

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 122 „Wohngebiet Loy – Teil A“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der  
Niedersächsischen Bauordnung

**Begründung**

**Vorentwurf**

**August 2025**

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>1      Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1    Planungsanlass .....	5
1.2    Rechtsgrundlagen .....	5
1.3    Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	5
1.4    Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	5
<b>2      Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>7</b>
2.1    Flächennutzungsplan .....	7
2.2    Bebauungspläne .....	7
<b>3      Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>4      Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1    Belange der Raumordnung .....	12
4.2    Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel .....	13
4.3    Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	14
4.4    Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	15
4.5    Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung .....	17
4.6    Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung .....	17
4.7    Belange der archäologischen Denkmalpflege und des Denkmalschutzes .....	17
4.8    Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	17
4.9    Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	18
4.10    Belange der Landwirtschaft .....	18
4.11    Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	18
4.12    Oberflächenentwässerung .....	19
4.13    Belange des Verkehrs .....	19
4.14    Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	19
4.15    Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	21
<b>5      Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>22</b>
5.1    Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	22
5.2    Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	22

5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	22
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	22
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>22</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	24
6.4	Anzahl der Wohneinheiten .....	24
6.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen .....	24
6.6	Grünplanerische Festsetzungen.....	24
6.7	Erschließung .....	24
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Ergänzende Angaben.....</b>	<b>26</b>
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	26
8.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	26
<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>		<b>28</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>28</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	28
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	28
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) .....	32
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet .....	33
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände .....	34
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>35</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	35
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	35
2.1.2	Fläche und Boden .....	36
2.1.3	Wasser .....	37
2.1.4	Klima und Luft .....	37
2.1.5	Landschaft .....	37
2.1.6	Mensch .....	38
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	38
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	38
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	39
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	39

2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden .....	39
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	39
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	40
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	40
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	40
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	40
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	40
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	41
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	42
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	43
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	43
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>43</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	43
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	44
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	45
<b>Anhang zum Umweltbericht .....</b>		<b>46</b>

**Anlagen:**

- I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zu einem städtebaulichen Planungskonzept „Loy, Ringstraße / Brunsweg“ der Gemeinde Rastede zur Entwicklung von Wohnnutzungsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen im Ortsteil Loy, Oldenburg, 25.06.2024
- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten – Brutvögel & Fledermäuse: Gemeinde Rastede: Bebauungsplan Nr. 122, Oldenburg, 04.11.2024

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

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

### 1 Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohngebiet Loy – Teil A“ der Gemeinde Rastede ist zum einen die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Um der Nachfrage nachzukommen, soll die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert werden. Zum anderen soll mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche ein neues Feuerwehrhaus, ein Dorfgemeinschaftshaus sowie ein Dorfgemeinschaftsplatz planungsrechtlich gesichert werden. Bei dem Feuerwehrhaus handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb der Ortslage von Loy. Insgesamt soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 die Ortslage von Loy gestärkt werden.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 63/2 der Flur 34, Gemarkung Rastede, mit Ausnahme eines schmalen Streifens am südöstlichen Rand. Der südöstliche Rand des Flurstückes 63/2 bleibt vom Geltungsbereich ausgespart. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Ringstraße (Flurstück Nr. 66/11), im Süden durch den Brunsweg (Flurstück Nr. 481/50) und im Norden durch das Flurstück Nr. 64/1 begrenzt.

#### 1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Am nordöstlichen Rand stehen einzelne Gehölze. Die Gehölze wurden eingemessen und sind im Planteil wiedergegeben. Das Gelände ist weitgehend eben.



Blick in Richtung Norden auf das Plangebiet und die nordwestlich befindliche landwirtschaftliche Hofstelle



Blick Richtung in Süden auf das Plangebiet und das südlich befindliche Wohnhaus



LGLN 2025 mit Markierung des Geltungsbereiches

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt eine alte landwirtschaftliche Hofstelle, südwestlich und nordöstlich befinden sich Wohngebäude. Nordöstlich und südöstlich befinden sich relativ dichte Gehölzstrukturen. Zudem liegen südöstlich Weideflächen und östlich ein Reitplatz. Bei den in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen handelt sich um

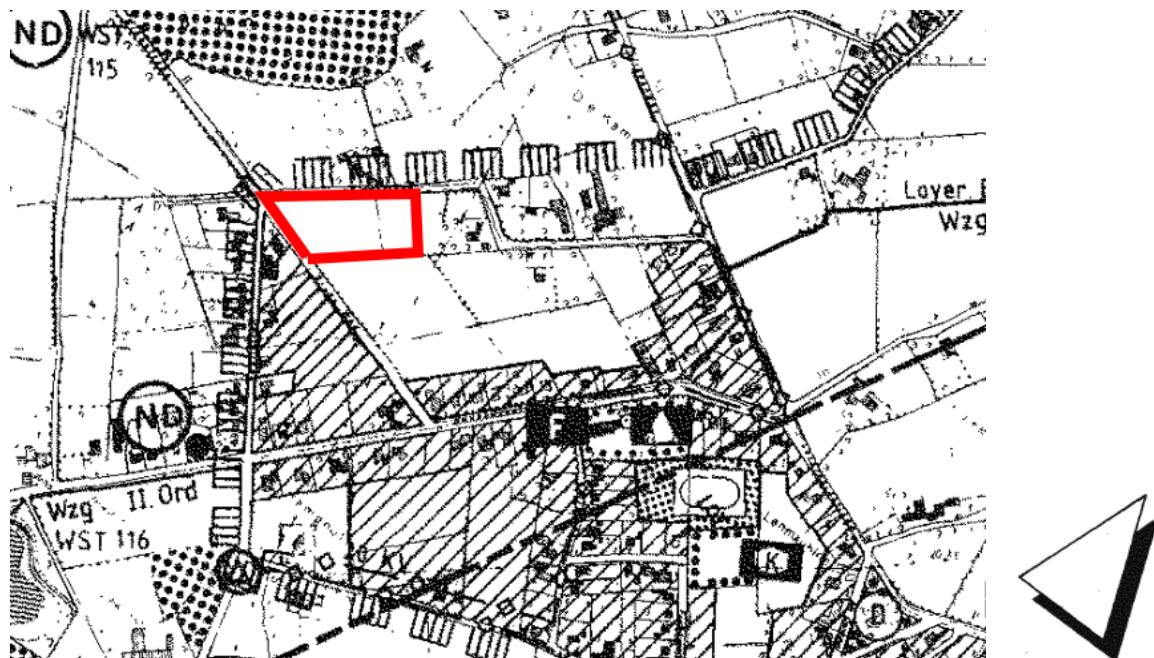
eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Sie stellen sich in Bezug auf ihr äußeres Erscheinungsbild uneinheitlich dar. Es sind sowohl Putzbauten und als Klinkerbauten vorhanden, die Dacheindeckung ist zum Teil rot – rotbraun, zum Teil anthrazit. Es dominiert das geneigte Dach.

Nordwestlich an das Plangebiet schließt die Ringstraße, südwestlich der Brunsweg an. Beide Straßen sind befestigt und haben eine örtliche Erschließungsfunktion. Die Ortslage Loy ist an die Bundesstraße B 211 angebunden. Die B 211 verläuft von der Verlängerung der BAB 293 südlich von Loy bis nach Brake. Über die B 211 wird die Anschlussstelle Neusüdende II an die Bundesautobahn 29 erreicht.

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Angrenzend werden ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen dargestellt.

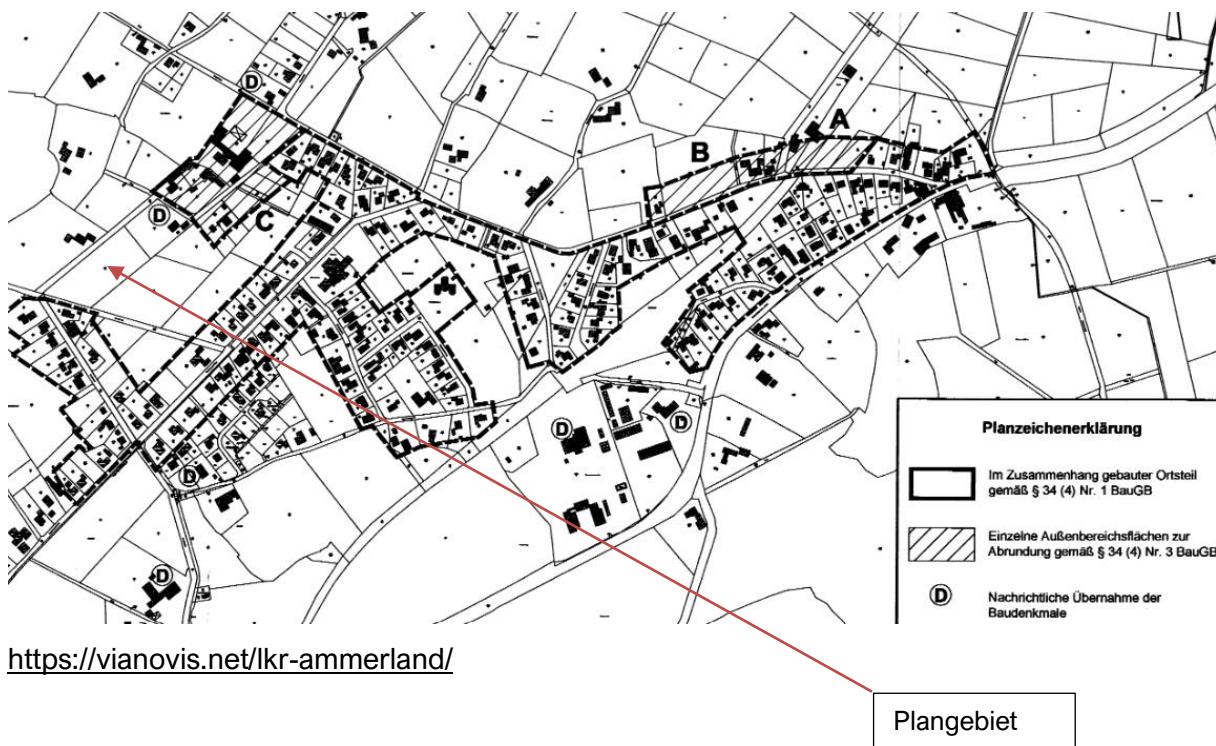


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Die Gemeinde Rastede stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Im Zuge dieser Neuaufstellung werden parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprechend eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus“ und Wohnbauflächen für das Plangebiet dargestellt.

### 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche liegt kein Bebauungsplan vor. Nördlich und südlich angrenzenden befindet sich die Innenbereichssatzung Bereich Loy „Loyerbergstraße/ Ringstraße“. Darin wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach § 34 (4) Nr. 1 festgelegt und einzelne Außenbereichsflächen zur Abrundung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogen:



<https://vianovis.net/lkr-ammerland/>

Plangebiet

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohngebiet Loy – Teil A“ der Gemeinde Rastede ist zum einen die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch in der Ortslage von Loy. In Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung in der Ortslage Loy hält es die Gemeinde Rastede für geboten, ein örtlich angepasstes Kontingent an Wohnbaugrundstücken dem Grundstücksmarkt in der Ortslage zur Verfügung zu stellen. Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, einer Überalterung der Einwohnerstruktur vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in Loy zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen soll u.a. einem weiteren Bevölkerungsverlust entgegengewirkt und eine kontinuierliche Auslastung der vorhandenen Infrastruktur in Loy (insbesondere der Grundschule und des Kindergartens) gesichert werden. Den statistischen Jahrbüchern der Gemeinde Rastede ist zu entnehmen, dass die Bevölkerung in der Ortslage Loy von 2011 bis 2023 um 0,6 % abgenommen hat:

	2011	2016	2021	2023	Entwicklung 2011-2023	Entwicklung 2011-2023-in-%
Hauptort <sup>a</sup>	11.330	12186	12752	13001	1.671	13,7 %
Loy <sup>a</sup>	1195	1219	1181	1188	-7	-0,6 %
Wahnbeck <sup>a</sup>	3.569	3860	3963	4027	458	11,9 %
Hahn-Lehmden <sup>a</sup>	2652	2751	2829	2893	241	8,8 %
Übrige <sup>a</sup>	2026	1945	1882	1892	-134	-6,9 %

Statistische Jahrbücher der Gemeinde

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird die Ortslage von Loy insgesamt gestärkt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes verortet.

In der derzeit im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplannedarstellung werden Wohnbauflächen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 122 und die östlich angrenzenden Flächen dargestellt (Stand Vorentwurf April 2025). Für die neu dargestellten Flächen wurde ein städtebauliches Konzept erstellt. Die Wohnbauflächendarstellung in der Flächennutzungsplannedarstellung und im städtebaulichen Konzept geht dabei über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 122 in östlicher Richtung deutlich hinaus. Insofern stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 einen ersten Bauabschnitt der Flächennutzungsplannedarstellung dar.

Die Ortschaft Loy verfügt über keine örtliche Nahversorgung. Abgesehen von diesem Defizit, ist das Plangebiet für die zukünftige Wohnbauentwicklung aus städtebaulicher Sicht gut geeignet. Das Plangebiet ist über Ringstraße gut erschlossen. Es kann ein hochwertiges Plangebiet entwickelt werden. Der konkrete Bedarfsnachweis wird auf Flächennutzungsplanebene geführt.

Zum anderen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes - im südwestlichen Plangebiet - ein neues Feuerwehrhaus, ein neues Dorfgemeinschaftshaus und ein neuer Dorfgemeinschaftsplatz planungsrechtlich gesichert werden. Das neue Feuerwehrhaus soll als Ersatz für das bestehende Gebäude am Hankhauser Weg dienen. Das derzeitige Feuerwehrhaus am Hankhauser Weg entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, Umbaumaßnahmen am heutigen Standort haben sich in der Vergangenheit als nicht zielführend gezeigt. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße am alten Standort können keine baulichen Erweiterungsmaßnahmen mehr vorgenommen werden.

Im südwestlichen Plangebiet ist zudem die Errichtung eines neuen Dorfgemeinschaftshauses/Dorfplatzes geplant. Auf dem Platz sollen zukünftig Veranstaltungen wie zum Beispiel Jubiläumsfeiern der örtlichen Vereine, die Abschlussveranstaltung des Erntedankfestes, Zirkusprojekte der Grundschule oder Übungen der Feuerwehr nach Bedarf stattfinden können.

Die Flächen im südwestlichen Plangebiet werden als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, Dorfgemeinschaftsplatz“ festgesetzt. Insgesamt erfolgen die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche unmittelbar am Siedlungsrand: Die Planung führt zu einer Ergänzung und Abrundung der Siedlungslage.

#### **4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

## Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: 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
siehe Kapitel 4.7
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.9
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.9
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.4, 4.9
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.9
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.9, 4.11

<b>Betroffenheit</b>
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wassерstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.9
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
hier nicht relevant
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
hier nicht relevant
b) der Land- und Forstwirtschaft, Landwirtschaft siehe Kapitel 4.10, Forstwirtschaft nicht relevant
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
hier nicht relevant
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.11
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, siehe Kapitel 4.11
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.13
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
hier nicht relevant

<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
hier nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.15
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.9
§ 1a Abs. 5 Bau GB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

## 4.1 Belange der Raumordnung

### Landesraumordnung

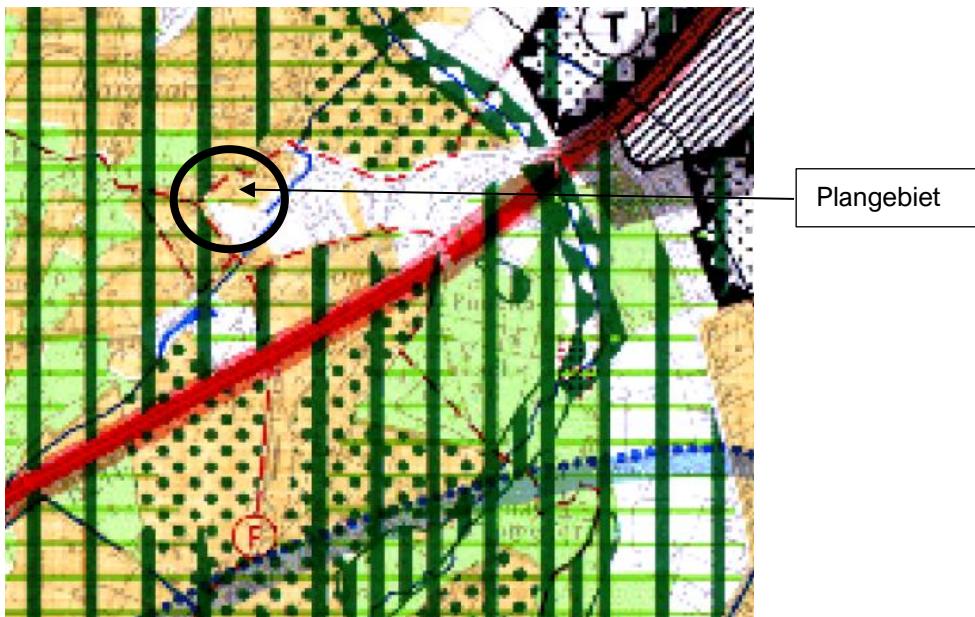
Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

### Regionale Raumordnung

Am 5. Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland beschlossen, das RROP als Kreissatzung neu aufzustellen und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten förmlich einzuleiten. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Der Hauptort Rastede wird als Mittelzentrum mit der Schwerpunkttaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Die Ortschaften Hahn-Lehmden und Wahnbek werden als Grundzentren mit der Schwerpunkttaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt. Die Ortschaft Loy ist kein zentraler Ort. Auf Ebene der Raumordnung ist daher in der Ortslage Loy lediglich eine Eigenentwicklung vorgesehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland stellt für das Plangebiet ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und ein Vorsorgegebiet für die Erholung dar:



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Das Plangebiet liegt am äußersten östlichen Rand dieser Vorsorgegebiete. In Anbetracht der Randlage des Plangebiets einerseits und der Großflächigkeit der Vorsorgegebiete andererseits gewichtet die Gemeinde Rastede die Entwicklung des Baugebietes höher als die Belange der Vorsorgegebiete. Zudem liegen nördlich und südlich des Plangebiets bereits Wohnhäuser, westlich befindet sich eine alte landwirtschaftliche Hofstelle. Weiter östlich setzt sich die Siedlungslage fort.

## 4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 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 oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Gemeinde Rastede hat daher analysiert, inwieweit Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 122 vorhanden sind. Demnach sind in den vorhandenen Baugebieten keine freien Baugrundstücke in der Ortslage Loy mehr vorhanden. Es gibt lediglich einzelne Baulücken. Die Gemeinde Rastede hat ein Baulückenkataster erstellt. Das Veräußerungsinteresse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist bei den erfassten Baulücken unbekannt. Als Anhaltswert kann davon ausgegangen werden, dass maximal 10 % der im Baulückenkataster ermittelten Flächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen könnten. Bei Baulücken in einer Größenordnung von ca. 1,0 ha in Loy, ergeben sich bei 10 % ca. 0,1 ha. Das entspricht lediglich ca. 2 Grundstücken.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Versiegelte Flächen sind in der Ortslage Loy nicht vorhanden.

### 4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch die Festsetzung von Anpflanzgeboten am südwestlichen Plangebietsrand und im zentralen Plangebiet Rechnung getragen. Diese wirken ausgleichend auf das Mikroklima. Die Bepflanzungen sorgen für ein angenehmes Umgebungsklima, indem sie Niederschlagswasser speichern und nach und nach wieder an die Umgebung abgeben. Sie bieten Pflanzen, Vögeln und anderen Tieren einen Lebensraum.

In den örtlichen Bauvorschriften wird auf den Vorgartenflächen die Anlage von Kies, Schotter und Steingärten ausgeschlossen. Im Mittelpunkt stehen hierbei die weitgehende ökologische Wertlosigkeit und der negative Einfluss solcher Gärten auf das örtliche Mikroklima. Die Steinflächen heizen sich unter Sonneneinstrahlung stark auf und speichern die Wärme bis in die Abendstunden. Durch den Wegfall der Verdunstung von Pflanzen sinkt die Luftfeuchtigkeit, wodurch die kühlende Wirkung wegfällt. Insbesondere bei einer Häufung solcher Flächen in bebauten Gebieten wird von einer verstärkten Sommerhitze und Trockenheit in der Umgebung ausgegangen. Im Plangebiet würden sich Schottergärten(-flächen) nicht in die vorhandene Umgebung einfügen.

Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der

wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet.

#### **4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Im Zuge der Planung hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes dafür Sorge zu tragen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

##### **Besonnung, Belichtung und Belüftung**

Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung sichern eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung. Durch die Festsetzungen von maximal einem Vollgeschoss ist nicht mit der Beeinträchtigung der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen durch großflächige Verschattung zu rechnen.

##### **Gerüche**

Die Umgebung ist ländlich geprägt. Angrenzend an das Baugebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entstehenden Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

##### **Lärm – geplante Gemeinbedarfsfläche**

Zum o.g. städtebaulichen Konzept, das in südöstlicher Richtung deutlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 hinausgeht, liegt ein Schallgutachten vor.<sup>1</sup> Darin wurde die Immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzepts geprüft. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Betrachtet wurde die Errichtung einer Feuerwehr, eines Dorfgemeinschaftshauses sowie eines Dorfplatzes als Gemeinbedarfsfläche und als Übungsfläche der Feuerwehr. Bei der Feuerwehr wurden die Einsatzfahrten, die Rückkehr der Fahrzeuge von den Einsätzen und der Schulungs- und Wartungsbetrieb betrachtet. Für den Parkplatz wurden insgesamt 30 Pkw-Stellplätze für Feuerwehrleute angenommen. In Bezug auf die Veranstaltungen auf dem Dorfplatz wurde ein Fest mit Emissionen durch ein Festzelt mit Beschallungsanlagen, Emissionen durch eine Verpflegungsfläche und die Parkflächen betrachtet.

Als Immissionsorte wurden die Wohnhäuser Dorfstraße 60, 60a, 61, 63, Ringstraße 346 und die geplanten Wohnnutzungen des städtebaulichen Entwurfs betrachtet. Den Wohnnutzungen an der Dorfstraße wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes, der Nutzung an der Ringstraße der Schutzanspruch eines Mischgebietes beigemessen. Anhand von Schallausbreitungsberechnungen wurden zum einen die Geräuschimmissionen durch den zukünftigen Ausbildungs- und Einsatzbetriebs der Feuerwehr und ein mögliches Volksfestbetrieb ermittelt.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

<sup>1</sup> I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zu einem städtebaulichen Planungskonzept „Loy, Ringstraße / Brunsweg“ der Gemeinde Rastede zur Entwicklung von Wohnnutzungsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen im Ortsteil Loy, Oldenburg, 25.06.2024

- Der angestrebte Ausbildungsbetrieb der Feuerwehr ist im **Tagzeitraum** als unkritisch zu bewerten. Anlagenbezogene Geräuschimmissionen sollten im **Nachtzeitraum** jedoch organisatorisch verhindert werden, da Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen wären. Im Hinblick auf den Einsatzbetrieb, der vor allem im Nachtzeitraum zu erheblichen Geräuschimmissionen führen kann, wird die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen.
- Der immissionsschutzrechtliche Konflikt lässt sich einerseits organisatorisch durch die Begrenzung von Lehrgangzeiten bis 21:30 Uhr vermeiden, wodurch erfahrungsgemäß sichergestellt wird, dass alle Feuerwehrleute bis 22:00 Uhr das Gelände verlassen haben. Im Hinblick auf den Einsatzbetrieb wird die Errichtung von zwei Schallschutzwänden empfohlen. Die erste Schallschutzwand mit einer Länge von 15 Metern und einer Höhe von 2,0 Metern begrenzt in Richtung Norden eine freie Schallabstrahlung der Fahrwege auf dem Vorplatz der Feuerwache. Die zweite Schallschutzwand wird in Richtung der geplanten Wohnbebauung mit einer Länge von 71 Metern und einer Höhe von 3,0 Metern über Grund empfohlen.
- Freizeitveranstaltungen, die als seltene Ereignisse eingestuft werden können, sind im **Tagzeitraum** in der Regel als unkritisch zu bewerten. Im immissionskritischen **Nachtzeitraum** ist wiederum vor allem beim Einsatz einer Beschallungsanlage mit Konflikten zu rechnen. Die Genehmigungsfähigkeit wäre jedoch entweder durch eine Verlängerung des Tagzeitraums bis 24:00 Uhr mit anschließend deutlich geringerem Emissionsaufkommen auf der Planfläche in der lautesten Nachtstunde, oder in seltenen Ausnahmefällen im Zuge einer Sonderfallbeurteilung nach Abschnitt 4.4 der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI möglich.

In jedem Fall muss hierüber eine Einzelfallbeurteilung erfolgen.

#### Abwägung der Gemeinde Rastede zum Lärm durch die geplante Gemeinbedarfsfläche

Die gutachterlichen Ausführungen und Ergebnisse zeigen die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung auf. Im Angebotsbebauungsplan wird lediglich eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, ohne die geplanten Nutzungen im Detail zu reglementieren und konkret zu verorten. Die gutachterlich aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt. Auf Vorhabenebene bzw. im Genehmigungsverfahren ist der konkrete Nachweis zu erbringen, dass von dem geplanten Vorhaben keine unzulässigen Lärmemissionen ausgehen. Bei der Errichtung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr stellt die Gemeinde insbesondere auch auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB“ ab. Die Feuerwehr ist im Plangebiet im Allgemeininteresse. Die Überschreitungen im Zuge der Noteinsätze sind im gutachterlich genannten Umfang nicht vermeidbar. Demzufolge können die Belange des Immissionsschutzes gegenüber denen der gemeindlichen Gefahrenabwehr zurückgestellt werden. Auf Genehmigungsebene können entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden (s.o.).

#### **Lärm – geplantes Wohngebiet**

Durch die zukünftige Erschließung werden unwesentliche Emissionssteigerungen erwartet. Die Umgebung ist geprägt durch eine ruhige Wohnbebauung mit reinen Ziel- und Quellverkehren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erweitert die ruhige Wohnbebauung und steigert den Ziel- und Quellverkehr nicht wesentlich.

#### **4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung**

Um jungen Familien eine Perspektive für einen Verbleib in Loy zu bieten, enthält die Planung eine Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten für Doppelhäuser. Mit dem Vorhaben wird zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit zur Ansiedlung und Eigentumsbildung ermöglicht.)

#### **4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule und Kindergarten) sind gut fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar. Die Kooperative Gesamtschule (KGS) mit den Schul-zweigen Hauptschule, Realschule und Gymnasium liegt zentral in der Gemeinde Rastede an der Wilhelmstraße. Aus den Ortslage Loy erfolgt eine Schülerbeförderung über Schulbusse. Freizeitflächen und Erholungsflächen bietet die angrenzende freie Landschaft und der geplante Dorfgemeinschaftsplatz. Letzterer dient auch der Schaffung von kulturellen Angeboten.

In der Gemeinde Rastede bestehen zudem mehrere Alten- und Pflegeheime und Einrichtungen der Tagespflege. Über diese stationären Angebote hinaus gibt es ambulante Anbieter zur Unterstützung der häuslichen Pflege.

#### **4.7 Belange der archäologischen Denkmalpflege und des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

Auf Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen wird hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, ist dies gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und muss der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1979, Nds. GVBl., S 517, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)).

#### **4.8 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Insofern werden sich die zukünftigen Wohnhäuser in die bestehende Struktur einfügen und nicht als störend von der angrenzenden freien Landschaft wahrgenommen werden. Nach Süden hin erfolgt zudem eine Eingrünung durch ein Pflanzgebot. Das Orts- und Landschaftsbild wird damit zwar durch die zukünftige Bebauung verändert, aber

nicht negativ beeinträchtigt, so dass die in der Umgebung vorhandenen Wege nach wie vor für die wohnortnahe Erholungsnutzung in Anspruch genommen werden können.

#### **4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Eine detaillierte Abhandlung der Umweltbelange und des Artenschutzes erfolgt im Umweltbericht (Teil II der Begründung).

Ziel der Planung ist zum einen die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Zum anderen sollen ein neues Feuerwehrhaus und ein neues Dorfgemeinschaftshaus sowie ein Dorfgemeinschaftsplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche. Die Fläche ist verkehrstechnisch erschlossen. Die östlich gelegene Wallhecke bleibt von der Planung unberührt.

Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete oder Natura 2000 Gebiete werden nicht erwartet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände welche der Planung dauerhaft entgegenstehen könnten sind nicht ersichtlich. Eine faunistische Untersuchung bezüglich möglicher Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen liegt vor. Besondere Vorkommen wurden im Gelungsbereich nicht kartiert.

Die Planung begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Es liegt ein Kompensationsdefizit gemäß der Eingriffsbilanzierung vor.

*Der Kompensationsausgleich erfolgt im weiteren Planverfahren.*

#### **4.10 Belange der Landwirtschaft**

Die Gemeinde Rastede hat bei der Abwägung der Belange „landwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Entwicklung von Baugrundstücken“ der Entwicklung der Wohngrundstücke das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass keine gleichwertigen Alternativflächen auf landwirtschaftlich ungenutzten Grundstücken zur Verfügung stehen. Die Flächen im Plangebiet wurden zudem bereits durch die Gemeinde erworben. Die Gemeinde hat das Erfordernis zur Überplanung der Flächen erkannt. Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken auch einem Bevölkerungsverlust entgegenwirken.

#### **4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

##### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Leitung.

##### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

##### **Trinkwasserversorgung**

Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden.

##### **Abfälle**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung

des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

An der Planstraße im geplanten Allgemeinen Wohngebiet kann keine haushaltsnahe Entsorgung des Abfalls vorgenommen werden kann, weil die Stichstraße über keine Wendeanlage verfügt. Daher müssen die Abfallbehälter am Entsorgungstag zur Ringstraße gebracht werden.

#### 4.12 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### 4.13 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über entsprechende Zufahrten direkt von der Ringstraße.

Zur Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird ausgehend von der Ringstraße eine Verkehrsfläche in einer Breite von 7,0 m ausgewiesen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

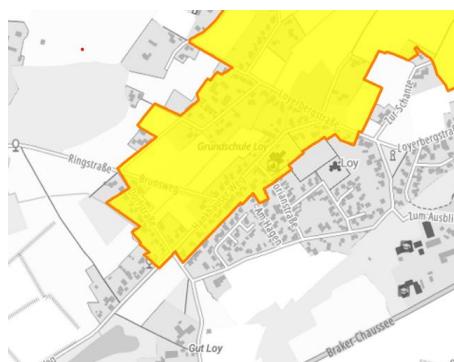
Eine Erschließung über den Brunsweg ist nicht vorgesehen. Hier wird parallel zur Straßenfläche ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die Ortslage Loy verfügt über keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Haltestelle liegt in fußläufiger Entfernung am Hankhauser Weg. Die Haltestelle wird von den Linien 342, 347, 349 und 389 angefahren und stellen Verbindungen nach Wahnbek und Hankhausen her.

#### 4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{extrem}$ ) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das Plangebiet von einem Risikogebiet HQ extrem außerhalb von Überschwemmungsgebieten betroffen ist.



<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Ein großer Teil der Ortslage von Loy liegt im Risikogebiet. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass Belange der Raumordnung und des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

<b>Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung</b>	
<b>I. Allgemeines</b>	
<b>Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung</b>	
Starkregentage (Niederschlagsmenge über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050) 3 bis 4,5 Tage Ferne Zukunft (2071-2100) 3 bis 4,5 Tage
NIKLIS Kartenserver	
Niederschlagsmenge im Kalenderjahr  Szenario Kein Klimaschutz	Nahe Zukunft (2021 bis 2050 zu 1971 - 2000): > 5-15 mm Ferne Zukunft (2071-2100 zu 1971 - 2000): > 25-35 mm
NIKLIS Kartenserver	
<b>Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung</b>	
<p>Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu. Daten zu Klimawandelfaktoren und -zuschläge in Bezug auf Hochwasserereignisse liegen für das Land Niedersachsen derzeit nicht vor.</p>	
Schutzwürdigkeit der Nutzung	hoch
<b>II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen</b>	
<b>Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)</b>	
<i>Die Aussagen werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.</i>	
<b>Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten</b>	
<i>Die Aussagen werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.</i>	

#### 4.15 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist mit 2.190 qm relativ klein, so dass innerhalb des Plangebietes keine Grünflächen zu schaffen sind. Auf den relativ großen Grundstücken verbleiben

ausreichende Freibereiche, z.B. für das Kinderspiel. Freiflächen finden sich auch in der westlichen angrenzenden freien Landschaft. Sportplätze liegt östlich des Plangebiets, östlich des Hankhauser Weges und an der Loyerbergstraße.

## **5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Rastede führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6 Inhalte der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Gemeinbedarfsfläche**

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung ist für den südwestlichen Teil des Plangebiets ist eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr/ Dorfgemeinschaftshaus/ Dorfplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteraumen
- Sozialräume mit Kochgelegenheit
- Schulungs- und Seminarräume
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume
- Übungsflächen inkl. der erforderlichen baulichen Anlagen

- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Zweckbestimmungen erforderlich sind.
- Flächen für die Oberflächenentwässerung

**Dorfgemeinschaftshaus/Dorfplatz:** Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u. a.:

- Dorfgemeinschaftshaus mit zugeordneten Nebenräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Zweckbestimmungen erforderlich sind.
- Befestigte Freiflächen/Dorfplatz
- Flächen für die Oberflächenentwässerung

## **Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich am angrenzenden Bestand. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht sowohl der städtebaulichen Zielsetzung für das nordöstliche Plangebiet als auch dem angrenzenden Bestand. Betriebe des Beherbergungsgebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden sich nicht in die Umgebung einfügen und zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen. Sie sind daher im Plangebiet nicht zulässig.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Gemeinbedarfsfläche**

Zulässig sind ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,5. Damit wird eine dem Nutzungszweck entsprechende bauliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Mit der Begrenzung wird sichergestellt, dass sich zukünftige Nutzungen in die Umgebung einfügen.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Vollgeschoss zulässig, Staffelgeschosse sind ausgeschlossen. Im Plangebiet und in der Umgebung dominiert klar das geneigte Dach. Ziel ist es, eine an den Bestand angepasste, nachbarschaftsverträgliche Wohndichte zu erzeugen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Zusätzlich wird die Festsetzung getroffen, dass ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind. Zudem ist eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am vorliegenden städtebaulichen Konzept. Dieses sieht für den ersten Bauabschnitt Doppelhäuser und für zukünftige Abschnitte (außerhalb des

Plangebietes) freistehende Einfamilienhäuser vor. Damit wird eine für die Ortslage von Loy verträgliche städtebauliche Dicht ermöglicht.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO. Damit wird dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die abweichende Bauweise. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von Hauptgebäuden (Doppelhäuser) nur bis maximal 20 m zulässig sind.

### **6.4 Anzahl der Wohneinheiten**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird begrenzt. Bei Doppelhäusern sind (je Haushälfte) je vollständige 250 qm eine Wohneinheit zulässig. Mit den Festsetzungen wird eine angepasste, nachbarschaftsverträgliche Wohndichte erzeugt.

### **6.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet/Fläche für den Gemeinbedarf zwischen der Baugrenze und der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Verkehrsfläche Ringstraße Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z. B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

### **6.6 Grünplanerische Festsetzungen**

Innerhalb der Fläche P 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine dreireihige Pflanzung mit gebietsheimischen, flachwurzeligen, niederwüchsigen Sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzung findet im Lochversatz statt.

Innerhalb der Flächen P 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist alle 10 Meter ein hochstämmiger Baum (StU mindestens 16 – 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist auf Umsetzungsebene der bereits vorhandene Gehölzbewuchs zu beachten und zu schützen. Ausfälle sind in gleicher Form zu ersetzen.

Eine Gehölzartenauswahl ist in den textlichen Festsetzungen auf dem Planteil wiedergegeben.

### **6.7 Erschließung**

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist in dem Allgemeinen Wohngebiet je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m und eine Grundstückszuwegung mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig. Die zulässige Grundstückszufahrt und die Grundstückszuwegung müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zueinander haben.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

### Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten. 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, zu Dachaufbauten und zur Dachneigung sowie zu Staffelgeschossen und den Einfriedungen und zur Vorgartengestaltung erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die Dachneigung, die Dachform und die Dacheindeckung sowie der Grundstücksrand besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte, rote bis rotbraune oder anthrazit farbene Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Bretter- oder Plastikzäune sind untypisch für das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Sie sind daher im Plangebiet nicht zulässig. Auch naturferne Vorgartengestaltungen durch Stein- und Kiesgärten werden im Plangebiet ausgeschlossen. Diese sind in Bezug auf die Biodiversität, das Stadt- und Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Mikroklima kritisch zu bewerten und sind auch für das historisch geprägte Ortsbild untypisch.

Es wird erlassen:

#### Dachformen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

#### Dachaufbauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleichen Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortgang und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.

#### Dacheindeckung – Materialien

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Edelengobierte Dacheindeckungen sind zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind als Material für die Dacheindeckung nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen oder anthrazit Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als „anthrazit“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 7012, 7015, 7016, 7024, 9007

#### Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

### **Grundstückseinfriedung**

Als Grundstückseinfriedung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Ringstraße, Planstraße) zulässig:

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

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

### **Vorgartengestaltung**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) und der vorderen Kante der hochbaulichen Anlage (Hauptgebäude) und deren gedachter beidseitiger Verlängerung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und in § 6 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schotterschüttungen.

## **8 Ergänzende Angaben**

### **8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 7.840 m<sup>2</sup> auf.

Allgemeines Wohngebiet	2.190 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	5.250 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	400 m <sup>2</sup>

### **8.2 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 122 beigefügt.

Rastede, den

---

Der Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 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 § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a 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 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohngebiet Loy – Teil A“ der Gemeinde Rastede ist zum einen die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Um der Nachfrage nachzukommen, soll die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert werden. Zum anderen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche ein neues Feuerwehrhaus, ein Dorfgemeinschaftshaus und ein Dorfgemeinschaftsplatz planungsrechtlich gesichert werden.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

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.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> <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>	Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bau eines Feuerwehrgebäudes, eines Dorfgemeinschaftshauses, einer Dorfplätze und eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild wird nicht prognostiziert.

<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>Die genannten Anforderungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt (siehe hierzu in Teil I Kapitel 4.4).</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortssteile, 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>Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht berührt. Das nächstgelegene FFH Biotop <i>Funchsbüsche, Ipweger Büsche</i> liegt ca. 960 m südöstlich vom Plangebiet<sup>2</sup>. EU Vogelschutzgebiete befinden sich in über 6 km Entfernung nicht in der Nähe des Gelungsbereiches. Aufgrund der Entfernungen zwischen Plangebiet und Natura-2000-Gebieten können Betroffenheiten der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden</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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Mit der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch</i></p>	<p>Durch Anpflanzflächen werden Flächen hergestellt, welche den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen</p>

<sup>2</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff Juli 2025

<p>durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]</p>	
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b></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"> <li>• die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Mit der Planung werden Neuversiegelungen vorbereitet. Von der Flächeninanspruchnahme sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen betroffen. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminde rung von Eingriffsfolgen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben</p>
<p><b>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</b></p>	
<p>Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Hochmoor und Grünland am Heideich“ in ca. 1,7 km Entfernung nordöstlicher Richtung. Aufgrund der Entfernung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet prognostiziert. Westlich anliegend außerhalb des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“. Der Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines ausgeprägten Geestrandes mit naturnahen Laubmischwäldern, Bäkentälern, Wallhecken, feuchten und nassen Grünlandstandorten und Schutz eines vielfältigen und einzigartig geprägten Landschaftsbildes. Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert welche negativ den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes beeinflussen könnten<sup>3</sup>.</p>	
<p><b>Ziele des speziellen Artenschutzes</b></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><b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)</b></p>	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelt einwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BlmSchG]</i></p>	<p>Die gutachterlichen Ausführungen und Ergebnisse des vorliegenden Schallgutachtens zeigen die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung auf. Die gutachterlich aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen werden nicht fest-</p>

<sup>3</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff Juli.2025

	<p>gesetzt. Auf Vorhabenebene bzw. im Genehmigungsverfahren ist der konkrete Nachweis zu erbringen, dass von dem geplanten Vorhaben keine unzulässigen Lärmemissionen ausgehen.</p> <p>Durch die zukünftige Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes werden nur unwesentliche Emissionssteigerungen erwartet.</p>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<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 Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i></p>	<p>Mit der Planung gehen Bodenversiegelungen einher. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden.</p>
<b>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</b>	
<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>Belange des Waldes werden von der Planung nicht berührt.</p>
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
<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>Oberirdische Gewässer bestehen nicht im Plangebiet.</p>
<b>Ziele der Landschaftsplanung</b>	
<p>Der aktuelle Landschaftsrahmenplan formuliert im Geltungsbereich Biotopestrukturen mit einer Grund-Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Als Ziel ist die Mindestanforderung an Naturschutz und Landschaftspflege angegeben. Der Landschaftsbildeinheit wird eine geringe Bedeutung zugewiesen</p>	

### **Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen (siehe Kapitel 4.1 in Teil I der Begründung)

### **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 oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des § 44 BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>4</sup>, 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,*

<sup>4</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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
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

#### Vögel:

Für den Geltungsbereich und die anliegende Umgebung wurde 2024 ein faunistisches Gutachten durchgeführt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass überwiegend ökologisch wenig anspruchsvolle Arten innerhalb des Untersuchungsgebietes wiederzufinden sind. Die Ackerfläche dient lediglich als Nahrungsfläche, nicht als Brutplatz. Besondere Vorkommen wie Star, Rauchschwalbe, Grauschnäpper, Trauerschnäpper und Waldkauz wurden nur außerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen<sup>5</sup>.

#### Fledermäuse:

Die Gehölze im Untersuchungsgebiet bieten derzeit kein nennenswertes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Die linienhaften Gehölzstrukturen können als Nahrungshabitat dienen

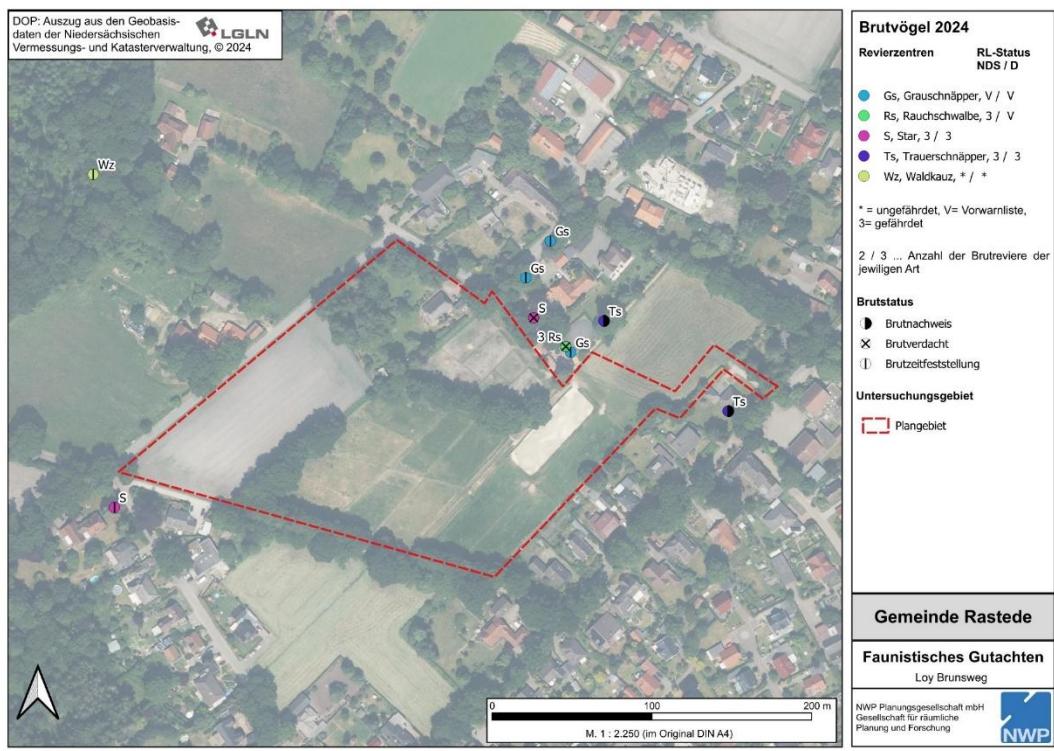
#### Sonstige Artengruppen:

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

#### Fazit:

Insgesamt kann dem Untersuchungsgebiet eine mittlere bzw. allgemeine Bedeutung für Brutvögel und Fledermäuse zugewiesen werden.

<sup>5</sup> NWP Oldenburg (2024): FAUNISTISCHES GUTACHTEN – Brutvögel & Fledermäuse (2024) –Gemeinde Rastede Bebauungsplan Nr. 122- Oldenburg.



### 1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

#### Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Gehölze entfernt werden oder eine Baufeldfreimachung erfolgt, kann ein Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten durch Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

#### Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind. Die Reviere der in Niedersachsen gefährdeten Arten Rauchschwalbe, Star und Trauerschnäpper sind nicht direkt von der geplanten Bebauung betroffen.

#### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5

BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Dies ist hier anzunehmen, da entsprechende Gehölze im Geltungsbereich unberührt oder als zu erhalten festgesetzt werden.

### Fazit

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzzüge 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 Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>6</sup> am 06.06.2024 erfasst.

#### Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich stellt sich als Ackerfläche (A) dar. Im Randbereich entlang der Straße außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine schmale Gras- und Staudenflur (UMS) mit Vorkommen von Knäulgras (Dactylis Glomerata), Wolliges Honiggras (Holcus lanatus), Klee (Trifolium), Panicula Gewächsen (Rispe) und Wiesenfuchsschwanz (Alopecurus pratensis).

<sup>6</sup> Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

	
Ackerfläche Blickrichtung Norden	Ackerfläche und Grünstreifen Blickrichtung Nord-Westen.

Hinweise auf Potenziale für artenschutzrechtlich relevante Arten wurden nicht festgestellt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung ist mit einem Fortdauern der bestehenden Nutzungen der Fläche zu rechnen. Abweichende Entwicklungen drängen sich nicht auf.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 7.838 m<sup>2</sup> und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie wird landwirtschaftlich genutzt und stellt sich im Bestand als großflächig unversiegelt dar.

Nach Angaben des LBEG liegt das Plangebiet im Bodentyp *Mittlerer Pseudogley-Podsol*.<sup>7</sup> Suchräume für schutzwürdige Böden liegen nicht vor<sup>8</sup>

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird für den Geltungsbereich als mittel angegeben. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ist gering und auch die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist gering.<sup>9</sup> Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt<sup>10</sup>

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung ist mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu rechnen. Der Anteil an unversiegelten Freiflächen bliebe bestehen

<sup>7</sup> NIBIS® Kartenserver: *Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2025

<sup>8</sup> NIBIS® Kartenserver: *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2025.

<sup>9</sup> NIBIS® Kartenserver: *Bodenfruchtbarkeit, Bodengefährdungen und Empfindlichkeiten (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2025.

<sup>10</sup> NIBIS® Kartenserver: *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2025.

### 2.1.3 Wasser

#### Derzeitiger Zustand

Das Schutzzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als mittel angegeben. Die Angaben zur Grundwasserneubildung (30-jährige Jahresmittelwerte 1990 - 1020) liegen bei ca. 100 - 150 mm/a.<sup>11</sup>

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes verlaufen kleinere bewachsende Senken welche der Entwässerung dienen können.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.<sup>12</sup>

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keiner Änderung des Wasserhaushaltes zu rechnen.

### 2.1.4 Klima und Luft

#### Derzeitiger Zustand

Der Planungsraum liegt mit seinem ausgewogenen Klima (milde Winter, kühle Sommer) im Einflussbereich des atlantischen (maritim – subkontinentalen) Klimas. Das Kleinklima im Plangebiet wird von der derzeitigen Nutzung bestimmt. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 822 mm, die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt 9,9°C<sup>13</sup>. Genaue Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht 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.

### 2.1.5 Landschaft

#### Derzeitiger Zustand

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes und dessen Umgebung ist insbesondere durch die Wohnbebauung, die landwirtschaftlichen Flächen und als Pferdeweiden genutzte Freiflächen geprägt.

<sup>11</sup> NIBIS® Kartenserver: *Hydrogeologie, Schutzzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, Grundwasserneubildung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2025

<sup>12</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. *Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete*. Zugriff Juli 2025

<sup>13</sup> NIBIS® Kartenserver: *Klima und Klimawandel*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2025.

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland werden die Siedlungen hinsichtlich des Landschaftsbildes und dessen Bedeutung für das Landschaftserleben im mittleren Bereich bewertet.<sup>14</sup>

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

#### **2.1.6 Mensch**

##### Derzeitiger Zustand

In Richtung Norden und Süden grenzen Wohngebiete an.

Störfallbetriebe sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht bekannt.

##### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der derzeitigen Situation auszugehen.

#### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### Derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgut kann die Ackerfläche genannt werden.

##### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der derzeitigen Situation auszugehen.

#### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

##### Derzeitiger Zustand

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.

##### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

---

<sup>14</sup> Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 2. Landschaftsbild.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustands 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, dargestellt. 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:

- Überplanung von Freiflächen, überwiegend landwirtschaftlich intensiv- genutzte Flächen

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

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Freifläche wird großflächig versiegelt, diese Flächen stehen somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Durch die Überplanung der Freiflächen und vor allem durch die Versiegelung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzwertes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

### 2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen ermöglicht. Zudem ist mit geringfügigem Bodenab- oder -auftrag zu rechnen. Auf diesen Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

### 2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Fläche ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Das Lokalklima wird verändert, eine Freifläche mit klimaausgleichender Funktion entfällt.

Aufgrund der großräumig verbleibenden Freiräume im Umfeld werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima nicht als erheblich eingestuft.

## 2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Auf einer Freifläche werden ein Feuerwehrgebäude sowie Wohnbauten geplant. Dies beeinflusst die freie Sicht auf anliegende Gehölzreihen. Da jedoch innergebietliche Anpflanzmaßnahmen in Arrondierung an angrenzende Baumreihen vorgesehen sind und das Landschaftsbilderleben laut dem Landschaftsrahmenplan als mittel bewertet wird, liegt die Beeinträchtigung unter der Erheblichkeitsschwelle. Zudem befinden sich südlich und nördlich an den Geltungsbereich bereits Wohngebäude.

## 2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Geruchsimmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe sind in den ländlichen Räumen als Vorbelastung hinzunehmen.

Die gutachterlichen Ausführungen und Ergebnisse des vorliegenden Schallgutachtens zeigen die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung auf. Die gutachterlich aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen sind Vorhabenebene bzw. im Genehmigungsverfahren auf der Basis eines konkreten Nachweises abzusichern.

Durch die zukünftige Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes werden nur unwesentliche Emissionssteigerungen erwartet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erweitert die ruhige Wohnbebauung.

## 2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor und sind somit von der Planung nicht betroffen.

## 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:

- Festsetzung von Einzelbäumen
- Festsetzung von Anpflanzflächen:
- Innerhalb der Fläche P 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine dreireihige Pflanzung mit gebietsheimischen, flachwurzeligen, niederwüchsigen Sträuchern der nachfolgenden Gehölzartenauswahl vorzunehmen. Die Anpflanzung findet im Lochversatz statt.

#### Gehölzartenauswahl

wissenschaftl. Name	deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

- Innerhalb der Flächen P 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist alle 10 Meter ein hochstämmiger Baum der nachfolgenden Pflanzliste (StU mindestens 16 – 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist auf Umsetzungsebene der bereits vorhandene Gehölzbewuchs zu beachten und zu schützen. Ausfälle sind in gleicher Form zu ersetzen.

#### Gehölzartenauswahl

wissenschaftl. Name	deutscher Name
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

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:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Erhaltenswerte Gehölzbestände, sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen 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 von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung.

#### Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Kapitel 2.3.1.

#### Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell Niedersächsischer Städtetag (2013) vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

<b>Bestand Geltungsbereich B-Plan Nr. 122</b>				
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Flächenwert	
Ackerfläche (A)	7.838	1	7.838	
<b>Summe Geltungsbereich Bestand</b>	<b>7.838</b>		<b>7.838</b>	

<b>Planung Geltungsbereich B-Plan Nr. 122</b>				
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Flächenwert	

Fläche für Gemeinbedarf (GRZ 0,5)		5.253		
versiegelbar	75%	3.940	0	0
Restfläche	25%	1.313		
davon Fläche zum Anpflanzen		605	2	1.210
verbleibende Freifläche		708	1	708
Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4)		2.191		
versiegelbar	60%	1.315	0	0
Restfläche	40%	876	1	876
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		394		
versiegelbar	90%	355	0	0
unversiegelt	10%	39	1	39
<b>Summe Geltungsbereich Planung</b>		<b>7.838</b>		<b>2.833</b>

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von 5.005 Werteinheiten.

#### Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

*Folgt im weiteren Planverfahren.*

#### Fazit zur Eingriffsregelung

*Folgt im weiteren Planverfahren*

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

*Folgt im weiteren Planverfahren*

### 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Plangebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

- Auswertung folgender Fachgutachten:
  - NWP Oldenburg (2024): FAUNISTISCHES GUTACHTEN – Brutvögel & Fledermäuse (2024) –Gemeinde Rastede Bebauungsplan Nr. 122- Oldenburg. September 2024
  - I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zu einem städtebaulichen Planungskonzept „Loy, Ringstraße / Brunsweg“ der Gemeinde Rastede zur Entwicklung von Wohnnutzungsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen im Ortsteil Loy, Oldenburg, 25.06.2024
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (2021)
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell Niedersächsischer Städetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht<sup>15</sup>

### 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 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 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.

---

<sup>15</sup> 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 wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

*Folgt im weiteren Planverfahren*

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021
- Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 2021
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Er-satzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- NIBIS® Kartenserver (2022) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover:
  - Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)
  - Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)
  - Bodenfruchtbarkeit, Bodenfruchtbarkeit (Auswertung BK50)
  - Altlasten
  - Hydrogeologie, Schutspotenzial der Grundwasserüberdeckung, Grundwasserneubildung
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2022): Umweltkarten Niedersachsen.
  - Fließgewässer (WRRL),
  - Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete
  - Natura 2000 Gebiete
  - Schutzgebiete NNatSchG
- NWP Oldenburg (2024): FAUNISTISCHES GUTACHTEN – Brutvögel & Fledermäuse (2024) –Gemeinde Rastede Bebauungsplan Nr. 122- Oldenburg. September 2024.
- I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zu einem städtebaulichen Planungskonzept „Loy, Ringstraße / Brunsweg“ der Gemeinde Rastede zur Entwicklung von Wohnnutzungsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen im Ortsteil Loy, Oldenburg, 25.06.2024

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Be seitigung und Verwertung:	<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
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:	<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>

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.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	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 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	
a) Auswirkungen auf ...												
Tiere					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
Pflanzen					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
Fläche					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
Boden					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
Wasser					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
Luft					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
Klima					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
Wirkungsgefüge					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
Landschaft					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
biologische Vielfalt					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...												<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
Kulturgüter					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>

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										<b>Kurz-Erläuterungen</b>	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	
sonstige Sachgüter					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
e) Vermeidung von Emissionen					o							
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
f) Nutzung erneuerbarer Energien					o							
sparsame und effiziente Nutzung von Energie					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
g) Darstellungen von												
Landschaftsplänen					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
h) Erhaltung der bestmöglichen Luft- qualität in Gebieten, in denen EU- festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)					o							<i>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt</i>