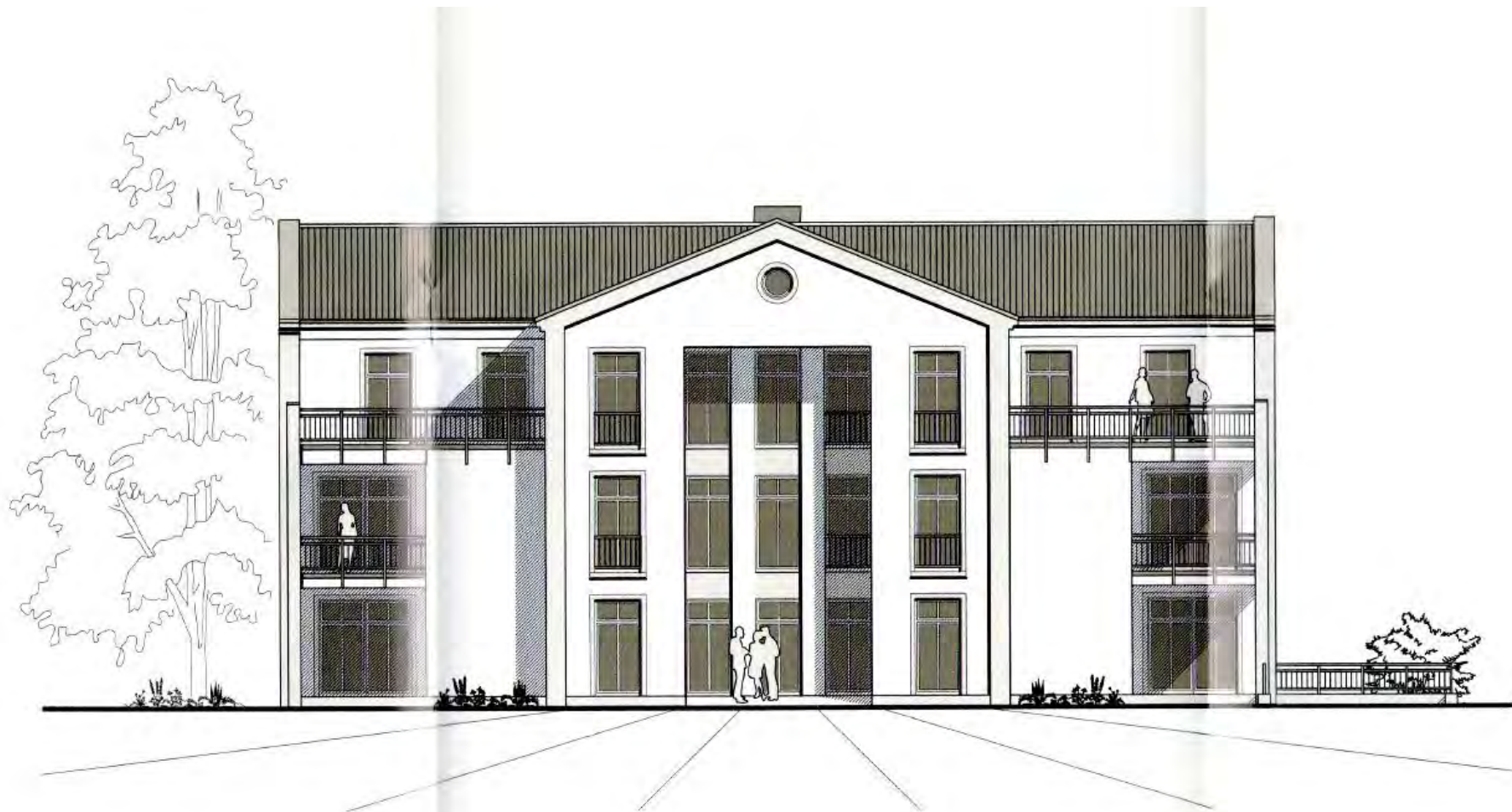
Anlagen:

1. Lageplan Änderungsbereich
2. Ansichten geplantes Gebäude Sophienstr. 28





Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

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

Vorlage-Nr.: 2018/227freigegeben am **21.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 07.11.2018

Installation Straßenbeleuchtung - Antrag CDU-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem, als Anlage 1 beigefügten, Schreiben vom 21.10.2018 beantragt die CDU-Fraktion die Installation von zusätzlicher Straßenbeleuchtung an zwei Standorten im Ortsteil Wahnbek.

Oldenburger Straße zwischen Havelstraße und Schulstraße

Innerhalb des Ortsteils Wahnbek ist die Oldenburger Straße zwischen der Schulstraße und der Sandbergstraße mit einer Straßenbeleuchtung versehen, darüber hinaus nicht. Der Abschnitt zwischen Havelstraße und Schulstraße ist ca. 200 m lang. Bei einer entsprechenden Beschlussfassung müssten hier voraussichtlich fünf bis sechs Straßenleuchten nachgerüstet beziehungsweise aufgestellt werden. Die Kosten für diesen Abschnitt würden sich auf ca. 15.000 Euro belaufen.

Einmündung Oldenburger Straße / Brombeerweg

Es wird ebenfalls beantragt, im Einmündungsbereich Oldenburger Straße / Brombeerweg, unter Einbeziehung der dortigen Haltestelle eine Straßenbeleuchtung zu installieren. Begründet wird das mit der starken Frequentierung der Haltestelle und dem damit verbundenen Wunsch nach einer verbesserten Verkehrssicherheit für die dort ein- und aussteigenden Schülerinnen und Schüler.

Die Haltestelle hat derzeit kein Wartehaus und somit auch keine eigene Beleuchtung. Sie liegt außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Hier liegen der Verwaltung keine Anfragen, Hinweise oder Beschwerden aus der Bevölkerung oder von den aktuellen Nutzern der Haltestelle vor.

Im Einzugsbereich der Haltestelle wohnen insgesamt sechs Kinder/Jugendliche, die den Schulbus nutzen könnten. Nach Kenntnis der Verwaltung wird die Haltestelle allerdings von deutlich weniger Schülerinnen und Schülern genutzt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen zum Haltestellenkonzept (Vorlagen-Nr. 2014/225 und 2014/225A) hingewiesen.

Bei einer entsprechenden Beschlussfassung müsste hier eine Straßenleuchte aufgestellt werden. Die Kosten für diesen Abschnitt würden rd. 5.000 Euro betragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Falle einer positiven Beschlussfassung über den Antrag müssten die notwendigen Mittel in Höhe von gesamt rund 20.000 Euro in Haushaltsplanentwurf für 2019 aufgenommen werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag CDU



Herrn Bürgermeister
Dieter von Essen
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Torsten Wilters
Donaustraße 6
26180 Rastede
Tel. 04402-84854
torsten.wilters@ewetel.net

Rastede den, 21.10.2018

Installation einer Straßenbeleuchtung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von Essen,

die CDU-Fraktion im Rat der Gemeinde Rastede stellt folgenden Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt,

- an der Oldenburger Straße in Wahnbek zwischen der Schul- und Havelstraße sowie
- an der Einmündung Oldenburger Straße/Brombeerweg unter Einbeziehung der angrenzenden Schulbushaltestelle eine Straßenbeleuchtung zu installieren.

Begründung:

Die Oldenburger Straße ist einer der am stärksten frequentierten Straßen in der Gemeinde. Nachdem bereits vor Jahren zwischen der Schulstraße und der Sandbergstraße eine Straßenbeleuchtung entlang der Oldenburger Straße installiert wurde, ist eine Erweiterung in Richtung Rastede seinerzeit aus haushaltstechnischen Gründen nicht weiter verfolgt worden. Da die Ortsteile Wahnbek und Ipwege in den vergangenen Jahren gewachsen sind, sehen wir in diesem Ausbau eine sinnvolle Ergänzung, die zu einer deutlichen Verbesserung der Verkehrssicherheit beitragen kann.

Ebenfalls wichtig ist auch eine optimierte Beleuchtung an der Einmündung Oldenburger Straße / Brombeerweg unter Berücksichtigung der angrenzenden Bushaltestelle am „alten Brombeerweg“. Bei dieser Bushaltestelle handelt es sich um eine stark genutzte Schulbushaltestelle, die unmittelbar an der Oldenburger Straße liegt. Hier möchten wir zur Sicherheit der dort ein- und aussteigenden bzw. wartenden Schülerinnen und Schüler eine Verbesserung Verkehrssicherheit herbeiführen.

Mit freundlichen Grüßen

Torsten Wilters
Stellv. Fraktionsvorsitzender