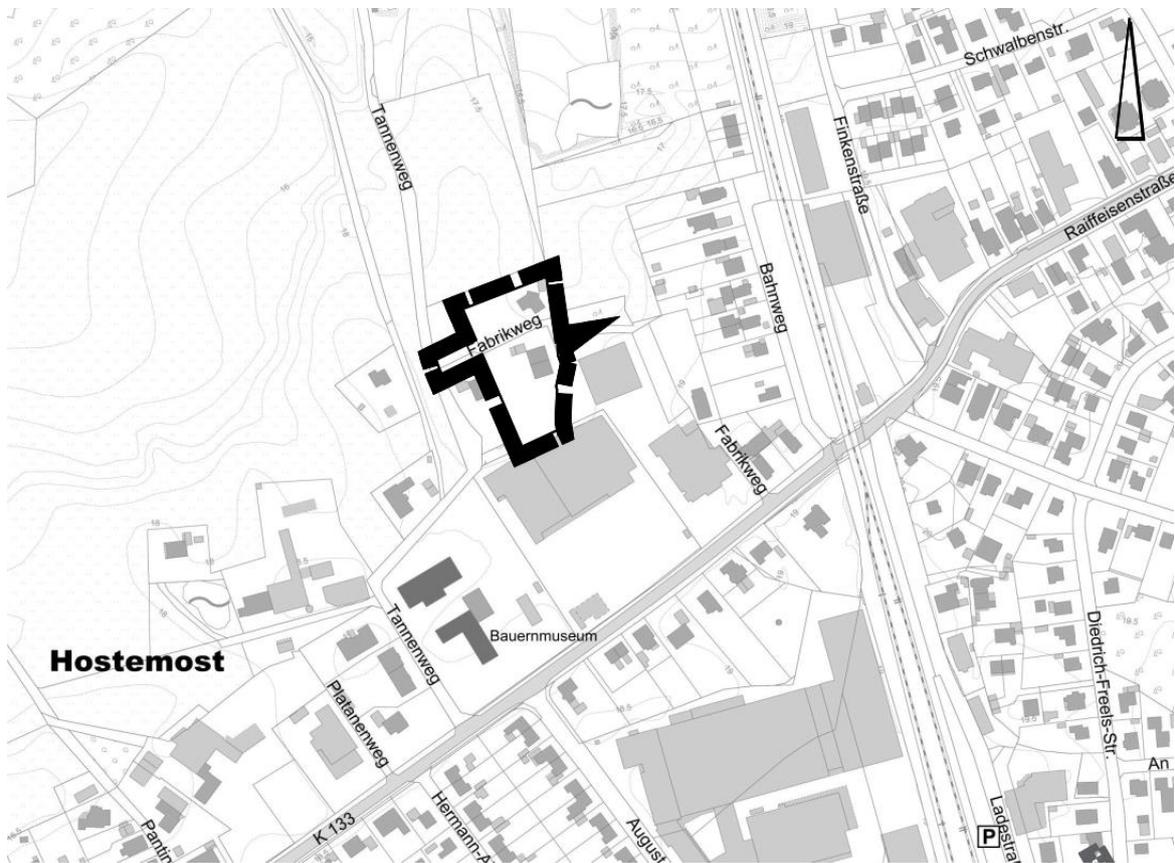


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“



Entwurf

Begründung

April 2023

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 (3) NBauO

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis
Seite
TEIL I:
ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

0.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
1.	ERFORDERNIS, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
1.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	2
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Geltungsbereich der Planung	3
2.2	Bestandsbeschreibung	3
2.3	Landesraumordnung.....	4
2.4	Regionale Raumordnung.....	4
2.5	Bauleitplanung der Gemeinde Rastede	5
3.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	8
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	8
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	11
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11
3.2	Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes.....	11
3.3	Belange des Klimaschutzes.....	14
3.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	14
3.5	Verkehrliche Belange.....	17
3.6	Belange der Ver- und Entsorgung.....	17
4.	INHALTE DER PLANUNG	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	18
4.4	Grünplanerische Festsetzungen	18
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	19
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	20
6.1	Flächenbilanz	20
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	20
TEIL II: UMWELTBERICHT		21
1.	EINLEITUNG.....	21
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2	Ziele des Umweltschutzes	21
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	26

1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	28
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	28
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	29
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	29
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
2.1.2	Fläche und Boden.....	30
2.1.3	Wasser	31
2.1.4	Klima und Luft.....	31
2.1.5	Landschaft.....	32
2.1.6	Mensch.....	32
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	32
2.1.8	Wechselwirkungen.....	33
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	34
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	34
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	34
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	34
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	34
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgüter	35
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	35
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	35
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	36
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	40
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	41
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	41
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	41
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	42
ANHANG		49

Anhang:

Biotop- und Nutzungstypen

Lage der Kompensationsfläche

Übersicht Kompensationsmaßnahme

Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

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

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 118 der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

1. Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet liegt bereits der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Die Geltungsbereiche von Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 und Bebauungsplan Nr. 118 sind identisch. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 wurde im Jahr 2003 aufgestellt, um die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes einschließlich eines Betriebsleiterwohnhauses und einer Mitarbeiterwohnung zu ermöglichen. Es war Ziel, in dem damals noch vorhandenen Gebäude im zentralen Plangebiet eine Wohnung für einen Mitarbeiter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes unmittelbar am Standort der Betriebsstätte zu schaffen. Ein Baufeld für das Betriebsleiterwohnhaus war im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus, ein Betriebsleiterwohnhaus und eine Mitarbeiterwohnung zulässig. Im Jahr 2012 wurde der Neubau eines Zweifamilienhauses als Ersatzbau für das vorhandene Wohngebäude im zentralen Plangebiet genehmigt. Grundlage hierfür waren unter anderem die vorgelegten Arbeitsverträge, wonach die in diesem Gebäude wohnhaften Mieter auch Mitarbeiter des ebenfalls im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 befindlichen Garten- und Landschaftsbaubetriebes sein sollten.

Im zentralen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 befindet sich derzeit ein Zweifamilienhaus, in dem insgesamt vier Wohnungen eingerichtet wurden. Die Wohnungen sind an nicht betriebszugehörige Personen vermietet. Die Nutzungsänderung einer Betriebswohnung zu einer sonstigen Wohnung und die Aufteilung des Gebäudes in insgesamt vier Wohneinheiten sind auf der Basis des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig. Darüber hinaus wurde ein Nebengebäude mit Garage, Carport und Abstellraum am nordöstlichen Rand des Plangebietes errichtet. Für diesen Bereich ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 zum Teil ein Pflanzgebot festgesetzt. Auch das Nebengebäude ist damit auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig.

Als Begründung für die Abweichungen zwischen Realität und Planungsrecht hat der Eigentümer ausgeführt, dass im Jahr 2011 Mietverträge mit zwei Mitarbeitern für den Garten- und Landschaftsbau mit dem Ziel des Mietbeginns zum 01.10.2012 abgeschlossen wurden. Die Fertigstellung der Wohnungen konnte jedoch bis zum 01.10.2012 nicht gewährleistet werden, so dass die Mitarbeiter von den Mietverträgen zurückgetreten und sich an anderer Stelle Wohnungseigentum

geschaffen haben. Weitere Betriebsangehörige ohne Wohnungen, denen möglicherweise diese Wohnungen hätten angeboten werden können, waren nicht vorhanden.

Eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 zur Absicherung des Bestandes ist aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt und ein Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede entwickelt werden. In der 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede ist für das Plangebiet bereits eine gemischte Baufläche dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen (Baustoffhandel, Lebensmittelmärkte) geprägt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die bestehende Struktur im Plangebiet und angrenzend aufgenommen.

Die bestehenden vier Wohnungen sind als sonstiges Wohnen im Mischgebiet zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde in Hinblick auf den Immissionsschutz gutachterlich untersucht. Im Ergebnis hat die schalltechnische Untersuchung eine Zulässigkeit von Wohnen unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen ergeben. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in den Planunterlagen berücksichtigt. Der Gebäudebestand wird eng durch Baugrenzen eingefasst.

1.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen begründet werden. Auch enthält das BauGB in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel. Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Baurechte sind auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 vorhanden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich am Fabrikweg, nördlich der Raiffeisenstraße, östlich des Tannenweges am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rastede und umfasst die Flurstücke Nr. 79/7, 81/6 und 81/5. Im Osten grenzen die Flurstücke Nr. 76/6, 76/7 und 572/76 an den Geltungsbereich an. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 81/9, die südliche durch das Flurstück Nr. 79/4 gebildet. Die westliche Grenze ergibt sich durch den Tannenweg und durch die Flurstücke Nr. 81/9, 79/9 und 79/8.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Planteil, die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan entnommen werden.

2.2 Bestandsbeschreibung

Im nördlichen Plangebiet ist ein Betriebsleiterwohnhaus vorhanden, am nordöstlichen Rand des Plangebietes besteht ein Nebengebäude. Im zentralen Plangebiet liegt ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen. Die innerhalb des nördlichen Plangebietes gelegenen Freibereiche dienen Repräsentationszwecken und als Ausstellungsflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Die im Süden des Plangebietes gelegenen Flächen sind unbebaut und werden als Gartenflächen genutzt. Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt aus westlicher Richtung ausgehend vom Tannenweg.

Nach Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich und südöstlich des Plangebietes liegt das Betriebsgrundstück eines Baumarktes. Auf dem Grundstück südlich des Plangebietes sind zwei Lebensmittelmärkte sowie eine Tankstelle vorhanden. Weiter südlich verläuft die Raiffeisenstraße in einem Abstand von ca. 120 m zum Plangebiet. Sie führt in westlicher Richtung der Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn A 29 und in östlicher Richtung zum Ortskern von Rastede und zur Oldenburger Straße. Östlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 170 m die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. In diesem Abschnitt der Bahnstrecke wurden sowohl westlich als auch östlich der Bahnstrecke Schallschutzwände errichtet.



2.3 Landesraumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

2.4 Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt:



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996

Derzeit liegen keine regionalplanerischen Planaussagen für das Plangebiet vor.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Rohstoffabbau „Ton“.

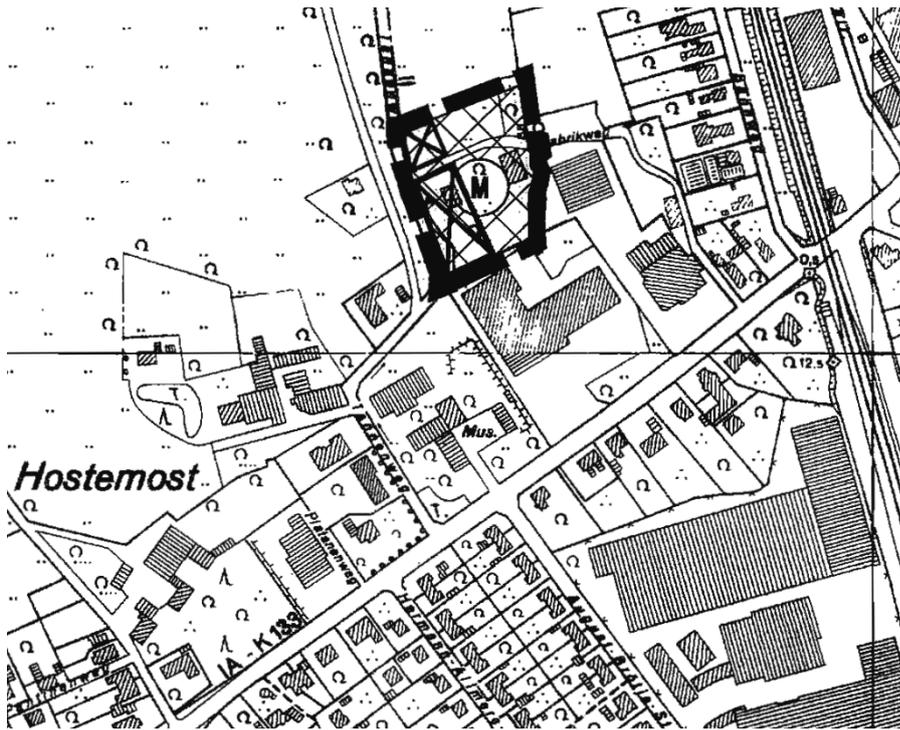
Im Mai 2017 wurden die Neuaufstellung und die allgemeinen Planungsabsichten zum RROP bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Dauer der Neuaufstellung, so dass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

2.5 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

Flächennutzungsplan

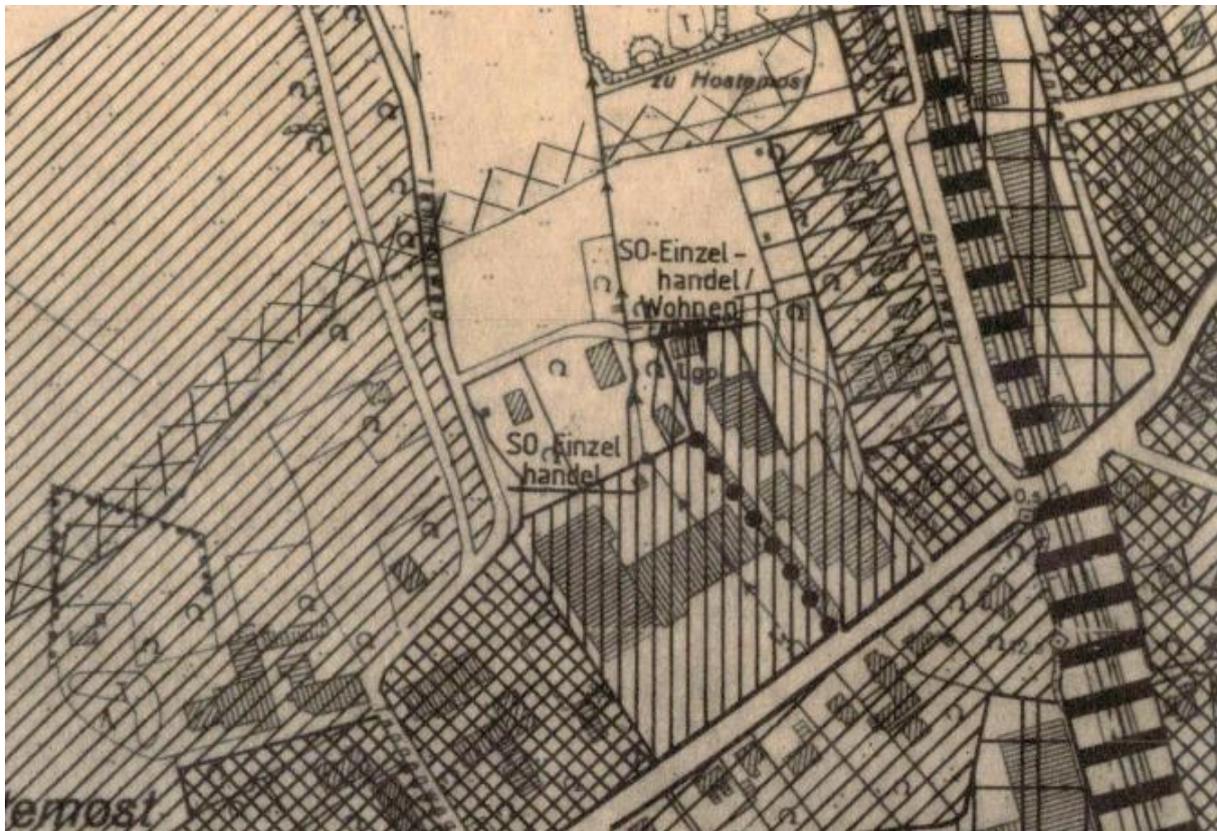
In der wirksamen 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet bzw. die Ausweisung des Mischgebietes kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Wirksame 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Die östlich und südlich zum Plangebiet befindlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt:



3. Grundlagen für die Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Kleinkläranlage nach Ablauf des gesetzlichen Bestandsschutzes von 15 Jahren an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Rastede anzuschließen und die Satzung entsprechend anzupassen. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal könne ggf. auch über Kleinpumpwerke und Druckentwässerungsleitungen erfolgen. Sollte es zukünftig zu einer im Vergleich zum Bestand zusätzlichen Versiegelung kommen, sei zu prüfen, ob die Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück weiter ausreichend ist.

Nach derzeitigem Stand ist ein Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation weiterhin nicht möglich. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über eine Biokleinkläranlage. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Rastede ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Gemeinde wird die Abwasserbeseitigungssatzung anpassen, wenn sie dazu eine Notwendigkeit erkennt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan erfolgen bestandsorientiert. Größere Flächenversiegelungen sind derzeit nicht zu erwarten. Im Falle umfangreicher Änderungen wäre auch die Regenrückhaltung erneut zu überprüfen.

- Der Landkreis Ammerland hat vorgeschlagen, an den Fassadenseiten, an denen der Orientierungswert überschritten wird, für Aufenthaltsräume Festverglasungen für Fensteröffnungen festzusetzen. Für die betroffenen Räume sei eine ausreichende Belüftung auf andere Weise, z. B. durch eine Lüftungsanlage, sicherzustellen.

Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung wird nicht entsprochen. Eine Notwendigkeit wird nicht gesehen. Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Die Erfordernisse ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ein gesunder Nachtschlaf auch bei teilgeöffneten Fenstern häufig nicht mehr möglich sei. Es sollten daher in Bereichen mit Überschreitungen von Beurteilungspegeln nachts von mehr als 45 dB(A) schallgedämmte Lüftungsanlagen für besonders schutzbedürftige Räume festgesetzt werden. Auch Lärmpegelbereich sollten ausgewiesen werden.

Eine Festsetzung zu schalldämmten Lüftungsanlagen und zu Lärmpegelbereichen wird im Bebauungsplan nicht getroffen, da die Orientierungswerte in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten werden. In den festgesetzten Baufeldern sind bereits Wohngebäude vorhanden. Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar. Der Immissionsschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung sicherzustellen.

- Der Landkreis Ammerland hat vorgeschlagen, zum Nachweis über die Einhaltung der Höhen einen festen Bezugspunkt mit entsprechenden NN-Höhen in der Planzeichnung festzulegen.

Der Anregung wurde nicht entsprochen. Der Tannenweg ist bereits ausgebaut und kann entsprechend als Höhenbezug für die Höhenfestsetzung herangezogen werden.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, Friesengiebel und Zwerchgiebel von der festgelegten Dachneigung auszunehmen und den Begriff „untergeordnete Bauteile“ zu definieren.

Den Anregungen wurde entsprochen.

- Der Landkreis Ammerland hat zudem redaktionelle Hinweise zur Kompensation, zur Abfallentsorgung und zum ÖPNV vorgetragen.
- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf ein Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung nördlich des Plangebietes hingewiesen. Zudem hat das LBEG auf die Auswertungsmöglichkeiten zum Bergrecht auf dem NIBIS Kartenserver hingewiesen.

Ein Hinweis auf das im RROP 1996 dargestellte Vorranggebiet – außerhalb des Plangebietes – ist in der Begründung bereits enthalten. Bei den Rohstoffsicherungskarten des LBEG handelt es sich um reine Fachkarten. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die bestehende Bebauung ist eng von Baugrenzen eingefasst. Ein Konflikt ist nicht erkennbar.

Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet – wie auch die Gemeinde Rastede und die angrenzenden Gemeinden - im Bergwerksfeld Oldenburg (Kohlenwasserstoffe). Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Belange des Bergbaus stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

- Der Verkehrsverbund Bremen hat Hinweise zur Erschließung des Plangebietes mit öffentlichem Personennahverkehr vorgebracht.

Die Begründung wurde aktualisiert.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat angeregt, schutzbedürftige Räume per Festsetzung in Bereichen auszuschließen, an denen die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet in Bezug auf Gewerbelärm überschritten werden. Diese Nutzungen könnten im Einzelfall dann zugelassen werden, wenn z.B. durch verglaste Balkone und / oder verglaste Vorhangfassaden dem Wohnen zuträgliche Innenpegel gewährleistet werden.

Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung wird nicht entsprochen. Eine Notwendigkeit wird nicht gesehen. Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen

Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Die Erfordernisse ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf zwei Betriebe mit Tierhaltung südwestlich des Plangebietes hingewiesen. Gegebenenfalls seien beabsichtigte und auf Grundlage der Standortsituation noch realisierbare Erweiterungen der Tierhaltungen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der Art der Kompensation nördlich des Plangebietes seien Abstandsforderungen der TA Luft bei künftigen Stallbauvorhaben hinsichtlich der Einwirkung durch Ammoniak in stickstoffempfindliche Ökosysteme (z. B. Aufforstung) zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Zusätzliche Wohngebäude sind nicht realisierbar. Insofern ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 118 keine neuen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes. Auf die Wohnnutzungen ist bereits heute durch den landwirtschaftlichen Betrieb Rücksicht zu nehmen. Zur Entwurfsfassung wurde eine andere externe Kompensationsfläche angesetzt. Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Planunterlagen wurden zur Entwurfsfassung entsprechend geändert.

- Der OOWV hat auf seine Versorgungsleitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Der Anlage zum Schreiben des OOWV ist zu entnehmen, dass es sich im Plangebiet um Hausanschlussleitungen handelt. Die anderen Leitungen liegen außerhalb des Plangebietes, in der Verkehrsparzelle des Tannenweges.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf einen Wald nordöstlich des Plangebietes hingewiesen. Die baulichen Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (durchschnittliche Baumlänge) zum im Nordosten des Plangebietes befindlichen Wald einhalten. Sollte dies aus planerischen und/ oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Es sollte im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits zwei Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Das nördliche Wohngebäude befindet sich in der Nähe zum Wald. Änderungen sind hier derzeit nicht beabsichtigt. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Die bereits vollzogene Nutzungsänderung einer Betriebswohnung zu einer sonstigen Wohnung und die Aufteilung des Gebäudes in insgesamt vier Wohneinheiten im südlichen Gebäude sind auf der Basis des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt und ein Mischgebiet festgesetzt. Zusätzliche Wohngebäude sind im Plangebiet aufgrund der engen Baugrenzen nicht realisierbar. Eine Einhaltung eines 30 m Abstandes ist daher aufgrund des Bestandes nicht realistisch. Der Landkreis als Untere Waldbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Die Aussagen zu Schadensersatzansprüchen und zur Verkehrssicherungspflicht entziehen sich den möglichen Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Über die Anregungen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage auf ihrer Internetseite verwiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Im Zuge der Ausführung wird eine Leitungsabfrage über die genannte Seite der EWE Netz GmbH gemacht.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden, befestigte Flächen, Ziergebüsche/-hecken, Beete, Scher- und Trittrasenflächen, einen Teich, die Straße „Fabrikweg“ und einen Offenbodenbereich.

An das Plangebiet grenzen Lebensmittelmärkte, eine Tankstelle, ein Baumarkt, weitere Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzfläche und ein Gehölz des Siedlungsbereiches an.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Straße, der Wohngebäude mit Nebenanlagen und der befestigten Flächen bereits zum Teil versiegelt und unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes und dessen Umgebung ist durch die Wohnbebauung, die Gewerbebetriebe und die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/ Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungen ersichtlich.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ soll die bestehende Wohnnutzung und deren Nebengebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Dafür setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest.

Bei der Planung wird ein Teil der bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überplant. Es wird somit eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht und es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie des Schutzgutes Boden.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Innerhalb des Mischgebietes wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Der Bebauungsplan setzt, wie auch der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan, im Süden des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und das Landschaftsbild minimiert.
- Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlichen freien Landschaft.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Schutzgüter Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie des Schutzgutes Boden. Gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetages¹ ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 1.437 Werteinheiten. Die Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 143/79, Flur 49, Gemarkung Rastede. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden vollständig ausgeglichen. Es verbleibt kein Defizit.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Das mögliche Vorkommen verschiedener Tierarten wird über das Potenzial der vorhandenen Biotoptypen analysiert.

Die Gehölze und das Gebäude sind potenziell als Bruthabitat für Gehölz- und Höhlenbrüter sowie für gebäudebrütende Arten geeignet. Aufgrund der Wohnnutzung des Plangebietes und der gewerblichen Nutzung in der Umgebung sind lediglich störungstolerante Arten zu erwarten. Ein Hinweis auf das Vorkommen einer bestimmten Art liegt nicht vor.

Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt und können aufgrund des örtlichen Habitatpotenzials (fehlende Altbäume mit geeigneten Quartiershöhlen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen, lassen sich nicht vollständig ausschließen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von gehölz-, höhlen-, gebäude- und bodenbrütende Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der auch der Regenrückhaltung dient. Dieser besitzt eine Habitatqualität von eher geringerer Wertigkeit, sodass nicht von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinien ausgegangen wird.

Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits nicht zu erwarten.

¹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

- Die vorliegende Planung soll die vorhandenen Gebäude und deren Nutzung planungsrechtlich absichern. Eine Veränderung der Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes (Gebäude und Bäume) ist daher nicht ersichtlich. Die Planung berührt nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), der Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG).

Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Eichenbruch, Ellernbusch* (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 2,7 km südöstlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Hunteniederung* (EU-Kennzahl: DE2816-401) ist über 10 km vom Geltungsbereich entfernt.²

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert. Schädliche Fernwirkungen, die die Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen werden nicht ermöglicht.

Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind

- der geschützte Landschaftsbestandteil *Hagendorffs Busch* (GLB WST 00017) etwa 420 m südöstlich,
- zwei Naturdenkmale (Linde (ND WST 00045) und Bergahorn (ND WST 00044)) ca. 890 m bzw. 930 m südöstlich
- und das Landschaftsschutzgebiet *Schloßpark, Park Hagen* (LSG WST 00057) etwa 940 m südöstlich des Plangebietes.³

Aufgrund der großen Distanz und der bereits bestehenden Bebauung sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede trifft für das Plangebiet keine speziellen Aussagen.⁴

Das Plangebiet befindet sich nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland in einem Bereich der Siedlungsflächen und durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestlegung.⁵

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022).

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

⁴ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede.

⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 5.1 Zielkonzept.

3.3 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

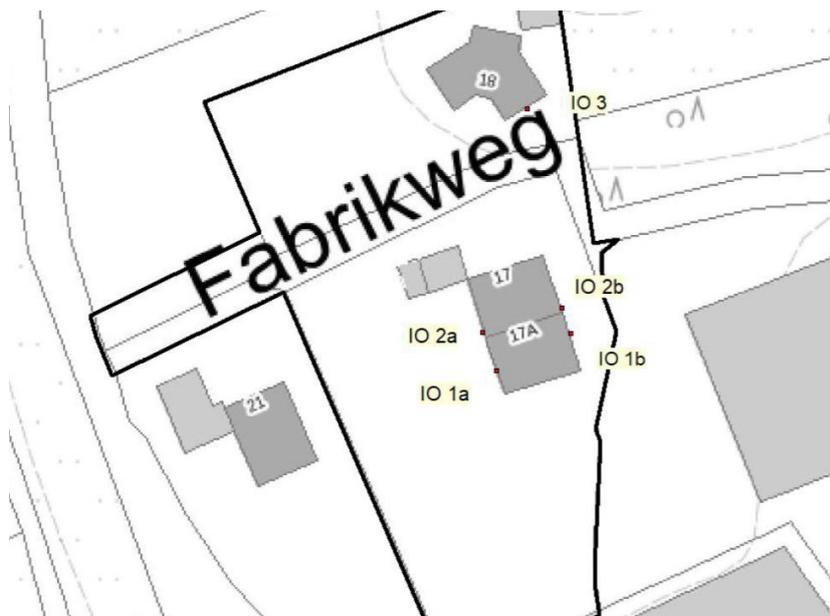
Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Neue Baurechte werden mit der Planung nicht geschaffen. Der Gebäudebestand wird eng durch Baugrenzen eingefasst. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ wird weiterhin gesichert.

3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.⁶ Im Zuge der Berechnungen wurden für das Plangebiet die Geräuschimmissionen, die durch Kfz-Verkehre auf der Raiffeisenstraße, durch Schienenverkehre auf der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sowie durch gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes verursacht werden, ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Schallgutachter haben insgesamt 3 Immissionsorte an den schutzbedürftigen Bebauungen innerhalb Plangebietes ausgemacht. Die Immissionsorte stellen sich wie folgt dar:



Die schalltechnische Beurteilung erfolgte anhand folgender Werte:

⁶ Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

- 1 Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Mischgebiete betragen zur Tagzeit 60 dB(A) und zur Nachtzeit 50/45 dB(A). Der niedrigere Wert soll für Geräusche aus Industrie-, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben und der höhere Wert für Geräusche aus öffentlichem Verkehr gelten.
- 2 Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sicherzustellen. Die Immissionsgrenzwerte stellen sich wie folgt dar: Kern, Dorf-, Mischgebiet und Urbane Gebiete: 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.
- 3 Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete betragen zur Tagzeit 60 dB(A) und zur Nachtzeit 50/45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Verkehrslärm

Auf Basis einer im Juli 2021 durch die Gemeinde Rastede durchgeführten Verkehrszählung wurde für die Raiffeisenstraße (K 133) tags eine maßgebliche Verkehrsstärke von 558 Kfz/h und nachts von 59 Kfz/h festgestellt. Die Eingangsdaten für die K 133 wurden unter Berücksichtigung einer Verkehrssteigerung von 0,5 % pro Jahr bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2036 ermittelt. Aktuell beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem betrachteten Abschnitt der K 133 50 km/h.

Die Eingangsdaten für den Schienenverkehr auf dem zu betrachtenden Teilstück wurden auf Basis einer Zugzahlenprognose von der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2030, Stand 20.08.2018 bei den Berechnungen berücksichtigt.

Zur Darstellung der Geräuschimmissionen durch Kfz-Verkehre auf der K 133 und Schienenverkehre auf der Bahnstrecke Nr. 1522 innerhalb des Plangebietes wurden Immissionsraster gemäß DIN 18005 für die Immissionshöhen 2 m und 5 m berechnet. Die Berechnungen wurden für den Zustand mit Bestandsgebäuden durchgeführt. **Die Berechnungen zeigten, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 im gesamten Plangebiet bei beiden betrachteten Höhen unterschritten werden.**

Gewerbelärm

Bei den schalltechnischen Berechnungen wurden folgende immissionsrelevante gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt:

- A) Verbrauchermärkte und Tankstelle, Raiffeisenstraße 52
- B) Baumarkt, Raiffeisenstraße 44
- C) Brötje GmbH, August-Brötje-Straße 17
- D) Getränkemarkt, Schuhcenter und Pizzalieferdienst, Raiffeisenstraße 34

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 tags an den Immissionsorten IO 1b und IO 2b (östliche Fassadenseite) um bis zu 6 dB überschritten wird. An den übrigen Immissionsorten wird der Orientierungswert tags unterschritten. Nachts

wird der Orientierungswert der DIN 18005 an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB unterschritten.

Zur Darstellung der gewerblichen Geräuschimmissionen wurden Immissionsraster gemäß DIN 18005 für die Immissionshöhen 2 m und 5 m berechnet. Die Berechnungen wurden für den Zustand mit Bestandsgebäuden durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 in einer Höhe von 2 m über GOK tags in etwa 30 % und nachts in etwa 15 % des Plangebietes überschritten werden. In einer Höhe von 5 m über GOK werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tags in etwa 35 % und nachts in etwa 15 % der Fläche überschritten.

Bezüglich möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen haben die Gutachter ausgeführt, dass eine Abschirmung in Form einer Schallschutzwand oder eines Walls erst in einer Höhe Wirkung zeigen würde, die aufgrund der örtlichen Topographie nur mit einem sehr hohen baulichen und finanziellen Aufwand umsetzbar wäre. Im Hinblick auf den bei der Errichtung einer Schallschutzwand mit entsprechender Höhe einzuhaltenden Grenzabstand erscheine die Errichtung einer Abschirmung gerade im Bereich der Bebauung Fabrikweg 17/17a nur sehr schwer realisierbar. Passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster seien nach TA Lärm nicht zur Lösung eines Konfliktes zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Mögliche Alternativen im Rahmen von Neuplanungen wären z.B. die Optimierung von Gebäudestellungen und Gebäudezuschnitten sowie eine angepasste Anordnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Auch nicht zu öffnende Fenster könnten, sofern sie bauordnungsrechtlich zulässig sind, eine Möglichkeit zur Konfliktlösung darstellen, da sie keine relevanten Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm in Verbindung mit Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm darstellen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass durch entsprechende Einrichtungen für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume gesorgt wird.

Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen. Die Orientierungswerte zum **Verkehrslärm** werden im Plangebiet nicht überschritten. Zur Nachtzeit wird jedoch teilweise ein Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) erreicht. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005- 1 wird darauf hingewiesen, dass ein gesunder Nachtschlaf auch bei teilgeöffneten Fenstern daher häufig nicht mehr möglich ist. Hier sind schallgedämmte Lüftungsanlagen für besonders schutzbedürftige Räume vorzusehen.

Die gebietstypischen Orientierungswerte für **Gewerbelärm** der DIN 18005 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten. Die Bereiche mit Überschreitungen sind im Planteil gekennzeichnet. Eine örtliche Überprüfung der Bestandssituation hat ergeben, dass im betreffenden Bereich auf der östlichen Fassadenseite Flure und Schlafzimmer von der Überschreitung betroffen sind. Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen (Festsetzung Nr. 6).

3.5 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über den westlich des Plangebietes verlaufenden Tannenweg erschlossen. Von dem Tannenweg zweigt in östlicher Richtung der Fabrikweg ab. Es handelt sich bei dem Fabrikweg um eine private Straße. Die bestehende Erschließungssituation soll unverändert bleiben. Zusätzliche Verkehre werden durch die Planung nicht verursacht, der Bestand wird planungsrechtlich abgesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle ist Bahnhof Rastede, der in ca. 1 km Entfernung liegt. Hier bestehen Zugverbindungen nach Oldenburg/Osnabrück/Bremen und nach Wilhelmshaven; außerdem verkehrt halbstündlich die Linie 340 nach Oldenburg und stündlich nach Jaderberg bzw. Wiefelstede.

3.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes einschließlich der Löschwasserversorgung ist im Bestand durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden.

Ein Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist weiterhin nicht möglich. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über eine Biokleinkläranlage. Die bestehende Schmutzwasserentsorgung soll beibehalten bleiben. Gemäß der aktuell gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Rastede wurde die Abwasserbeseitigungspflicht für häusliche Abwasser dauerhaft an die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenwasserkanäle in den Teich eingeleitet und zwischengespeichert. Von dort führt eine Drainage zum Graben parallel zum Tannenweg. Die bestehende Oberflächenwasserentsorgung wird durch die Planung nicht tangiert.

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung durch den Landkreis Ammerland als entsorgungspflichtige Körperschaft als Träger der öffentlichen Abfallbeseitigung entsorgt.

Die haushaltsnahe Entsorgung der Rest-, Bio- und Papiermülltonne sowie des anfallenden Sperrmülls erfolgt über den Tannenweg. Es besteht für den Fabrikweg ein Verbot der Einfahrt für Entsorgungsfahrzeuge. Für den Fall, dass die Wendemöglichkeit in Höhe Tannenweg 52 wegfällt, müssen die Müllbehälter und der anfallende Sperrmüll dann an der Raiffeisenstraße zur Entsorgung bereitgestellt werden.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung wird im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind durch Wohnnutzungen und gewerbliche

Nutzungen (Baustoffhandel, Lebensmittelmärkte) geprägt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die bestehende Struktur im Plangebiet und angrenzend aufgenommen.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität unzulässig. Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen und sich auch nicht in die bestehenden Nutzungen im Plangebiet einfügen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind Staffelgeschosse unzulässig. Außerdem wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m ausgewiesen. Die Höhenbegrenzung wird aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Tannenweg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile des Immissionsschutzes (z. B. Schornstein, oder zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie). Durch diese Nutzungen kann die maximal zulässige Gesamthöhe um einen Meter überschritten werden. Die zulässige Gebäudelänge wird auf 20,0 m begrenzt. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird einerseits der Bestand planungsrechtlich abgesichert und andererseits die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden freien Landschaft berücksichtigt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird ein Übergang zwischen den südlich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen mit hohem Ausnutzungsziffern und der nördlich angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Mit der Grundflächenzahl von 0,5 wird eine dem gewerblichen Zweck entsprechende Grundstücksausnutzung ermöglicht. Eine Grundflächenzahl von 0,5 unterschreitet den Orientierungswert von 0,6 des § 17 BauNVO für Mischgebiete.

4.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Es erfolgt eine 4 m breite Randeingrünung zur nördlich angrenzenden freien Landschaft. Die Randeingrünung wird aus dem rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Die bestehende baulichen Nebenanlage am nordöstlichen Rand des Plangebietes

wird berücksichtigt und das Pflanzgebot hier nicht festgesetzt. Mit der Randeingrünung wird die Einsehbarkeit in das Plangebiet reduziert. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen entsprechend der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Bäume – Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne Ballen, 80 – 100cm hoch zu verwenden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass 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, zur Dacheindeckung und zu den Außenwänden erlassen. Mit der Festsetzung der Dachneigung wird den Dächern in Ortsrandlage eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. Das geneigte Dach ist gerade an den Siedlungsrandern der Gemeinde typisch und soll auch für neue Ortsränder abgesichert werden. Auch die typischen Fassaden aus Mauerwerk soll am Ortsrand bzw. im Plangebiet fortgesetzt werden. Zulässig ist nur Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerausfachung.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss im Bereich von 45° bis 55° liegen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Zur Dacheindeckung sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, Friesengiebel und Zwerchgiebel, sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen

Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerausfachung zulässig.

Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und Wintergärten, offene Garagen und Garagen dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.626 qm. Davon entfallen auf das Pflanzgebot 206 qm und auf die private Grünfläche Zweckbestimmung „Hausgarten“ 1.244 m².

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB (VA)

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB bis zum

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (VA)

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB am

Öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss (Rat)

Rastede,

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ beabsichtigt die Gemeinde Rastede die planungsrechtliche Absicherung von bestehender Wohnnutzung und deren Nebengebäude. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, der aufgestellt wurde, um die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes einschließlich eines Betriebsleiterwohnhauses und einer Mitarbeiterwohnung zu ermöglichen. Es war Ziel, in dem damals noch vorhandenen Gebäude im zentralen Plangebiet eine Wohnung für einen Mitarbeiter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes unmittelbar am Standort der Betriebsstätte zu schaffen. Zudem wurde im nördlichen Plangebiet ein Bauplatz für ein Betriebsleiterwohnhaus geschaffen. In dem südlichen Geltungsbereich befindet sich jedoch aktuell ein Zweifamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, die an nicht betriebsgehörige Personen vermietet sind. Dieses ist auf der Basis des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig ist. Zudem wurde ein Nebengebäude mit Garage, Carport und Abstellraum im nordöstlichen Plangebiet errichtet, an dessen Stelle im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Teil eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt wurde. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rastede, nördlich der Raiffeisenstraße und östlich des Tannenweges.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 118 sind folgende Flächenfestsetzungen verbunden:

Gesamtfläche des Plangebietes	4.626 m ²
Mischgebiet	3.382 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen	206 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Hausgarten“	1.244 m ²

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und ein Vollgeschoss fest.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)	
<p><i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 118 umfasst bereits bestehende Gebäudestrukturen, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Es besteht bereits ein rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Baurechten. Die Planung berücksichtigt daher dieses Ziel.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i></p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.⁷ Für die Berechnungen wurden die Geräuschimmissionen der Kfz-Verkehre der K 133, Schienenverkehre, sowie der gewerblichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die Schallimmissionen von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden in Teilen des Plangebietes überschritten. Im Planteil wird dieser Bereich als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz festgesetzt. Weiterhin werden textliche Festsetzungen für diese Fläche getroffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird kein Störfall-Betrieb vorbereitet.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Der Bebauungsplan setzt Maße der baulichen Nutzung fest, die sowohl die Bestandsbebauung planungsrechtlich absichern, als auch die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden freien Landschaft berücksichtigt.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura</i></p>	<p>Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet</p>

⁷ Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

<p>2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]</p>	<p><i>Eichenbruch, Ellernbusch</i> (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 2,7 km südöstlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet <i>Hunteniederung</i> (EU-Kennzahl: DE2816-401) ist über 10 km vom Geltungsbereich entfernt.⁸</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert. Schädliche Fernwirkungen, die die Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen werden nicht ermöglicht.</p> <p>Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.</p>
<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)</i></p>	<p>Innerhalb des Plangebietes bestehen durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits Baurechte. Zudem befindet sich im Plangebiet bereits Bestandsbebauung. Im Süden des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel.</p>
<p><i>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)</i></p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits Bestandsbebauung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgesichert werden soll. Baurechte bestehen bereits durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7. Die Planung entspricht der Umwidmungssperrklausel.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Das Plangebiet ist bereits bebaut. Mit der Planung werden keine neuen Baurechte geschaffen. Wie im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wird im Süden des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p><i>Natur und Landschaft sind 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</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>die biologische Vielfalt,</i> 	<p>Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein vorhandenes Nebengebäude und die im Süden des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern. Es wird dennoch eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die</p>

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022).

<ul style="list-style-type: none"> • <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> • <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.</p>
<p>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	
<p>Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • der geschützte Landschaftsbestandteil <i>Hagendorffs Busch</i> (GLB WST 00017) etwa 420 m südöstlich, • zwei Naturdenkmale (Linde (ND WST 00045) und Bergahorn (ND WST 00044)) ca. 890 m bzw. 930 m südöstlich • und das Landschaftsschutzgebiet <i>Schloßpark, Park Hagen</i> (LSG WST 00057) etwa 940 m südöstlich des Plangebietes.⁹ <p>Aufgrund der großen Distanz und der bereits bestehenden Bebauung sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte nicht ersichtlich.</p>	
<p>Landesweite Naturschutzprogramme</p>	
<p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet der landesweiten Naturschutzprogramme.¹⁰</p>	
<p>Ziele des speziellen Artenschutzes</p>	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.¹¹ Die Schallimmissionen werden durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten. Im Planteil wird dieser Bereich als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz festgesetzt. Weiterhin werden textliche Festsetzungen für diese Fläche getroffen.</p>

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

¹¹ Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p><i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i></p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens.</p>
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
<p><i>Zweck dieses Gesetzes ist den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr. 1]</i></p>	<p>Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat in ihrer Stellungnahme auf den nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Wald hingewiesen. Die baulichen Anlagen sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (durchschnittliche Baumlänge) zum Wald einhalten. Sollte dies aus planerischen und/ oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Es sollte im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.¹²</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind bereits zwei Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Das nördliche Wohngebäude befindet sich in der Nähe zum Wald. Änderungen sind hier derzeit nicht beabsichtigt. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Die bereits vollzogene Nutzungsänderung einer Betriebswohnung zu einer sonstigen Wohnung und die Aufteilung des Gebäudes in insgesamt vier Wohneinheiten im südlichen Gebäude sind auf der Basis des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen</p>

¹² Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord vom 22.07.2022

	<p>Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt und ein Mischgebiet festgesetzt. Zusätzliche Wohngebäude sind im Plangebiet aufgrund der engen Baugrenzen nicht realisierbar. Eine Einhaltung eines 30 m Abstandes ist aufgrund des Bestandes nicht realistisch.</p> <p>Die Aussagen zu Schadensersatzansprüchen und zur Verkehrssicherungspflicht entziehen sich den möglichen Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</p>	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i></p>	<p>Der im Plangebiet vorhandene Teich bleibt bestehen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenwasserkanäle in den Teich eingeleitet und zwischengespeichert, um dann in den Graben parallel zum Tannenweg eingeleitet zu werden.</p>
<p>Landschaftsplanung</p>	
<p>Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede trifft für das Plangebiet keine speziellen Aussagen.¹³</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland in einem Bereich der Siedlungsflächen und durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestlegung.¹⁴</p>	
<p>zu beachtende Ziele der Raumordnung / zu berücksichtigende Vorgaben der Raumordnung</p>	
<p>Derzeit liegen keine regionalplanerischen Planaussagen für das Plangebiet vor.</p>	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des

¹³ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede.

¹⁴ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 5.1 Zielkonzept.

Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹⁵. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹⁶: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁷, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*

¹⁵ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

¹⁶ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹⁷ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das mögliche Vorkommen verschiedener Tierarten wird über das Potenzial der vorhandenen Biotoptypen analysiert.

Vögel: Die Gehölze und das Gebäude sind potenziell als Bruthabitat für Gehölz- und Höhlenbrüter sowie für gebäudebrütende Arten geeignet. Aufgrund der Wohnnutzung des Plangebietes und der gewerblichen Nutzung in der Umgebung sind lediglich störungstolerante Arten zu erwarten. Das Vorkommen von Offenlandbrütern kann aufgrund der vertikalen Strukturen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf das Vorkommen einer bestimmten Art liegt nicht vor.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von gehölz-, höhlen-, gebäude- und bodenbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen.

Fledermäuse: Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Plangebiet nicht bekannt und können aufgrund des örtlichen Habitatpotenzials (fehlende Altbäume mit geeigneten Quartiershöhlen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen, lassen sich nicht vollständig ausschließen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Quartiere von Fledermäusen nicht auszuschließen.

Sonstige Artgruppen: Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der auch als Regenrückhaltebecken verwendet wird. Dieser besitzt jedoch eine Habitatqualität von eher geringerer Wertigkeit, sodass nicht von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinien ausgegangen wird.

Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Die vorliegende Planung soll die vorhandenen Gebäude und dessen Nutzung planungsrechtlich absichern. Eine Veränderung der Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes (Gebäude und Bäume) ist daher nicht ersichtlich. Die Planung berührt nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), der Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [(1) Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG).

Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet besteht aus zwei Wohngebäuden (OEL¹⁸) mit Nebengebäuden wie z.B. Garagen. Das nördliche Wohngebäude ist von der Ausstellungsfläche des Landschafts- und Gartenbaubetriebes umgeben und dient zu Repräsentationszwecken. Auf dem Grundstück sind neben befestigten Flächen (OF) auch Ziergebüsche/-hecken (BZ), Beete (ER) und eine Scher- und Trittrassenfläche (GR) angelegt. Zudem befindet sich auf der Grundstücksfläche ein Teich (SXS), der auch der Regenrückhaltung dient. Im zentralen Plangebiet verläuft die Straße „Fabrikweg“ (OVS). Innerhalb des südlichen Plangebietes befindet sich ein Zweifamilienhaus (OEL) mit befestigter Fläche (OF), eine Scher- und Trittrassenfläche (GR) und ein Offenbodenbereich (OD). Im westlichen Abschnitt des Plangebietes sind eine weitere Zierhecke (BZ), eine befestigte Fläche (OF) sowie ein Scher- und Trittrassen (GR) angelegt, die zur angrenzenden Wohnbebauung zuzuordnen sind.

Östlich und südlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände eines Baumarktes, eine Tankstelle sowie das Gelände von Lebensmittelmärkten. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölz des Siedlungsbereiches. Westlich des Plangebietes sind weitere Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden. Nach Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über, hier sind Grünlandflächen vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Gehölze und der Gebäude sind Vorkommen von gehölz- und gebäudebrütenden Arten möglich. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes und dessen Umgebung sind lediglich störungstolerante Arten zu erwarten. Ein Hinweis auf das Vorkommen einer bestimmten Art liegt nicht vor.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von gehölz-, höhlen-, gebäude- und bodenbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen.

Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt und können aufgrund des örtlichen Habitatpotenzials (fehlende Altbäume mit geeigneten Quartiershöhlen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen, lassen sich nicht vollständig ausschließen.

¹⁸ Biotopcode nach Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz. Stand März 2021.

In der Umgebung des Plangebietes sind Quartiere von Fledermäusen nicht auszuschließen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der auch als Regenrückhaltebecken verwendet wird. Dieser besitzt eine Habitatqualität von eher geringerer Wertigkeit, sodass nicht von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinien ausgegangen wird.

Die Biotoptypen des nördlichen Abschnittes des Plangebietes werden nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland eine sehr geringe Bedeutung zugeschrieben. Die Biotoptypen des südlichen Plangebietes werden nicht beurteilt.¹⁹

Das Plangebiet befindet sich nicht in wichtigen Bereich für Fauna, Gastvögel oder Brutvögel.²⁰

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist das an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Nebengebäude planungsrechtlich nicht abgesichert. Das Nebengebäude müsste gegebenenfalls rückgebaut werden und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgesetzt werden.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das 4.626 m² große Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Straße, der Wohngebäude mit Nebenanlagen sowie der befestigten Flächen bereits zum großen Teil versiegelt. Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Im Plangebiet sind die Bodentypen tiefer Podsol-Pseudogley (im nördlichen Abschnitt) und mittlerer Pseudogley-Podsol (im südlichen Bereich) vorzufinden. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als mittel eingestuft. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung wird im nördlichen Plangebiet als gefährdet und im südlichen Plangebiet als gering gefährdet eingestuft. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist im nördlichen Bereich äußerst hoch und im südlichen Abschnitt lediglich gering. Das Plangebiet wird nicht auf der Karte der Suchräume für schutzwürdige Böden des NIBIS® Kartenservers dargestellt.²¹

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.²²

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist die aktuelle Wohnung des südlichen Wohngebäudes und das an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Nebengebäude planungsrechtlich nicht abgesichert. Das Nebengebäude müsste rückgebaut werden und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Es würde eine geringfügige Entsiegelung durchgeführt werden.

¹⁹ Landkreis Ammerland 2021: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 1. Arten und Biotope.

²⁰ Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

²¹ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

²² NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet beträgt >300 – 350 mm/a (Referenzzeitraum: 1981 – 2010). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft.²³

Der Grundwasserkörper *Hunte Lockergestein links* wird nach der Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des chemischen und des mengenmäßigen Zustandes als gut bewertet.²⁴ Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.²⁵

Innerhalb der nördlichen Fläche des Plangebietes, auf der Repräsentations- und Ausstellungsfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes, ist ein Zierteich angelegt.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.²⁶

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist das nordöstliche Nebengebäude und die bestehende Wohnnutzung im südlichen Plangebiet nicht planungsrechtlich abgesichert. Das nordöstliche Nebengebäude müsste rückgebaut werden und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher angelegt werden. Es würde eine geringfügige Entsiegelung durchgeführt werden.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Der Landkreis Ammerland befindet sich in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist durch das gemäßigte Seeklima geprägt. Dieses wird durch feuchte Nordwestwinde beeinflusst und besitzt mäßig warme Sommer und relativ milde Winter.²⁷ Der durchschnittliche jährliche Niederschlag wird mit rund 800 mm angegeben. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8 °C.²⁸

Das Kleinklima wird durch die Vegetation und die Nutzung bestimmt.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur lufthygienischen Situation vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

²³ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

²⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Wasserrahmenrichtlinie (Zugriff: Mai 2022)

²⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: Mai 2022)

²⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie. (Zugriff: Mai 2022)

²⁷ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.

²⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes und dessen Umgebung ist insbesondere durch die Wohnbebauung, die vorhandenen Gewerbebetriebe und die landwirtschaftlichen Flächen nördlich und westlich des Plangebietes geprägt.

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland werden die Siedlungen hinsichtlich des Landschaftsbildes und dessen Bedeutung für das Landschaftserleben nicht bewertet.²⁹

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung müsste das nordöstliche Nebengebäude rückgebaut werden und an dieser Stelle die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzfläche angelegt werden. Eine sehr kleinräumige Änderung im Landschaftsbild ist daher möglich.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Im nördlichen Plangebiet befindet sich das Betriebsleiterwohnhaus eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit Nebengebäuden. Die Freifläche um dieses Wohngebäude wird als Ausstellungsfläche des Betriebes und zu Repräsentationszwecken genutzt. Im zentralen Plangebiet verläuft die Straße „Fabrikweg“. Südlich daran anschließend befindet sich ein Zweifamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten. Die Freiflächen im südlichen Bereich werden als Garten genutzt.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich weitere Wohnnutzung (im Westen), landwirtschaftliche Nutzflächen (im Norden und Westen), ein Baumarkt (im Osten und Südosten) sowie zwei Lebensmittelmärkte und eine Tankstelle (im Süden).

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung befindet sich kein Störfall-Betrieb. Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen bestehen nicht.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung könnte die bestehende Wohnnutzung der 4 Wohneinheiten in dem Zweifamilienhaus nicht in dieser Form bestehen bleiben.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Als sonstiges Sachgut sind die Wohngebäude und dessen Nebengebäude zu nennen, die jedoch zum Teil durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abgesichert sind.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung müsste das nordöstliche Nebengebäude rückgebaut werden.

²⁹ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 2. Landschaftsbild.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Es wird ein bereits bestehender Vorhabenbezogener Bebauungsplan überplant.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan Nr. 118 wird aufgestellt um Bestandsgebäude bzw. deren Nutzung planungsrechtlich abzusichern. Das Plangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verringert. Es können erhebliche Beeinträchtigungen der Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen entstehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind aufgrund des geringen Artenspektrums nicht ersichtlich.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 118 sichert die Bestandsbebauung und deren Nutzung planungsrechtlich ab. Es wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Durch die Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkungen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dauerhaft unterbunden. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich der bereits versiegelten Flächen sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung und somit ein erhöhter Oberflächenabfluss ermöglicht.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenwasserkanäle in den Teich eingeleitet und zwischengespeichert, um dann in den Graben parallel zum Tannenweg eingeleitet zu werden. Der Teich bleibt weiterhin bestehen.

Es entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Dadurch kann das Kleinklima innerhalb des Plangebietes verändert werden. Eine großräumige Veränderung des Klimas ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der zusätzlichen geringfügig möglichen Versiegelung nicht ersichtlich. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden voraussichtlich nicht begründet.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der Bebauungsplan wird u.a. aufgestellt, um die vorhandene Bestandsbebauung planungsrechtlich abzusichern. Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden freien Landschaft. Großräumige Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes sind nicht ersichtlich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes werden nicht ermöglicht.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.³⁰ Im Zuge der Berechnungen wurden die Geräuschimmissionen die durch Kfz-Verkehre (der K 133 – Raiffeisenstraße), Schienenverkehre (Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelms-haven) und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes verursacht werden, innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt und beurteilt. Die Orientierungswerte zum Verkehrslärm

³⁰ Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

werden im Plangebiet nicht überschritten. Die gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm der DIN 18005 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten. Die Bereiche mit Überschreitungen sind im Planteil gekennzeichnet. Eine örtliche Überprüfung der Bestandssituation hat ergeben, dass im betreffenden Bereich auf der östlichen Fassadenseite Flure und Schlafzimmer von der Überschreitung betroffen sind. Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

Der Bebauungsplan sichert die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich ab.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird kein Störfall-Betrieb ermöglicht.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan Nr. 118 wird aufgestellt, um die bestehende Wohnnutzung im Süden des Plangebietes und ein Nebengebäude planungsrechtlich abzusichern. Die im Plangebiet vorhandenen Sachgüter können somit erhalten bleiben.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und das Landschaftsbild minimiert.

- Der Bebauungsplan setzt, wie auch der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan, im Süden des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und das Landschaftsbild minimiert.
- Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlichen freien Landschaft. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild minimiert.
- Die Bereiche des Plangebietes mit Überschreitungen der gebietstypischen Orientierungswerte für Gewebelärm sind im Planteil gekennzeichnet. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch minimiert. Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden.

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Mischgebietes, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, ein 4 m breites Pflanzgebot fest. Zudem wird im Süden des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Trotz der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages³¹ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Die Wertstufen des nördlichen Plangebietes werden aus der Begründung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen. Der Abschnitt des Fabrikweges sowie südlich des Weges wurde in die Eingriffsbilanzierung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht einbezogen, da von der Übernahme der Bestandssituation ausgegangen wurde. Daher wird für die vorliegende Bilanzierung die maximal mögliche Versiegelung angenommen. Nach § 19 (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) ist eine maximale Versiegelung von 80 % möglich.

In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen vor dem Eingriff mit der jeweiligen Flächengröße, der Wertstufe sowie der Flächenwert dargestellt:

Bilanzierung Bestand (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7)

Biotoptypen	Größe (m²)	Wertstufe	Wertpunkte
Nördlich des Fabrikweges			
Bauteppich, davon	330		
versiegelte Fläche (ca. 70 %)	231	0	0
Ziergarten (PHZ) (ca. 30 %)	99	1	99
Ziergarten (PHZ)	280	1	280
Naturgarten (PHN)	365	2	730
Gehölzstreifen (HSE)	325	3	975
Fabrikweg und südlich des Fabrikweges	1.839		
versiegelte Fläche (max. 80 %)	1.471	0	0
Ziergarten (PHZ) (20%)	368	1	368
Pflanzung von Einzelbäumen entlang des Fabrikweges	135	1	135
Hausgarten (PHZ)	1.352	1	1.352
Summe	4.626		3.939

³¹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Bilanzierung: Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118

Biotoptypen	Größe (m²)	Wertstufe	Wertpunkte
Mischgebiet MI	3.382		
versiegelte Fläche (75 %)	2.537	0	0
davon Anpflanzfläche (HSE)	206	3	618
Restfläche (Hausgarten, z.B. GR)	640	1	640
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten	1.244	1	1.244
Summe	4.626		2.502

Die Gegenüberstellung des aktuellen Zustands und des Planzustandes zeigt, dass ein Kompensationsdefizit in Höhe von **1.437 Werteinheiten** entsteht, das extern kompensiert werden muss.

plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme

Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 143/79, Flur 49, Gemarkung Rastede. Ein Lageplan der Kompensationsfläche befindet sich im Anhang des Umweltberichts. Der Kauf der Kompensationsfläche durch den Vorhabenträger ist vertraglich abgesichert. Die Fläche ging am 15.2.2023 in den Besitz des Vorhabenträgers über.

Auf der Kompensationsfläche werden die Anforderungen der Eingriffsregelung umgesetzt. Es wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

- Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes auf Moorböden (GEM) auf einer Fläche von 1.437 m².

Eine Übersicht der Kompensationsmaßnahme befindet sich im Anhang des Umweltberichts.

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bei der Biotoptypenkartierung für den Landschaftsrahmenplan 2017 wurde die Fläche als artenarmes Intensivgrünland eingestuft.³²

Die Kompensationsfläche wird von Entwässerungsgräben umschlossen. Im Südosten der Fläche verläuft die Birkenstraße mit angrenzender Baumreihe. Nordöstlich und südlich der Kompensationsfläche befinden sich Grünlandflächen. Im Südwesten der Fläche befindet sich ein Wald und nordwestlich wird die Kompensationsfläche durch einen unbefestigten Weg mit Baumreihe begrenzt. Daran anschließend befinden sich weitere Grünlandflächen.

Der Bodentyp der Kompensationsfläche ist nach der BK 50 sehr tiefes Erdhochmoor. Der Boden wird bei dem NIBIS® Kartenserver im Suchraum für schutzwürdige Böden (BK50) dargestellt. Es handelt sich dabei um mächtige Hochmoore, welche einen Boden mit naturgeschichtlicher Bedeutung darstellen.³³ Im westlichen Abschnitt der Kompensationsfläche liegt die Grundwasseroberfläche (mNHN) bei > 0 m bis 2,5 m und im östlichen Abschnitt bei > -2,5 m bis 0 m. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft.³⁴

³² Email des Landkreises Ammerland vom 18. Januar 2023.

³³ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Februar 2023).

³⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Februar 2023)

Die Kompensationsfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes *Rasteder Geestrand* (LSG WST 00078).³⁵ Das Landschaftsschutzgebiet umfasst großflächige Laub-Mischwälder, Laub-Nadel-Wälder, Waldtümpel, Kleingewässer am Geestrand, naturnahe Bachläufe und feuchte Grünlandflächen, Acker- sowie Grünlandflächen. Im Nordosten und Osten wird das Gebiet von Mooren begrenzt. Bei dem *Rasteder Geestrand* handelt es sich um eine reliefbewegte Landschaft mit einer hohen Vielfalt an unterschiedlichen Landschaftselementen und Vegetationsbeständen. Innerhalb des Gebietes befinden sich wertvolle Fließgewässer, diese sind Abschnittsweise geschwungen, zum Teil mäandrierend und mit teilweise ganzjähriger Wasserführung (Buteler Bäke, Hülsbäke). Zudem befinden sich innerhalb des gesamten Gebietes Stillgewässer, Wallhecken, Feldhecken, Feldgehölze, Baumreihen, Alleen und Einzelbäume.³⁶ Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die FFH-Gebiete *Eichenbruch*, *Ellernbusch* (EU-Kennzahl 2715-331) und *Funchsbüsche*, *Ipweyer Büsche* (EU-Kennzahl: 2715-332).³⁷ Als besonderer Schutzzweck sind die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes und die Förderung der prioritären Lebensraumtypen (Anhang I FFH-RL): 91e=, 9110, 9130 und 9160 angegeben.³⁸ Die Kompensationsfläche liegt außerhalb der FFH-Gebiete.³⁹ Die Schutzzwecke und Entwicklungsziele des Landschaftsschutzgebietes sind die Erhaltung und die Entwicklung eines geomorphologisch einzigartig ausgeprägtem Geestrandes und ausgeprägter Laub-Mischwaldflächen sowie des Natura 2000-Gebietes. Das Gebiet wird durch standortfremde Nadelholzbestände, Nährstoffeinträge, die Beseitigung von Tot-/ Altholz und die Entwässerung gefährdet und beeinträchtigt. Als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden die Pflege von Hecken, Feldgehölzen und außerhalb des Waldes stehender Bäume angegeben. Zudem wird die langfristige Entwicklung zu einem Mischwald mit überwiegendem Laubgehölzbestand und die Wiederaufforstung mit einheimischen Gehölzen angestrebt. Weiterhin ist die naturnahe und nachhaltige Forstwirtschaft mit dem Belassen von Tot-/ und Altholz im Bestand und die naturnahe Entwicklung der Fließgewässer (Hankhauser Bäke, Hülsbäke, Buteler Bäke, Schanze) als Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahme aufgeführt. Als besonderer Handlungsbedarf ist die Erstellung eines Maßnahmenplans (FFH-Gebiet) und Artenhilfsmaßnahmen für *Plantanthera chlorantha* (Nr. 47), Libellen (Nr. 48 ,49 ,71), Brutvögel (Nr. 50, 72), Pflanzen (Nr. 69), Fische (Nr. 19, 74) und Heuschrecken (Nr. 73) angegeben.⁴⁰ Die Kompensationsfläche befindet sich außerhalb des Schwerpunktraumes für Artenhilfsmaßnahmen.⁴¹

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch die Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes nicht ersichtlich.

³⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Februar 2023)

³⁶ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Anlage 2. Dokumentation der Schutzgebiete im Bestand und der Gebiete mit Voraussetzung zur Unterschutzstellung.

³⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur (Zugriff: Februar 2023)

³⁸ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021: Anlage 2. Dokumentation der Schutzgebiete im Bestand und der Gebiete mit Voraussetzung zur Unterschutzstellung.

³⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur (Zugriff: Februar 2023).

⁴⁰ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Anlage 2. Dokumentation der Schutzgebiete im Bestand und der Gebiete mit Voraussetzung zur Unterschutzstellung.

⁴¹ Landkreis Ammerland (2021): Karte 6. Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft. Fortschreibung LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2021.

Maßnahme: Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes auf Moorböden:

Das zu entwickelnde artenarme Extensivgrünland erfolgt in einer Breite von 32 m über die gesamte Länge (rund 45 m) des Flurstücks entlang der nordwestlichen Grenze. Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 1.437 m².

Die Kompensationsfläche ist als Dauergrünland zu nutzen, ein Umbruch der Fläche ist nicht zulässig. Das Bodenrelief, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen, Geländerücken oder ähnliches, darf nicht verändert werden. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zugelassen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung von bestehenden Gräben oder Drainagen ist statthaft. Eine Nutzung der Kompensationsfläche als Weide ist zulässig. Es dürfen 3 Großvieheinheiten/ha jedoch höchstens 6 Tiere/ha in der Zeit vom 15.04 bis 30.6 jeden Jahres aufgetrieben werden. Eine Beweidung der Fläche bis zum 31.10 jeden Jahres ist zulässig. Es ist eine Pflegemahd im Zeitraum vom 01.07 bis 31.07 jeden Jahres durchzuführen, ein Brachliegen ist nicht zulässig. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen. Auf Flächen mit einer Dominanz (ab ¼ Fläche) von Flatterbinse, krauser Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel oder Rasenschmiele ist eine zusätzliche Pflegemahd bis zum 31.10 jeden Jahres durchzuführen. In der Zeit vom 01.03. bis 29.06. jeden Jahres sind Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen sowie sonstige Bodenbearbeitung nicht statthaft. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und Kalkungsmitteln ist nicht gestattet (Ausnahme: Erhaltungskalkung auf Problemflächen nach Bodenproben und Abstimmung mit dem Landkreis). Das Aufbringen von mineralischem und organischem Dünger ist nicht erlaubt. Es ist keine Materialablagerung und ähnliches zulässig.

Der Kompensationswert der Fläche ergibt sich aus dem Ausgangswert der Fläche (Artenarmes Intensivgrünland (GIM), Wertstufe 2) und dem Flächenwert nach Umsetzen der Maßnahme (artenarmes Extensivgrünland (GEM), Wertstufe 3). Durch die Kompensation lässt sich eine Aufwertung von 1.437 Werteinheiten erzielen. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden vollständig ausgeglichen. Es verbleibt kein Defizit.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 soll die Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlichen freien Landschaft. Ein Teil der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird als Pflanzgebot festgesetzt. Die private Grünfläche im Süden des Plangebietes wird auch weiterhin als private Grünfläche festgesetzt. Die Bereiche des Plangebietes mit Überschreitungen der gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm sind im Planteil gekennzeichnet. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Absicherung des Bestandes nicht abgeleitet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Auswertung folgender Fachgutachten
 - Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
 - Landschaftsplan der Gemeinde Rastede 1995
 - Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Ammerland 1996
 - Fortschreibung Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 2021

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.⁴²

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde Rastede wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde Rastede wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.

⁴² *Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

- Die Gemeinde Rastede wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ beabsichtigt die Gemeinde Rastede die planungsrechtliche Absicherung von bestehender Wohnnutzung und eines Nebengebäudes. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rastede, nördlich der Raiffeisenstraße und östlich des Tannenweges.

Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

Das Plangebiet besteht aus zwei Wohngebäuden mit Nebengebäuden, befestigte Flächen, Ziergebüsche/-hecken, Beete, Scher- und Trittrassenflächen, einen Teich, die Straße „Fabrikweg“ und ein Offenbodenbereich.

In der Umgebung des Plangebietes liegen das Betriebsgelände eines Baumarktes, Lebensmittelmärkte, eine Tankstelle, ein Gehölz des Siedlungsbereiches, Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,5 bestimmt.

Der Bebauungsplan trifft Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.

Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden. Es entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 1.437 Werteinheiten. Die Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 143/79, Flur 49, Gemarkung Rastede. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden vollständig ausgeglichen. Es verbleibt kein Defizit.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Absicherung des Bestandes nicht abgeleitet.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Biotopcode nach Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz. Stand März 2021.
- Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

-
- NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
 - NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
 - NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
 - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten
 - Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede.
 - Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Vorhaben sind nicht geplant.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Innerhalb des Plangebietes ist bereits Bestandsbebauung vorhanden, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Dennoch wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Zudem wird eine Betroffenheit der Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen und des Schutzgutes Boden ermöglicht.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Es entstehen keine zusätzlichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder Belästigungen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge der erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt entstehen nicht durch die Planung.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Eine Kumulierung mit besonderen Umweltauswirkungen ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Bei einem Starkregenereignis kann es aufgrund einer zusätzlichen Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Auswirkungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	x	X	Durch eine zusätzliche Versiegelung wird der Verlust des Lebensraumes von Tieren ermöglicht.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	x	X	Durch eine zusätzliche Versiegelung wird der Verlust des Lebensraumes von Pflanzen ermöglicht.
Fläche	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Das Plangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen eines rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Es wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Erhöhung des Oberflächenabflusses möglich. Ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden voraussichtlich nicht begründet.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Großräumige Änderungen des Klimas werden voraussichtlich nicht ermöglicht.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein großes Artenspektrum konnte nicht nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

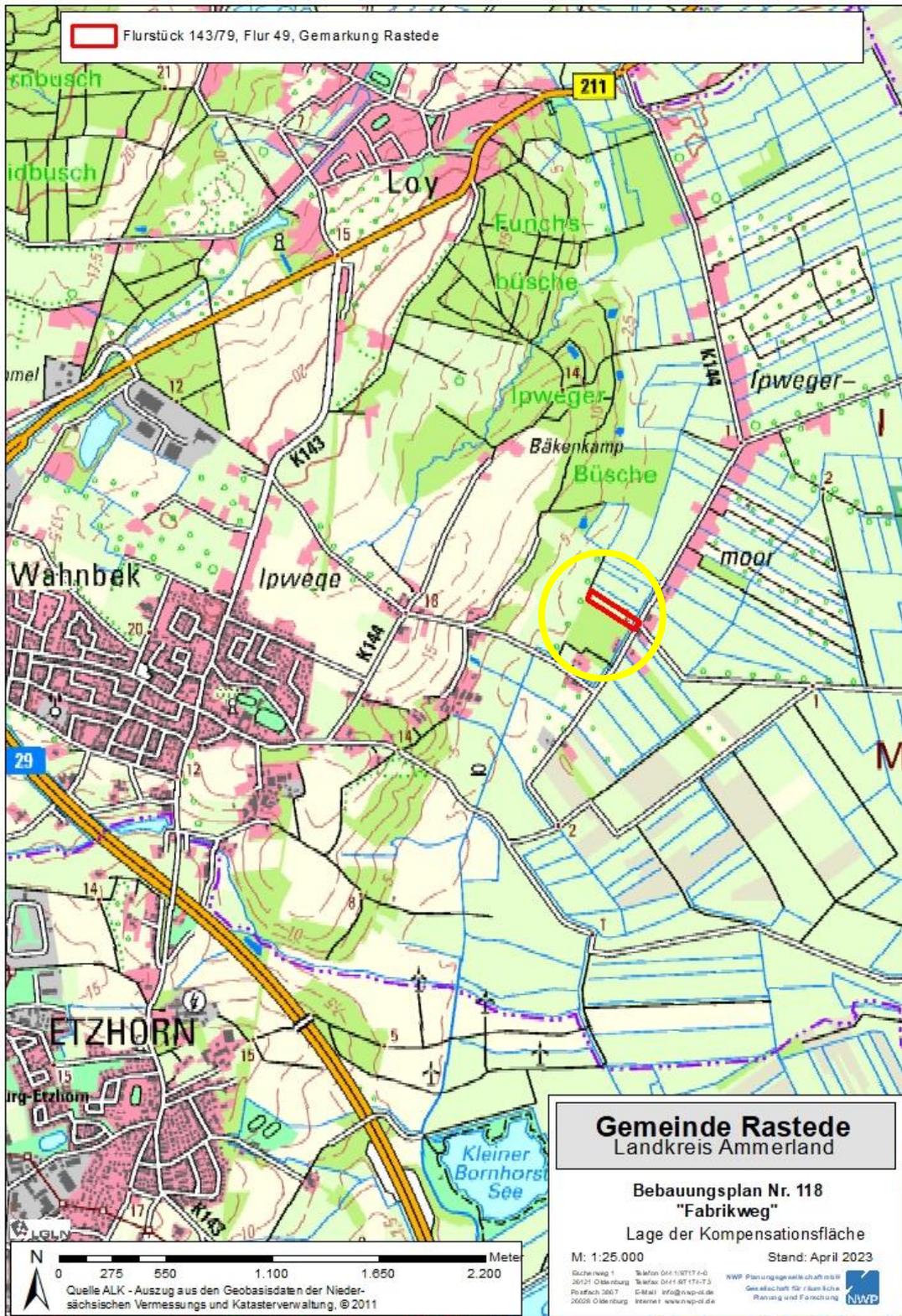
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	o	Die bestehende Wohnnutzung wird planungsrechtlich abgesichert.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	o	Absicherung und Erhalt bestehender Gebäude.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Landschaftspläne stellen für das Plangebiet keine Ziele dar.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Kurz-Erläuterungen Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.

Anhang Biotop- und Nutzungstypen



Lageplan der Kompensationsfläche



Übersicht Kompensationsmaßnahme

