

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 15.09.2025, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstr. 5a, 26180 Rastede

Rastede, den 04.09.2025

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.06.2025
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 - Solarpark Grüner Weg - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2025/140
- TOP 6 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63E "Wahnbek - Hohe Brink"
Vorlage: 2025/145
- TOP 7 Bebauungsplan 122 - Wohngebiet Loy - Teil A
Vorlage: 2025/086
- TOP 8 Außenbereichssatzung Braker Chaussee
Vorlage: 2025/149
- TOP 9 Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann
Vorlage: 2025/095

Einladung

TOP 10 Sanierung Diedrich-Freels-Straße - Mittelabfluss 2025 bis 2028
Vorlage: 2025/142

TOP 11 Anfragen und Hinweise

TOP 12 Einwohnerfragestunde

TOP 13 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2025/140

freigegeben am **04.09.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

Datum: 26.08.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 - Solarpark Grüner Weg - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status

Ö

N

Datum

15.09.2025

23.09.2025

Gremium

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 – Solarpark Grüner Weg wird beschlossen.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 – Solarpark Grüner Weg einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Greenovative GmbH, Nürnberg, hat im vergangenen Jahr die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage angefragt.

Mit dem in der Anlage 2 befindlichen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt die Vorhabenträgerin die Aufstellung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet erstreckt sich südlich des Grünen Wegs, östlich des Speckwegs und nördlich der Alten Rasteder Bäke und umfasst insgesamt 13,9 Hektar. Auf einer Fläche von ca. 10 Hektar soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage entstehen, die eine Nennleistung von rd. 12 MWp hat.

Die Flächen für die Photovoltaikanlage sind laut dem Standortkonzept der Gemeinde Rastede zum Teil als Restriktionsflächen eingestuft worden, da es sich um Vorranggebiete für den Torfabbau handelt. Aufgrund der Änderung des Landesraumordnungsprogramms hinsichtlich des Torfabbaus entfällt die Einstufung als Restriktionsfläche in diesem Gebiet.

Das Plangebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Oldenburg als geeignete Fläche eingestuft. Die Flächen werden derzeit als Acker- und Grünlandflächen genutzt und weisen nach Aussage der Landwirtschaftskammer eine geringe Bodenfruchtbarkeit aus. Die beanspruchten Flächen entsprechen ca. 8 % der durch den landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschafteten Fläche und müssen für den Betrieb nicht kompensiert werden.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird aufgrund der bestehenden Wohngebäude als Grünfläche festgesetzt.

Mit einem sogenannten Blendgutachten, welches nach dem Aufstellungsbeschluss bis zur öffentlichen Auslegung erarbeitet wird, untersucht die Vorhabenträgerin die zu erwartenden Blendungen durch die geplante Photovoltaikanlage. Die sich daraus ergebenden notwendigen Änderungen in der Aufstellung der Module fließen in den Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein.

Weitere Punkte zum Aufbau und Betrieb der Photovoltaikanlage werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags geregelt. Unter anderem werden Regelungen zur Aufstellung der benötigten Transformatoren und der Wechselrichter, der Durchführungsfrist sowie des Rückbaus der Photovoltaikanlage nach Beendigung des Betriebs zu klären sein.

Der Solarpark wird entsprechend den Anforderungen aus dem Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen der Gemeinde Rastede nach Abschluss der Bauarbeiten eingegrünt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Firma Greenovative abgeschlossen, indem sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der mit dem Bauleitplanverfahren ergebenden Kosten verpflichtet.

Auswirkungen auf das Klima:

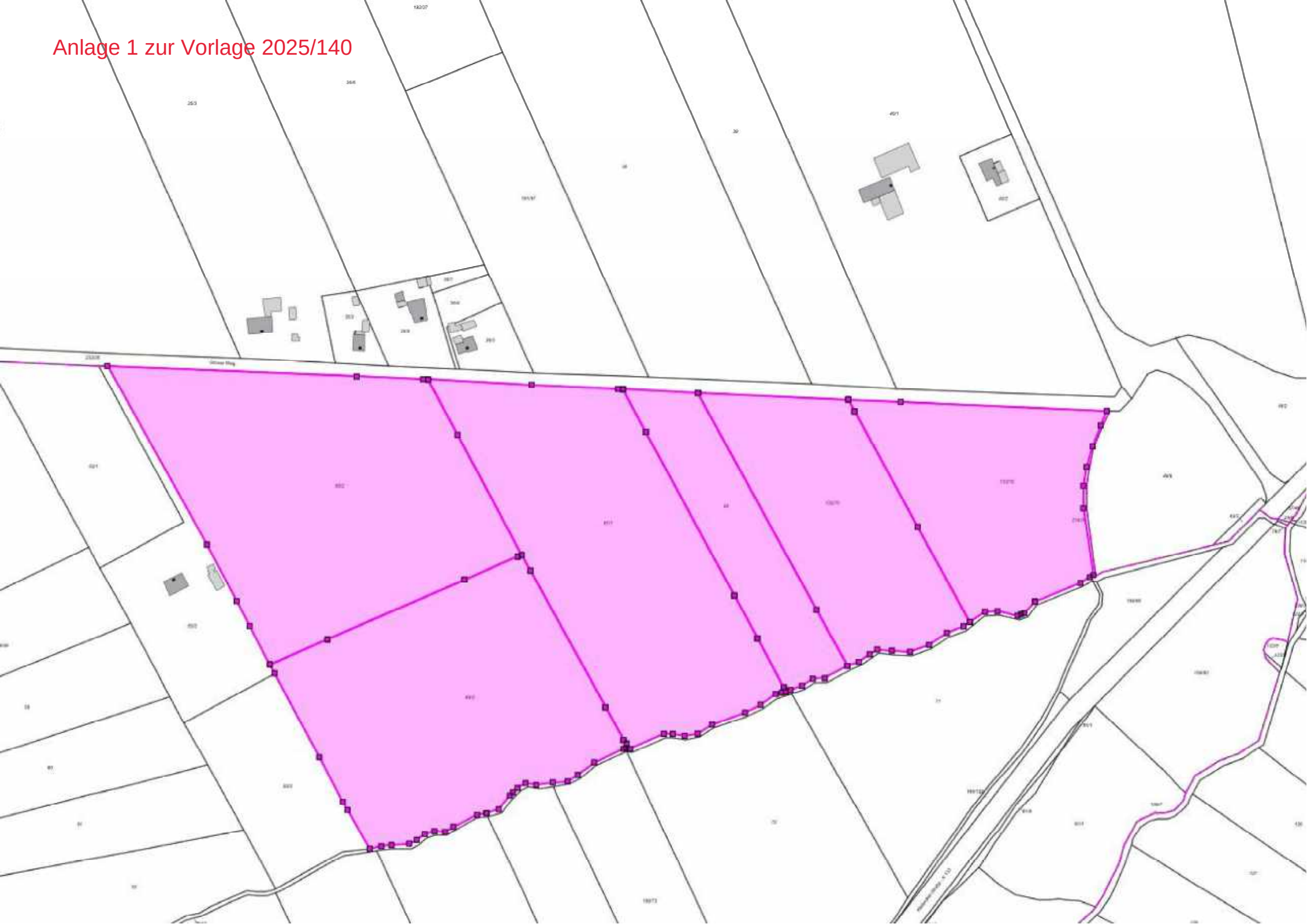
Durch den geplanten Solarpark gibt es Auswirkungen auf den Boden. Diese können allerdings im Vergleich zu den sich ergebenden Vorteilen aus einer Freiflächenphotovoltaikanlage durch die Gewinnung erneuerbarer Energie, der Extensivierung der landwirtschaftlichen Fläche sowie der Eingrünung als nicht ausschlaggebend angesehen werden und die gesamten Auswirkungen auf das Klima sind positiv zu bewerten.

Durch die Nennleistung des Solarparks von etwa 12.366 MWh pro Jahr besteht die Möglichkeit ungefähr 3.500 Haushalte im Jahr mit Strom aus erneuerbarer Energie zu versorgen.

Anlagen:

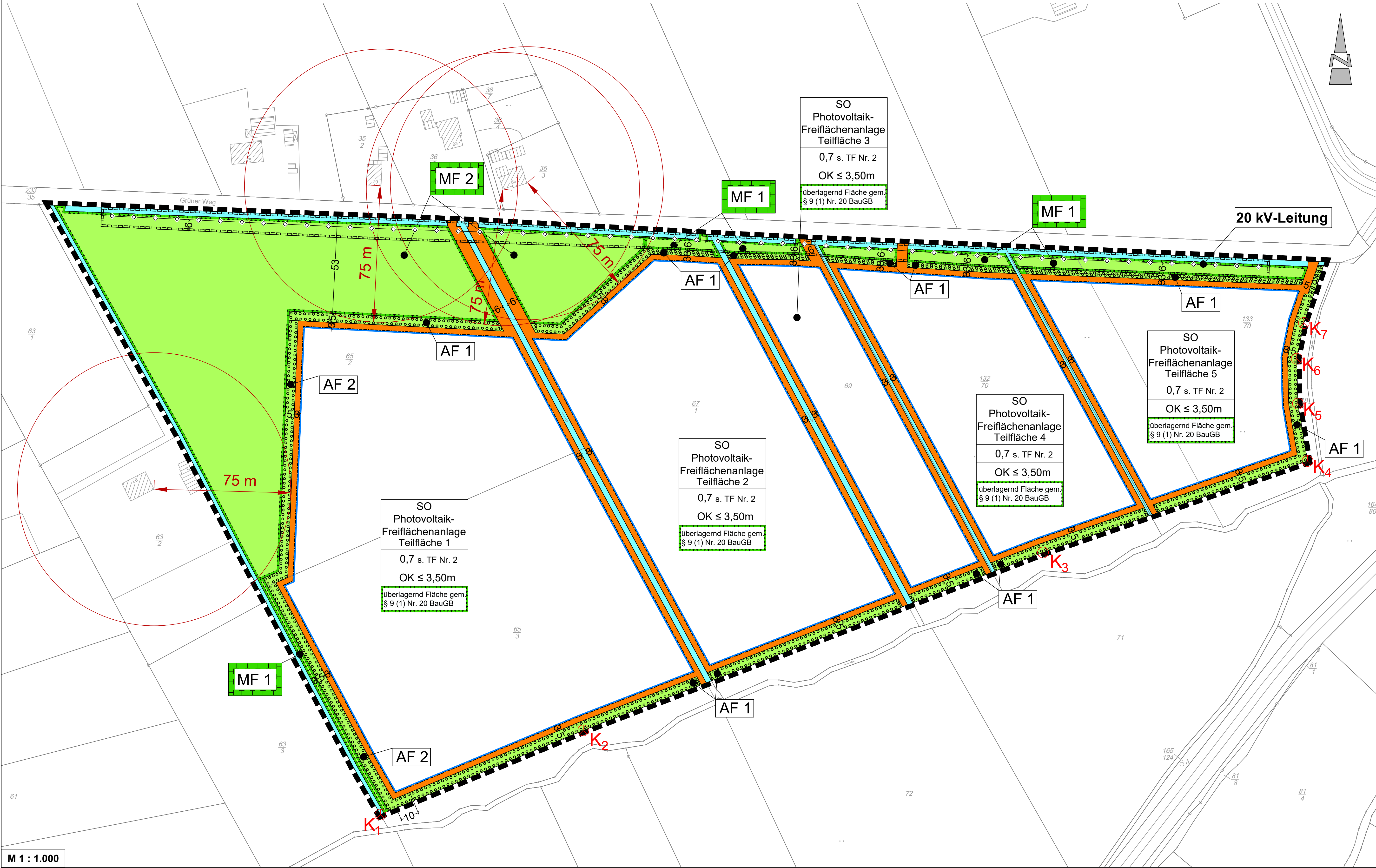
1. Lageplan
2. Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. Vorentwurf Begründung
4. Vorentwurf Umweltbericht
5. Vorentwurf Aufstellplan

Anlage 1 zur Vorlage 2025/140



Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Solarpark Grüner Weg'



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Folgende Koordinaten bilden entsprechend der Planzeichnung Grenzen des Geltungsbereiches (UTM ETRS 1989 UTM Zone 32N):
Koordinate 1: 448325.09, 5902428.77
Koordinate 2: 448437.10, 5902474.99
Koordinate 3: 448689.53, 5902572.88
Koordinate 4: 448934.75, 5902622.90
Koordinate 5: 448829.48, 5902654.44
Koordinate 6: 448823.85, 5902679.09
Koordinate 7: 448827.75, 5902688.08

- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Teilfläche 1 bis 5) gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig.

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). Je Teilfläche 1-5 ist ein Kamerastand zulässig. Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass an den Immissionsorten keine unverträgliche Blendwirkung entsteht.

- Weiterhin sind zulässig:
- der Hauptnutzung dienende Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung (Transformatoren und Übertragungsstationen zur Umwandlung der Spannungen und Einspeisung des erzeugten Stroms und Speicheranlagen zur Speicherung des in der Anlage erzeugten Stroms oder aus dem Netz bezogenen Stroms, einschließlich Container-Einheiten, Speichereinheiten, Transformatoren und Umrichter sowie sonstige Nebeneinrichtungen der Speichereinheiten).
 - landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Viehhaltung zur Grünpflege unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 9.
 - Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Teilfläche 1 bis 5) sind gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbeträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet.

- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Photovoltaik-Freiflächenanlage" beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,7. Die zusätzlich zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen beträgt 0,025. Überschreitungen sind unzulässig.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Abweichend davon ist die Höhe von Masten mit Videokameras auf 7,00 m begrenzt. Für Photovoltaik-Module gilt eine Mindesthöhe von 0,8 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und (5) BauNVO). Innhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Obere Gebäude- oder Modulkante
Oberkante (OK):
Unterer Bezugspunkt: Teillfläche 1: + 0,6 m über NNH
Teillfläche 2: + 0,0 m über NNH
Teillfläche 3: + 0,0 m über NNH
Teillfläche 4: - 0,2 m über NNH
Teillfläche 5: - 0,4 m über NNH

- Innhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innhalb dieser Flächen unzulässig. Die Verriegung von Kabeln innhalb dieser Flächen ist zulässig.

- Die zwischen den Teilflächen der festgesetzten sonstigen Sondergebiete verlaufenden festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB dürfen zur Erschließung jeweils einmal in einer Breite von maximal 5,00 m verläuft werden.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Anpflanzungen und Ablagerungen freizuhalten. Der bestehende Graben wird hiervon nicht berührt.

- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Teilfläche 1 bis 5) mit der überlagernden Festsetzung von Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie innhalb der festgesetzten Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 2 (MF 2) ist das vorhandene Grünland auf den unversiegelten Flächen unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (Nutzung als Grünland, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen, Nachsaat nach 2 - 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schnittsaat, keine Veränderung des Bodenreliefs, keine chemischen Pflanzenschutzmittel, mineralische N-Düngung ist unzulässig, zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemitteln, in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittnutzung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 65 kg N pro Hektar und Jahr aufgebracht werden, maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres zulässig, die erste Mahd frühestens ab dem 15.07. zulässig - das Mähgut ist abzufahren und die Mähd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen, ein teilweiser Schnitt zur Freihaltung der Module von Verschattung und Bewuchs ist bereits vorher zulässig, es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig, die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen, sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bei Beweidung müssen auftretende Störgeräusche selektiv durch Mähd entfernt werden, bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen.

- Innhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 1 (MF 1) ist die Anlage eines Blühstreifens mit regionalangepasstem Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufreingung angrenzender Gewässer sind zulässig.

- Bei Einzäunungen ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von 20 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 4 für das jeweilige Sondergebiet.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind Erschließungswege, Zufahrten und Wartungsflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Kies-Spitterdebedeckung etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

- Innhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Nr. 1 (AF 1) sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lichter versetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
Zu verwendende Pflanzensorten: Brombeere, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grauweide, Hanfweide, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Europäische Stechpalme, Gewöhnlicher Liguster, Hundsrösche, Ohreweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Zweigirrfleiger Weißdorn
Zu verwendende Gehölzqualitäten: Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

- Innhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Nr. 2 (AF 2) sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind

lichter versetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
Zu verwendende Pflanzensorten: Brombeere, Grauweide, Hanfweide, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Hundsrösche, Ohreweide, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Zweigirrfleiger Weißdorn
Zu verwendende Gehölzqualitäten: Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

- Zaunanlagen innhalb an den Grenzen der sonstigen Sondergebiete angrenzend an die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Nr. 1 (AF 1) sind in einem Abstand von zwei Metern mit Kletterpflanzen zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Ausgenommen von dieser Regelung sind Toranlagen sowie Überwegungen von Gräben. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
Zu verwendende Pflanzensorten: Gewöhnlicher Efeu, Waldgeißblatt, Baumwürger, Schlingkletterer, Wilder Wein, Echle Weinrebe, Anemonen-Waldrebe, Gewöhnliche Waldrebe, Jelengehäcker
Zu verwendende Pflanzzeiten: mindestens 5 Triebe

- Bei Ausbringung von Saatgut auf Flächen innhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.

- Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden unzulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaik-Module ist eine Beschädigung der Stahlträger vorzubeugen, die eine Einleitung von Schadstoffen (z.B. infolge von Korrosion) in Grundwasser und Boden vermeiden.

- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

- Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, anzuwenden.

- Es ist die Baumzuteilungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

- Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdbarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Stierkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offenland beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli).

- Bei Ausbringung von Saatgut auf Flächen innhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.

- Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden unzulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaik-Module ist eine Beschädigung der Stahlträger vorzubeugen, die eine Einleitung von Schadstoffen (z.B. infolge von Korrosion) in Grundwasser und Boden vermeiden.

- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

- Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, anzuwenden.

- Es ist die Baumzuteilungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

- Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

PRÄMBEL UND AUSFÜHRUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Rastede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Grüner Weg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Rastede, ...
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den (Siegel)

..... (Menge)
(amtlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach + Partner.

Rastede, ...
..... Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekanntgemacht worden.

Rastede, ...
..... Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Rastede, ...
..... Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB und als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, ...
..... Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Grüner Weg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ...
..... Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ...
..... Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ...
..... Bürgermeister

PLANISCHERKÄRTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche
OK ≤ 3,50 m Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch hier: Stromleitung

5. Wasserflächen

Wasserflächen, hier: Graben

6. Grünflächen

private Grünflächen

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

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

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

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

9. Informelle Darstellungen

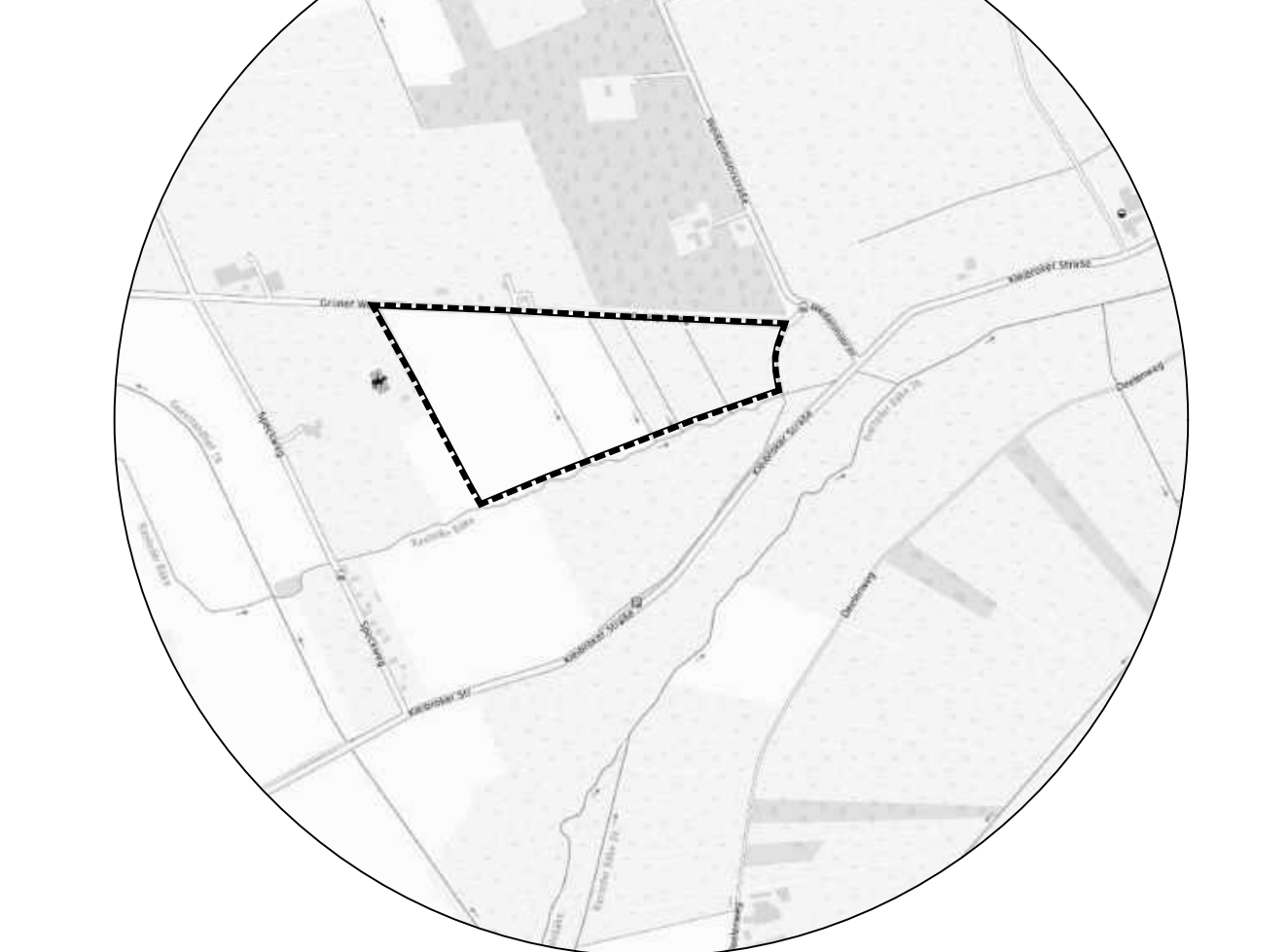
75 m Abstand zu Wohngebäuden gem. Standortkonzept Photovoltaik

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Solarpark Grüner Weg'

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2025



Vorentwurf 28.08.2025

Diekmann + Mosebach + Partner

Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Grüner Weg"

Begründung

Vorentwurf

28.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Gewerbelärm	5
4.2.2	Blendwirkung	5
4.2.3	Elektromagnetische Felder	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Fläche	9
5.4	Grünflächen	9
5.4.1	Private Grünfläche	9
5.5	Hauptversorgungsleitungen	10
5.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
5.7	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
5.9	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Planverfasser	13
7.3	Unterschrift	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Rat der Gemeinde Rastede hat am 09.06.2020 beschlossen bis 2040 die Klimaneutralität der Gemeinde anzustreben. Bisher liegt allein beim Stromverbrauch in der Gemeinde der Anteil regenerativer Energien erst bei etwa 30 %. Es bedürfte also einer zusätzlichen Leistung von rd. 54,5 Mio. kWh Energieproduktion, um nur im Strombereich Klimaneutralität für die Gemeinde zu erreichen. In Ergänzung zu den Windparkplanungen und dem bestehenden Solarpark Kleibrok sollen weitere Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen entwickelt werden. Nördlich des Ortsteils Kleibrok soll südlich des Grünen Weges auf einer Fläche von etwa 10 ha eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden. Mit dem Ziel diesen planungsrechtlich vorzubereiten stellt die Gemeinde Rastede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Grüner Weg" auf.

Das Plangebiet befindet sich im Dreieck südlich des Grünen Weges, östlich des Speckweges sowie nördlich der Alten Rasteder Bäke. Es umfasst insgesamt ein 13,9 ha großes Gebiet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind anders als Windenergieanlagen keine im Außenbereich privilegierten Anlagen, sodass diese zur Erteilung einer Baugenehmigung eines entsprechenden Bebauungsplanes bedürfen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Randlich wird das Plangebiet als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Lagerstätte 1. Ordnung) dargestellt. Diese Darstellung resultiert aus einer alten raumordnerischen Festlegung. Inzwischen sind Vorranggebiete für Torferhaltung außerhalb genehmigter Torfabbauten funktionslos. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen erfolgt im Zuge der Flächennutzungsplanänderung "Solarpark Grüner Weg" im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Darstellung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Insgesamt können bei der planungsrechtlichen Festsetzung von maximal 2,5 % Versiegelung und maximal 70 % überdeckter Fläche etwa 11 - 12 MWp Nennleistung installiert werden. Der erzeugte Strom soll direkt über Anschluss an das bestehende Stromnetz in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Unterhalb der Module sollen sich regionalangepasste Grünlandaussaaten entwickeln. Durch die gemäß des Standortkonzeptes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Gemeinde erforderlichen Abstände zu Wohngebäuden erzeugten Abstandsflächen entstehen auf den beplanten Flurstücken Bereiche, die nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt werden sollen. In diesen Bereichen soll sich ebenfalls ein extensives Grünland entwickeln. Das Plangebiet liegt in der relativ offenen Landschaft des Rasteder Moors. Bisher ist das Landschaftsbild dort durch die vorhandenen Gewässer sowie die landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Um die technischen Anlagen gegenüber der offenen Landschaft zu verdecken, ist eine Eingrünung der Anlage vorgesehen. Angrenzend an die Gräben entlang des Grünen Weges sind zudem Blühstreifen zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Planung werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Photovoltaik-Freiflächenanlagen geschaffen. Mit einer erzeugten Strommenge von etwa 12.366 MWh pro Jahr, kann diese Anlage einen Beitrag zur klimafreundlichen Energieproduktion in Rastede leisten und etwa 3.500 Haushalte im Jahr rechnerisch mit Strom versorgen.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Da mit der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage weniger die Versiegelung als die Überdeckung von Boden verbunden ist und die Flächen bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, ergibt sich durch die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kein externer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen. Für das Plangebiet werden derzeit Brutvogelvorkommen erfasst. Die Ergebnisse werden bis zur Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB im Umweltbericht eingestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Dreieck südlich des Grünen Weges, östlich des Speckweges sowie nördlich der Alten Rasteder Bäke. Es umfasst insgesamt ein 13,9 ha großes Gebiet. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Rastede nördlich der Alten Rasteder Bäke. Der Geltungsbereich wird von den vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Intensivgrünland- und Ackerflächen geprägt. Darüber hinaus sind nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet Waldstrukturen und Gehölze vorhanden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg", einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2022, ist der Gemeinde Rastede als Mittelzentrum, neben dem Oberzentrum Oldenburg, eine Bedeutung hinsichtlich einer kommunalen sowie regionalen Entwicklung zuzuschreiben.

Das LROP enthält in den zeichnerischen Darstellungen für die Untersuchungsgebiete selbst keine Darstellungen. Im Nordosten grenzt ein Vorranggebiet für Torferhaltung außerhalb an das Plangebiet an. Das Geestrandtief ist als linienförmiger Biotopverbund dargestellt befindet sich aber in einiger Entfernung zum Plangebiet.

Hinsichtlich der Photovoltaiknutzung wird im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) aus dem Jahr 2022 festgelegt, dass der raumverträgliche Ausbau auf Ebene der Regionalplanung gefördert werden soll. Grundsätzlich sollen für Photo-

voltaik-Freiflächenanlagen bereits versiegelte Flächen und nicht landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen, für die der raumordnerische Vorbehalt für die Landwirtschaft gilt, in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines im RROP 1996 definierten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die Standort- und Alternativenprüfung erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Aus landesplanerischer Sicht ist die Planung damit verträglich.

Bei der Fortschreibung des LROP, die sich im Verfahren befindet, werden hinsichtlich Solarparks erhöhte Anforderungen an Planungen in Vorranggebieten Torferhaltung formuliert. Diese sind hier nicht einschlägig.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Das RROP stellt das Plangebiet als Vorsorgegebietes für Erholung dar. Das Plangebiet liegt damit innerhalb des weiträumig im Rasteder Moor ausgewiesenen Erholungsgebietes. Vorsorgegebiete sind grundsätzlich der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Die Gemeinde stellt an dieser Stelle die Belange der Energiewende vor den Belangen der landschaftsbezogenen Erholung. Großflächige Solarparks können in der Gemeinde nur im Außenbereich errichtet werden. Durch die geplante Eingrünung und die Anlage von Blühwiesen am Grünen Weg, wird die Landschaftsbildwirkung des Solarparks abgemildert. Grundsätzlich können die bisherigen Wege um das Plangebiet weiterhin zum Landschaftserleben genutzt werden.

Randlich liegt das Plangebiet im Westen innerhalb eines Vorranggebietes Rohstoffgewinnung für Torf. Die auf Ebene der Landesraumordnung und regionalen Raumordnung festgelegten Vorranggebiete Rohstoffgewinnung Torf sind mit der Änderung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) funktionslos geworden, da durch die aufgeführte Änderung des NNatSchG ein sogenanntes Torfabbauverbot eingeführt wurde. Der Abbau des Rohstoffs Torf ist regelhaft – bis auf hier nichtzutreffende Ausnahmen – verboten. Weitere Abbauanträge zur Torfgewinnung sind regelhaft auszuschließen, soweit eine Ausnahme vom Abbauverbot nicht greift. Eine Verwirklichung der Vorrangnutzung in den festgelegten Vorranggebieten Rohstoffgewinnung Torf ist damit offensichtlich ausgeschlossen. Die raumordnerische Festlegung ist deswegen funktionslos und kann raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nicht mehr entgegengehalten werden. Daher besteht auch nicht das Erfordernis zur Durchführung eines ergänzenden raumordnungsrechtlichen Verfahrens bspw. in Form eines Zielabweichungsverfahrens.

Im gültigen RROP Ammerland wird betont, dass die Nutzung regionaler Potentiale an erneuerbaren und alternativen Energien, darunter auch Sonnenenergie, geprüft, genutzt und gefördert werden sollen.

Das Planvorhaben ist mit dem regionalen Raumordnungsprogramm vereinbar. Die Inhalte der Änderung des RROP sind noch nicht veröffentlicht.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Randlich wird das Plangebiet als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Lagerstätte 1. Ordnung) dargestellt. Dazu wird auf die Erläuterungen im vorherigen Kapitel verwiesen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen erfolgt im Zuge der Flächennutzungsplanänderung "Solarpark Grüner Weg" im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Darstellung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es liegt im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 8 b) BauGB sind Photovoltaikanlagen auf einer Fläche längs von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn im Außenbereich als privilegierte Vorhaben zulässig. Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieses Bereiches, sodass es zur Erteilung einer Baugenehmigung eines entsprechenden Bebauungsplanes bedarf.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Planvorhaben gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan "Solarpark Grüner Weg" bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Da mit der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage weniger die Versiegelung als die Überdeckung von Boden verbunden ist und die Flächen bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, ergibt sich durch die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kein externer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen. Aufgrund der vorkommenden Landschaftsbestandteile und Strukturen sind neben dem aktuellen Bestand der Biotoptypen zusätzlich die im Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen. Daher werden im Geltungsbereich Brutvögel erfasst. Die Ergebnisse werden bis zur Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB im Umweltbericht eingestellt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.2.1 Gewerbelärm

Im Regelbetrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlagen gehen von den Solarmodulen keine Geräuschbelastungen aus. Die Wechselrichter und Trafos sind hingegen eine Geräuschquelle. Bei einem Abstand von 20 m zwischen Wechselrichter bzw. Trafo und Wohnhaus wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A) in reinen Wohngebieten bereits sicher eingehalten¹. Die Vorbelastung ist zu berücksichtigen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage weniger als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt (Relevanz des Beitrages) und die Immissionsrichtwertüberschreitung nicht durch Maßnahmen an den anderen Anlagen vermieden werden kann. Für die Wohnhäuser im Außenbereich als nächstgelegene Immissionspunkte wird ein Schutzanspruch wie im Mischgebiet angesetzt. Daraus ergibt sich ein Immissionsrichtwert von maximal 60 dB tags und maximal 45 dB nachts gem. TA Lärm. Für reine Wohngebiete liegt der Immissionsrichtwert bei maximal 50 dB tags und maximal 35 dB nachts. Für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist nur der Tagwert relevant da Wechselrichter bzw. Trafo in der Nacht nicht aktiv sind. Gemäß den obigen Erläuterungen, kann angenommen werden, dass bereits in 20 m Entfernung zwischen Anlage und Immissionsort der Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB unterschritten wird, wodurch eine Berücksichtigung der Vorbelastung entfällt. Durch die vorliegende Gebietsabgrenzung liegen zwischen Immissionsorten und festgesetzten Sondergebieten mindestens 75 m. Für die Gemeinde Rastede ergibt sich damit kein Anhaltspunkt für eine mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Für Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

4.2.2 Blendwirkung

Photovoltaikmodule können abhängig von der Modulstellung, der Jahres- und Tageszeit durch die Sonnenreflektion potentiell eine Blendwirkung auf umliegende Nutzungen haben. Eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen ist zu vermeiden.

Es existieren noch keine rechtlichen oder normativen Methoden zur Bewertung von Lichtimmissionen durch von Solaranlagen gespiegeltes Sonnenlicht. Als Orientierungswert wird für Reflexionen durch PV-Anlagen in der Licht-Leitlinie (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 13.09.2012)) ein Immissionsrichtwert von maximal 30 Minuten pro Tag und maximal 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort angegeben. Als kritisch hinsichtlich einer möglichen Blendung gelten Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage sind und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt liegen.

Innerhalb dieses Bereiches liegt das Wohnhaus Grüner Weg Nr. 66. Bereits im Bestand umgibt das Wohnhaus Gehölzbestand, der die Sichtbeziehung zum neu entstehenden Solarpark teils unterbricht. Zusätzlich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, gemäß textlicher Festsetzung sind auch immergrüne Gehölze enthalten. Im weiteren Verfahren wird für das betreffende Wohnhaus ein Blendgutachten erstellt.

Die nördlich angrenzenden Gebäude werden durch die geplante Südausrichtung des Parks nicht von Blendungen betroffen sein. Von der Gefährdung der Verkehrssicherheit des Straßen-, Bahn- oder Flugverkehrs kann nicht ausgegangen werden.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt 2014: Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

4.2.3 Elektromagnetische Felder

Die vorliegende Planung ist vergleichbar mit dem Vorhaben, das Gegenstand der Entscheidung des VGH München vom 17.05.2021, Az. 15 N 20.2904 (REWIS RS 2021, 5834) war. Die Solarmodule erzeugen Gleichstrom, das elektrische Gleichfeld ist nur bis 10 cm Abstand messbar. Die Feldstärken der magnetischen Gleichfelder sind bereits bei 50 cm Abstand geringer als das natürliche Magnetfeld. Auch die Kabel zwischen den Modulen und den Wechselrichtern sind unproblematisch, da nur Gleichspannungen und Gleichströme vorkommen. Die Leitungen werden dicht aneinander verlegt bzw. miteinander verdreht, so dass sich die Magnetfelder weitestgehend aufheben und sich das elektrische Feld auf den kleinen Bereich zwischen den Leitungen konzentriert. An den Wechselrichtern und den Leitungen von den Wechselrichtern zur Übergabestation treten elektrische Wechselfelder auf. Die Wechselrichter erzeugen auch magnetische Wechselfelder. Die Wechselrichter sind in Metallgehäuse eingebaut, die eine abschirmende Wirkung haben. Die erzeugten Wechselfelder sind damit vergleichsweise gering, sodass nicht mit relevanten Wirkungen zu rechnen ist, zumal die unmittelbare Umgebung der Wechselrichter kein Daueraufenthaltsbereich sei. Die Kabel zwischen Wechselrichter und Übergabestation sind mit Kabeln zu Großgeräten (wie Waschmaschine oder Elektroherd) vergleichbar. Die erzeugten elektrischen und magnetischen Felder nehmen mit zunehmendem Abstand von der Quelle ab. Die maximal zu erwartenden Feldstärken der Trafostationen, die in die Fertigbeton-Container-Gebäude integriert sind, nehmen ebenso mit der Entfernung rasch ab. In 10 m Entfernung liegen die Werte bereits niedriger als bei vielen Elektrogeräten im Haushalt.

Die festgesetzten Sondergebiete liegen in deutlich größerer Entfernung als 10 m zu den nächsten Wohngebäuden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder an den maßgeblichen Immissionsorten sind aufgrund der Abstandsverhältnisse im Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht zu erwarten. Im Allgemeinen ist die Anlage bei Umsetzung gemäß den Anforderungen der 26. BImSchV zu betreiben.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die Bodenfunktion im Plangebiet wird durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage kaum beeinflusst, da nur 2,5 % der Fläche versiegelt werden dürfen. Aufgrund der anstehenden Moorböden ist eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers auch ohne Errichtung der Photovoltaikanlage durch die geringe Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Das aufgestaute Wasser verteilt sich oberhalb der Geländeoberkante und fließt aufgrund der sehr geringen Neigung langsam ab oder versickert im Laufe der Zeit. Auch nach dem Bau der Photovoltaikanlage kann das Wasser sich auf der Geländeoberfläche verteilen. Die nicht versickernde, von der Geländeoberfläche ablaufende Wasser kann langsam in die umgebenen Gräben sickern. Die einstauende Wassermenge bleibt im Vergleich zum Ursprungszustand fast unverändert. Die Wasserführung der Gräben wird durch die Errichtung der Photovoltaik-Anlage daher nicht beeinflusst.

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben werden zum Erhalt festgesetzt. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird damit Rechnung getragen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese

gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

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

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

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Wie im Kapitel Altlasten/Altablagerungen beschrieben, ist im Plangebiet kein Bodenaushub oder -abtrag ist zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der Bodenbehörde des Landkreises Ammerland zulässig. Für gegebenenfalls gestattete Ausnahmen unterliegt die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ammerland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Ammerland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, wird das Plangebiet überwiegend als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (Teilfläche 1 bis 5) überlagernd mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage und damit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung, Masten, Zäune) zulässig. Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind hingegen unzulässig.

Ein großes Problem bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist derzeit noch die Speichermöglichkeit des erzeugten Stroms zur bedarfsgerechten Abgabe an das Netz. Die Gemeinde möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine zukunftssträchtige Planung erstellen, die auch die Unterbringung von Speicheranlagen ermöglicht. Zulässig sind daher auch der Hauptnutzung dienende Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung. Darunter sind Transformatoren und Übergabestationen zur Umwandlung der Spannungen und Einspeisung des erzeugten Stroms und Speicheranlagen zur Speicherung des in der Anlage erzeugten Stroms oder aus dem Netz bezogenen Stroms, einschließlich Container-Einheiten, Speichereinheiten, Transformatoren und Umrichter sowie sonstige Nebeneinrichtungen der Speichereinheiten zu verstehen.

Zur Nutzung der Fläche unterhalb der Solarmodule sind als landwirtschaftliche Nutzung die Viehhaltung zur Grünpflege sowie die Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes zulässig. Es sind dabei die Festsetzungen zur Maßnahmenfläche zu beachten. Weiterhin können hier Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen, errichtet werden.

Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Teilfläche 1 bis 5) gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet. Konkret soll eine südausgerichteter Solarpark entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die sonstigen Sondergebiete werden zwei Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Gem. § 16 (5) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Gem. Kommentar von Bönker/Bishopink zur BauNVO beziehen sich die Differenzierungsmöglichkeiten des § 16 (5) S. 1 auf sämtliche Maßbestimmungsfaktoren des § 16

(2). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,7. Die zusätzlich zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,025. Photovoltaikmodule werden in der Regel aufgeständert auf Tischgestellen montiert, sodass die Fläche unterhalb der Module unversiegelt bleibt. Insgesamt wird bei einer Photovoltaikfreiflächenanlage damit ein großer Anteil der Fläche überdeckt, jedoch nur ein geringer Anteil versiegelt. Um dieser Besonderheit Rechnung zu tragen, umfassen die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen durch Solarmodule, Fundamente, Wege oder sonstiger Nebenanlagen überdeckte Flächen. Die von den Solarmodulen überdeckte Fläche ist, soweit sie nicht für Fundamente, Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen benötigt wird, als offene Vegetationsfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen umfassen für die Fundamente der Modultische (soweit vorhanden), Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen wie Trafostationen notwendige Versiegelungen.

Ergänzend dazu wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Um einer unverträglichen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes vorzubeugen gilt für Solarmodule und zugehörige Nebenanlagen bzw. Unterstände für Tiere eine maximale Höhe von 3,50 m. Abweichend davon ist die Höhe von Masten mit Videokameras auf 7,00 m begrenzt. Je Teilfläche wird ein Kameramast erforderlich.

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Module bzw. der oberste Punkt der Nebenanlage. Photovoltaik-Module müssen zudem eine Mindesthöhe von 0,8 m haben. Damit ist gemeint, dass durch die Modulplatten eine minimal einzuhaltende Bodenfreiheit (Abstand zwischen Solarmodulfläche und Bodenoberkante) von 0,8 m einhalten müssen. Dieser Abstand gewährleistet ausreichende Bodenbelüftung, die Entwicklung des Biotopverbunds und ggf. Beweidung bzw. Mahd mit geeigneter Technik. Hierzu ist festzuhalten, dass übliche Hausschafrassen einen Bodenabstand von 0,8 m benötigen. Der untere Bezugspunkt für die jeweilige Teilfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Fläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze gem. § 23 BauNVO festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen.

Durch die Baugrenzen ist sichergestellt, dass das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot gegenüber den Anwohnern gewahrt ist. Von Lärmimmissionen durch den Betrieb der Anlage ist in den Entfernungen gem. Kapitel 4.2.1 nicht auszugehen. Der Ausschluss einer Blendwirkung ist auf Genehmigungsebene nachzuweisen. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 m zu den festgesetzten Anpflanzmaßnahmen und Gräben festgesetzt. Damit können sich die Gehölze ausreichend entwickeln und die Gewässer geräumt werden.

5.4 Grünflächen

5.4.1 Private Grünfläche

Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete werden durch private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit verschiedenen Zweckbestimmungen eingrünt.

Entlang der Gräben an der Geltungsbereichsgrenze werden Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, um Blühstreifen zu entwickeln und die Räumung der Gewäs-

ser zu ermöglichen. Zur Eingrünung der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vorgeschrieben. Die Freiflächen, die sich durch die erforderlichen Abstände zu Wohngebäuden ergeben, sollen als extensives Grünland entwickelt werden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen unzulässig. Die Verlegung von Kabeln innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

5.5 Hauptversorgungsleitungen

Südlich des Grünen Weges verläuft eine 20 kV-Leitung. Diese wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Angrenzend wird der Leitungsschutzstreifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

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

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben werden zur Erhaltung ihrer Entwässerungsfunktion sowie zum Schutz ihrer ökologischen Funktion als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a BauGB festgesetzt.

Die zwischen den Teilflächen der festgesetzten sonstigen Sondergebiete verlaufenden festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB dürfen zur besseren Erreichbarkeit und Verbindung der Teilflächen jeweils einmal in einer Breite von maximal 5,00 m verrohrt werden.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 1 (MF1) ist entlang der Gräben die Anlage eines Blühstreifens mit regionalangepasstem Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufreinigung angrenzender Gewässer sind zulässig. Die Flächen sollen neben Anpflanzmaßnahmen dazu dienen die Biodiversität zu steigern und den Park optisch in das Landschaftsbild einzubetten.

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1-5) sind auf den unversiegelten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der vorhandene Acker durch Ansaat von regionalangepasstem Saatgut und das vorhandene Grünland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (u.a. Nutzung als Dauergrünland, Festlegung der Mahd außerhalb der Brutzeit, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen. Die gleichen Maßnahmen sind auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 2 (MF 2) durchzuführen.

Bei Einzäunungen ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von 20 cm auszuführen, um die Durchwegung für Kleinsäuger sicherzustellen.

Erschließungswege, Zufahrten und Wartungsflächen sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit

wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Beidseitig 6 m der festgesetzten Stromleitung werden zugunsten der Leitungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen freizuhalten (GFL 1).

Beidseitig 3 m der festgesetzten oberirdischen Telefonleitung werden zugunsten der Leitungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind von Bepflanzungen und Ablagerungen freizuhalten.

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

Zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der anschließenden offenen Landschaft werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Sie unterscheiden sich nach Anpflanzfläche Nr. 1 und Nr. 2. Richtung Westen ist zunächst eine höhere Pflanzhöhe zu setzen, da in diese Richtung keine Kletterpflanzen zur zusätzlichen Eingrünung gepflanzt werden sollen. Alle Sträucher werden mit der Zeit etwa bis 5 m hoch, sodass zum einen eine Eingrünung gegeben ist, eine Verschattung der Module aber vermieden wird. Unter den zu verwendenden Pflanzarten sind auch viele Blüh- und Beerensträucher, als Nahrungsquelle für Insekten.

Um eine schnellere Eingrünung des Parks sicherzustellen, sind zusätzlich zu diesen Strauchanpflanzungen nach Norden, Osten und Süden angrenzend an die Anpflanzfläche Nr. 1 die aus Versicherungsgründen erforderlichen Zäune an den Grenzen der sonstigen Sondergebiete mit Kletterpflanzen zu beranken. Angrenzend an die Anpflanzfläche Nr. 2 im Westen wird aufgrund des angrenzenden Pferdehofs darauf verzichtet, um das Herüberwachsen von Schlingpflanzen auf die Koppel zu vermeiden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den nördlich angrenzenden Grünen Weg.
- **Gas- und Stromversorgung**
Eine Gasversorgung der geplanten Anlagen ist nicht erforderlich. Den Strom für den Eigenbedarf kann die Anlage selbst erzeugen.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Eine Schmutz- und Abwasserentsorgung für das Gebiet ist nicht erforderlich.
- **Wasserversorgung**
Eine Wasserversorgung des Gebietes ist nicht erforderlich.
- **Abfallbeseitigung**
Eine Abfallentsorgung für das Gebiet ist nicht erforderlich.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung vor Ort und Einstau in die angrenzenden Gräben.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Eine fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist nicht erforderlich.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte vom Planungsbüro:



7.3 Unterschrift

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan und
Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Solarpark Grüner Weg“**

Umweltbericht
(Teil II der Begründung)

Vorentwurf

28.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede · Oldenburger Straße 86 · (04402) 977930-0 · www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	2
2.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1	Landschaftsprogramm 2021	2
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
2.3	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	4
2.4	Artenschutzrechtliche Belange	5
3.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	6
3.1.1	Schutzgut Mensch	8
3.1.2	Schutzgut Pflanzen	10
3.1.3	Schutzgut Tiere	12
3.1.4	Biologische Vielfalt	12
3.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	13
3.1.6	Schutzgut Wasser	17
3.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	17
3.1.8	Schutzgut Landschaft	18
3.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
3.2	Wechselwirkungen	19
3.3	Kumulierende Wirkungen	19
3.4	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	19
4.0	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	20
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	20
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	21
5.0	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
5.1	Vermeidung / Minimierung	21
5.1.1	Schutzgut Mensch	21
5.1.2	Schutzgut Pflanzen	21
5.1.3	Schutzgut Tiere	22
5.1.4	Biologische Vielfalt	22
5.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	22
5.1.6	Schutzgut Wasser	23
5.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	23

5.1.8	Schutzgut Landschaft	23
5.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
5.2	Eingriffsbilanzierung	24
5.2.1	Schutzgut Pflanzen	24
5.2.2	Schutzgut Tiere	25
5.2.3	Schutzgüter Boden und Fläche	26
5.2.4	Schutzgut Landschaft	26
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	26
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	26
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	29
5.4	Standort	30
5.5	Planinhalt	31
6.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	31
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	31
6.1.1	Analysemethoden und -modelle	31
6.1.2	Fachgutachten	31
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	31
6.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	32
7.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	32
8.0	QUELLENVERZEICHNIS	33
ANLAGEN		35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus der Bodenkarte von Niedersachsen	14
---	-----------

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens auf Natur und Landschaft	8
Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung	11
Tabelle 3: Bodenfunktion und Bewertungsstufen für die Bodentypen	15
Tabelle 4: Empfindlichkeiten und Bewertungsstufen für die Bodentypen	16
Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	20
Tabelle 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs	25

ANLAGEN

Plan 1:	Bestand Biotoptypen sowie gefährdete und/oder besonders geschützte Pflanzenarten
----------------	---

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

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

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

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nördöstlich des Ortsteiles Kleibrok am Grünen Weg zu ermöglichen.

Das rd. 14 ha große Plangebiet für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen befindet sich östlich des Geestrandtiefs. Im Westen wird die Sondergebiete zudem durch einen Arm des Grünen Wegs und im Süden und Osten durch die Alte Rasteder Bäke begrenzt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird das Gebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Anpassung der Darstellung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes, in der eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage dargestellt wird.

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 13,9 ha.

Sondergebiet (SO)	ca. 10,2 ha
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 10,2 ha
Wasserfläche	ca. 0,5 ha
Private Grünflächen	ca. 3,1ha
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,6 ha
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 2,5 ha

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Überbaumöglichkeiten innerhalb des festgesetzten Sondergebietes können im Planungsraum bis zu ca. 2.630 m² dauerhaft neu versiegelt werden.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden spätestens zum Entwurf unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben“ der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange) dargestellt.

2.1 Landschaftsprogramm 2021

Das Landschaftsprogramm trifft keine verbindlichen Regelungen, sondern hat gutachterlichen Charakter. Es enthält einzelne Darstellungen, die nicht mit aktuellen Zielen der Raumordnung im Einklang stehen und deshalb derzeit noch nicht ohne Weiteres umsetzbar sind, aber den angestrebten naturschutzfachlichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen des Landes entsprechen. Bestehende Ziele der Raumordnung sind jedoch zu beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Das Landschaftsprogramm gibt insoweit nur Hinweise und Empfehlungen für die Ausgestaltung von raumordnungskonformen Vorhaben und Maßnahmen, die sich auf Natur und Landschaft auswirken können.

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm wurde neu aufgestellt und liegt nunmehr mit Stand Oktober 2021 vor. Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung ist in dem Programm folgendes formuliert: *„In jeder Naturräumlichen Region sollen alle naturraumtypischen Ökosysteme in einer solchen Größenordnung, Verteilung im Raum und Vernetzung vorhanden sein, dass alle charakteristischen Pflanzen- und Tierarten sowie Gesellschaften in langfristig überlebensfähigen Populationen leben können. Jede Naturräumliche Region soll mit so vielen naturbetonten Ökosystemen und Strukturen ausgestattet sein, dass*

- *ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit erkennbar ist*
- *raumüberspannend eine funktionsfähige Vernetzung der naturbetonten Ökosysteme vorhanden ist und*
- *die naturbetonten Flächen und Strukturen auf die Gesamtfläche wirken können.“*

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Niedersächsischen Landschaftsprogramm vollständig in der naturräumlichen Region der Watten und Marschen. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind im Bereich der Marschen alle naturnahen Gewässer, spezifisch ausgeprägte Hochmoore und Moorheiden, Bruch- und Auwälder, Sümpfe, feuchte Grünlandflächen mit floristischer und/oder faunistischer Bedeutung. Insbesondere im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Marsch bedarf es der Vermehrung naturschutzfachlich relevanter Flächen wie Gewässer, Moore und artenreiches Feuchtgrünland. Landschaftsprägende Elemente und Strukturen wie beispielsweise Weiträumigkeit (Gehölzarmut) oder überwiegende Grünlandnutzung mit dichtem Graben- und Grüppennetz sind zu erhalten. Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet sind Eichen-, Eschen- und Erlen-Marschenwälder. Schwerpunkträume für die landschaftsgebundene Erholung bilden in der naturräumlichen Region der Watten und Marschen der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“, die Küstengebiete und die Nordseeinseln.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Fläche mit schutzwürdigen Böden gem. Programm Niedersächsische Moorlandschaften und verläuft südlich des Plangebietes ein Prioritäres Gewässer zur Umsetzung der WRRL, Alte Rasteder Bäke (Karte 2, Schutzgüter Boden und Wasser).

Gemäß Karte 3 (Schutzgut Landschaft) verläuft entlang des Geltungsbereiches einer der Top 40 Fahrradwege mit überregionaler Bedeutung in Niedersachsen. Das Plangebiet liegt neben der Grenze der beiden Kulturlandschaftsräume „Oldenburger Geest mit Ammerland“ (K06) und „Wesermarschen“ (K07) auf der Seite der „Wesermarschen“ und zählt zu den Landschaftsbildräumen mit mittlerer Bewertung

Außerdem wird der Geltungsbereich in einem ein Gebiet mit landesweit bedeutsamer Funktion als Gewässerauen oder Hoch- oder Niedermoorgebiete dargestellt (Karte 4a, Schutzgutübergreifendes Zielkonzept).

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan als ein informelles Fachgutachten liegt mit dem Stand von 2021 (LANDKREIS AMMERLAND 2021) vor und trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit „Delfshausen-Ipwegermoor“. Den vorkommenden Biotoptypen wird eine geringe oder sehr geringe Bedeutung zugesprochen (Karte 1: Arten und Biotope).
- Dem Plangebiet wird eine hohe Bedeutung für das Landschaftserleben durch die kleinräumige grünlandgeprägte durch Hecken und kleine Moorwäldchen gegliederte Hochmoorlandschaft zugewiesen (Karte 2: Landschaftsbild).
- Die vorkommenden Böden gehören zum einen den Sonderstandorten Moorböden außerhalb von Extremstandorten mit potentiellen Retentionsräumen an (Karte 3.1: Besondere Werte von Böden).
- Im Plangebiet befinden sich Ackerbauflächen, Potentielle Retentionsräume ohne Dauervegetation und Potentielle Retentionsräume mit Dauervegetation. Die Alte Rasteder Bäke, die südlich des Plangebietes verläuft, wird als naturnaher Bach oder Fluss dargestellt (Karte 3.2: Wasser- und Stoffretention).
- Im Großteil des Plangebietes treten gemäß Karte 4 (Klima und Luft) sehr hohe Treibhausgasemissionen von Moorböden auf.
- Für das Plangebiet ist als Zielkonzept die Sicherung und Verbesserung für Gebiete mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft dargestellt. Die

Alte Rasteder Bäke, die südlich des Plangebietes verläuft, soll als Gebiet mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope gesichert werden (Karte 5.1: Zielkonzept).

- Gemäß Karte 5.2 (Biotopverbundkonzept) hat das Plangebiet eine Funktion als Verbindungsfläche im Offenland (Sicherung und Verbesserung, Entwicklung). Außerdem liegt es innerhalb eines Entwicklungskorridors für Moore.
- Der östliche Teil des Plangebietes soll prioritär dem Moorschutz dienen. Im zentralen Gebiet im Geltungsbereich soll prioritär eine Verbesserung für den Biotopverbund stattfinden (Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft).
- Die vorkommenden Biotope im Plangebiet sind Acker und Gartenbaubiotope (Acker) und Grünland (Textkarte 5: Übersicht Biotope). Dem Grünland wird eine geringe bis sehr geringe Bedeutung zugesprochen (Textkarte 6: Grünland).
- Gemäß Textkarte 8 (Moore und Sümpfe) sind im Plangebiet Moorböden (ohne Sanddeckkulturen) mit <80 cm Torfmächtigkeit dargestellt.
- Das Plangebiet liegt in dem Kulturlandschaftsraum „Wesermarsch“ (K07).
- Der zentrale Teil des Plangebietes befindet sich gemäß Textkarte 13 (Moorlandschaft) auf Moorgley mit einer Moormächtigkeit > 0,8 m. Ein kleinerer Teil im Osten befindet sich auf Niedermoorböden. Beide Moorböden gehören der Niedersächsischen Moorlandschaft an.
- Der Osten innerhalb des Plangebiets wird als Niedermoortorf im Küstenholozän z.T. mit sulfatsaurem Material dargestellt. (Textkarte 15: Sulfatsaure Böden).
- Der südliche Teil des Plangebiets, an dem die Alte Rasteder Bäke verläuft ist als potentieller Retentionsraum mit und teilweise ohne Dauervegetation dargestellt. (Textkarte 17: Potentieller Retentionsraum).
- Das angrenzende Gewässer „Alte Rasteder Bäke“ ist gemäß WRRL ein Prioritätsgewässer. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls in einem Hochwassergefahrengebiet (geschützt) von >4 m (Textkarte 18: Gewässer).
- Die Empfindlichkeit gegenüber Wasserstandsabsenkung der Alten Rasteder Bäke und den zulaufenden Gräben ist als sehr hoch dargestellt (Textkarte 21: Klima).

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUMS FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (MU 2025) befinden sich in 2 km Radius zum Plangebiet zwei ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen oder internationalen Rechts bzw. naturschutzfachliche Programme.

Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet südlich des Plangebiet (ca. 1,25 km) bei Rastede „Hankhauser Geestrand“ (LSG WST 00091) und um den geschützten Landschaftsbestandteil östlich des Plangebietes (ca. 1,65 km) „Umgebung des Hofes Kleibrok“ (GLB WST 00016).

Wertvolle Bereiche für Gastvögel oder für Brutvögel werden innerhalb des Plangebietes nicht dargestellt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung keine geschützten Biotope / geschützten Landschaftsbestandteile festgestellt.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

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

Die Belange des Artenschutzes werden im Kapitel 3.1.2 für das Schutzgut Pflanzen und in Kapitel 3.1.3 für das Schutzgut Tiere dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

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

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

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

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

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Zudem werden Wasserflächen sowie private Grünflächen festgesetzt.

Die privaten Grünflächen werden mit folgenden Planungen bzw. Nutzungsregelungen festgesetzt:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB,

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. 19 BauNVO bestimmt den Anteil der SO Photovoltaik-Freiflächenanlage, der durch die Grundfläche

der Solarmodule, Fundamente, Wege oder sonstiger Nebenanlagen überdeckt werden darf. Die von den Solarmodulen überdeckte Fläche ist, soweit sie nicht für Fundamente, Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen benötigt wird, als offene Vegetationsfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Die zulässige Bodenversiegelung beträgt maximal 2,5 % des Sondergebietes. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von rd. 0,25 ha. Die Versiegelung wird für die notwendige Einrichtung des Trafos sowie eines Energiespeichers und der Pfosten für die Modultische benötigt.

Weiterhin sind zulässig:

- landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Viehhaltung,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

Ergänzend dazu wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Um einer unverträglichen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes vorzubeugen, gilt für Solarmodule eine maximale Höhe von 3,50 m. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind zulässige Nebenanlagen wie Trafos und Kameramasten. Die Photovoltaik-Module müssen zudem eine Mindesthöhe von 0,8 m haben. Damit ist gemeint, dass durch die Modulplatten eine minimal einzuhaltende Bodenfreiheit (Abstand zwischen Solarmodulfläche und Bodenoberkante) von 0,8 m einhalten müssen. Dieser Abstand gewährleistet ausreichende Bodenbelüftung, die Entwicklung des Biotopverbunds und ggf. Beweidung bzw. Mahd mit geeigneter Technik.

Als weitere mögliche Versiegelungen sind Grabenverrohrungen vorgesehen. Die zwischen den Teilflächen der sonstigen Sondergebiete verlaufenden festgesetzten Wasserflächen dürfen zur Erschließung jeweils einmal in einer Breite von 5,00 m verrohrt werden. Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet. Dazu wird ein kurzer Abriss über die Wirkfaktoren des Projektes gegeben.

- Die baubedingten Auswirkungen umfassen die Faktoren, die während der Realisierung der Planung auf die Umwelt wirken. Es handelt sich allerdings vorwiegend um zeitlich befristete Beeinträchtigungen, die mit der Beendigung der Bauaktivitäten enden, aber auch nachwirken können.
- Anlagebedingte Wirkfaktoren werden in diesem Fall durch die Bebauung an sich verursacht. Es handelt sich um dauerhafte Auswirkungen.
- Belastungen und Beeinträchtigungen, die durch den Betrieb hervorgerufen werden, sind als betriebsbedingte Auswirkungen zusammengefasst. Die von der Photovoltaik-Freiflächenanlage ausgehenden Wirkungen sind grundsätzlich als langfristig einzustufen.

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens auf Natur und Landschaft

Wirkfaktor	Betroffene Schutzgüter*	Baube- dingt	Anl.be- dingt	Betr.be- dingt
1. Flächeninanspruchnahme durch die PV-Anlagen und die Nebenflächen (Zuwegungen, Trafo)	Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild	X	X	-
2. Optische Veränderungen	Mensch, Tiere, Landschaftsbild	-	X	-
3. Veränderung der Verteilung von Niederschlägen	Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser	-	X	-
4. Veränderung abiotischer Verhältnisse durch Veränderung des Bodens / Untergrundes	Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser	X	X	-
5. Nichtstoffliche Einwirkungen wie Schall, Bewegungen, Licht, Schattenwurf, Erschütterungen und Vibrationen	Mensch, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild	X	-	X
6. Stoffliche Einwirkungen (flüssige und feste Schadstoffe)	Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser	X	-	-
7. Barrierewirkung / Fallenwirkungen (z. B. durch Änderung der Landschaftsgestalt, Reflexion, Fehlleitung, Kollision)	Tiere, Landschaftsbild	-	X	-

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

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

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

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

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Acker- und Intensivgrünlandflächen dar. Ausgebaute Wegebeziehungen, die der Erholung dienen

könnten, existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Entlang des nördlichen und westlichen Geltungsbereiches verläuft der Grüne Weg.

Im Regelbetrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlagen gehen von den Solarmodulen keine Geräuschbelastungen aus. Die Wechselrichter und Trafos sind hingegen eine Geräuschquelle. Es kann, wie in der Begründung beschrieben, davon ausgegangen werden, dass die Richterwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Photovoltaikmodule können abhängig von der Modulstellung, der Jahres- und Tageszeit durch die Sonnenreflektion potentiell eine Blendwirkung auf umliegende Nutzungen haben. Eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen ist zu vermeiden.

Es existieren noch keine rechtlichen oder normativen Methoden zur Bewertung von Lichtimmissionen durch von Solaranlagen gespiegeltes Sonnenlicht. Als Orientierungswert wird für Reflexionen durch PV-Anlagen in der Licht-Leitlinie ein Immissionsrichtwert von maximal 30 Minuten pro Tag und maximal 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort angegeben. Als kritisch hinsichtlich einer möglichen Blendung gelten Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage sind und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt liegen.

Innerhalb dieses Bereiches liegt das Wohnhaus Grüner Weg Nr. 66. Bereits im Bestand umgibt das Wohnhaus Gehölzbestand, der die Sichtbeziehung zum neu entstehenden Solarpark teils unterbricht. Zusätzlich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, gemäß textlicher Festsetzung sind auch immergrüne Gehölze enthalten. Im weiteren Verfahren wird für das betreffende Wohnhaus ein Blendgutachten erstellt.

Die nördlich angrenzenden Gebäude werden durch die geplante Südausrichtung des Parks nicht von Blendungen betroffen sein. Von der Gefährdung der Verkehrssicherheit des Straßen-, Bahn- oder Flugverkehrs kann nicht ausgegangen werden.

Bewertung

Dem Geltungsbereich wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch aufgrund der derzeitigen Nutzung als Intensivgrünland und Acker sowie o. g. sonstiger Vorbelastungen der Umgebung eine geringe Bedeutung zugewiesen. Beeinträchtigungen für Anwohner, wie Reflexionen durch die PV-Anlagen können aufgrund der geplanten Anpflanzungen oder bereits vorhandener Gehölze entlang des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Die Wohngebäude, die sich östlich des Plangebietes befinden, sind ebenfalls von Gehölzen umgeben. Zudem werden Strauchanpflanzungen vorgenommen. Eine Beeinträchtigung für Anwohner bzw. für schutzwürdige Räume im Sinne der Licht-Leitlinie ist nicht gegeben. Des Weiteren sind mögliche Emissionen wie Schall, Stäube, elektrische und magnetische Felder durch die Einhaltung gängiger aktueller Richtlinien wie u. a. zum Lärmschutz bei Umsetzung des Projektes nicht in dem Umfang zu erwarten, dass erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verursacht werden könnten. Für das Schutzgut Mensch werden **keine erheblichen** umweltrelevanten Auswirkungen, welche die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen können, erwartet.

Auf Baugenehmigungsebene ist nachzuweisen, dass bei der vorgesehenen Modulbelegung keine unverträgliche Blendwirkung von mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort (Orientierungswert gem. den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 13.09.2012)) entsteht.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Geltungsbereich und der Umgebung im Mai 2025 eine flächendeckende Bestandserfassung in Form einer Biotoptypen- /Nutzungskartierung durchgeführt. Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden (v. DRACHENFELS 2021).

Die Kartierung der Biotoptypen ist das am häufigsten angewendete Verfahren zur Beurteilung des ökologischen Wertes eines Erhebungsgebietes. Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen werden Informationen über schutzwürdige und schutzbedürftige Bereiche gewonnen. Eine hohe Aussagekraft in Bezug auf den naturschutzfachlichen Wert eines Gebietes besitzen darüber hinaus Vorkommen von gefährdeten und besonders geschützten Pflanzenarten. Daher wurden außer den Biotoptypen auch die Standorte gefährdeter und besonders geschützter Pflanzenarten erfasst.

Die Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste (GARVE 2004) und der nach § 7 Abs. 2 BNatSchG bzw. gemäß der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützten Pflanzenarten erfolgte im Rahmen der Biotoptypenkartierung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Niedersächsischen Pflanzenarten-Erfassungsprogramms (SCHACHERER 2001).

Übersicht der Biotoptypen

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß Kartierschlüssel):

- Gebüsche und Kleingehölze,
- Gewässer,
- Grünland,
- Ruderalfluren,
- Acker- und Gartenbaubiotope sowie
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Verkehrsflächen.

Lage, Verteilung und Ausdehnung der Biotoptypen sind dem Bestandsplan Biotoptypen / Nutzungen zu entnehmen. Die Beschreibung der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet werden bis zur öffentlichen Auslegung dieser Bauleitplanung ergänzt

Geschützte Biotope im Untersuchungsgebiet

Gesetzlich geschützte Biotope nach den Kriterien von § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Gefährdete und besonders geschützte Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet

Pflanzenarten der Roten Liste, der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen geführte oder nach BNatSchG besonders geschützte Arten und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt und sind aufgrund der vorkommenden Strukturen auch nicht zu erwarten.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist entsprechend nicht erforderlich.

Bewertung

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

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

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe [HBE]	4-2	hohe bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Nährstoffreicher Graben [FGR]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Nährstoffreicher Graben mit halbruderaler Grasflur feuchter Standorte [FGR/UHF]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Strauch-Baumhecke mit nährstoffreichem Graben [HFM/FGR]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland [GIF]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sandacker [AS]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass der Geltungsbereich flächenmäßig vorrangig von Intensivgrünland sowie Acker eingenommen wird. Außerdem verlaufen entlang des Geltungsbereiches und zum Teil innerhalb des Plangebietes nährstoffreiche Gräben.

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen, die mit einer geringflächigen punktuellen Versiegelung und Überbauung und dem damit einhergehenden Verlust von geringwertigen Lebensräumen für Pflanzen einhergehen, sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **wenig erheblich** zu bewerten. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen der Entwicklung artenreicher Grünländer sowie großflächige Strauchpflanzungen auf dem vorhandenen Intensivgrünland und der Ackerfläche tragen als umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen zu einer naturschutzfachlichen Gesamtaufwertung des Schutzgutes Pflanzen bei.

Somit werden insgesamt betrachtet auf das Schutzgut Pflanzen weniger erhebliche Umweltauswirkungen erwartet.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Aufgrund der vorkommenden Landschaftsbestandteile und Strukturen sind neben dem aktuellen Bestand der Biotoptypen zusätzlich die im Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen. Daher wird vom Büro Volker Moritz eine Brutvogelerfassung durchgeführt.

Die vollständigen Ergebnisse dieser Erfassungen werden bis zur öffentlichen Auslegung in den Umweltbericht eingestellt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird dann auf Basis der Erfassungsergebnisse ebenfalls durchgeführt und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

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

3.1.4 Biologische Vielfalt

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften kann nach derzeitigem Planungszustand (nur) für das Schutzgut Pflanzen erfolgen, da die notwendigen faunistischen Erfassungen noch durchzuführen sind und erst dann die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere betrachtet und bewertet werden können.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens und der getroffenen Flächenfestsetzungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand für die Biologische Vielfalt insgesamt **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** durch die Realisierung des geplanten Bauvorhabens erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitestgehenden Erhalt der bestehenden Populationen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben und durch die vielfältigen Maßnahmen gefördert werden. Außerdem handelt es sich bei den vorherrschenden Biotoptypen um teilweise artenarme Bestände. Die Planung sieht eine teilweise Aufwertung dieser Biotoptypen vor und trägt somit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt und der biologischen Vielfalt bei.

Die geplante Realisierung des Sondergebietes ist damit in Bezug auf die Beurteilung des schutzwürdigen Pflanzens mit den Kernzielen der Erhaltung der biologischen Vielfalt und der gerechten, nachhaltigen Nutzung ihrer Bestandteile und Ressourcen der Biodiversitätskonvention (UN 1992) vereinbar und beeinflusst die biologische Vielfalt im positiven Sinne.

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

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

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des LANDESAMTES FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2025) überwiegend von Tiefem Gley mit Erdniedermoorauflage (1), tiefem Erdniedermoor (2) sowie einem kleinen Teil von sehr tiefem Erdhochmoor (3) und tiefem Gley im Westen (4).

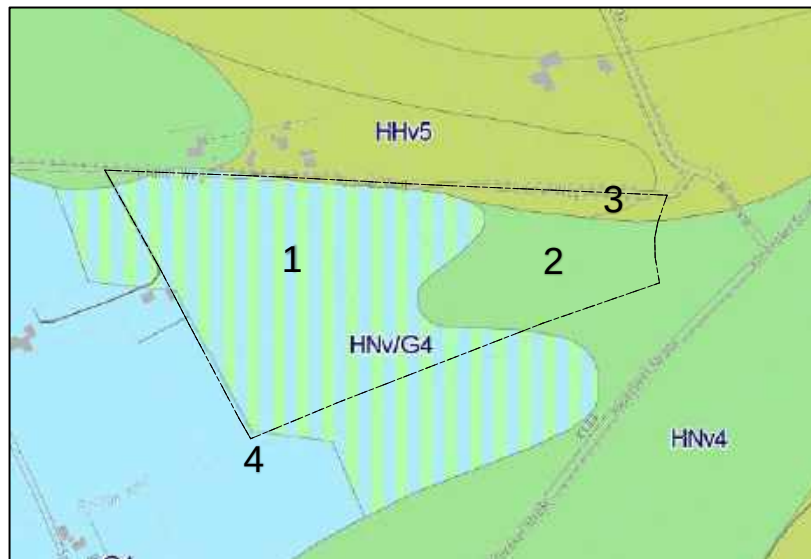


Abbildung 1: Auszug aus der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) mit Darstellung des Planungsbereichs (schwarze Linie) (unmaßstäblich), LBEG 2025

An der Grenze des westlichen Plangebiets werden Suchräume für schutzwürdige Böden aufgrund hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit im Bereich des tiefen Gleys (4) dargestellt.

Die kohlenstoffreichen Böden (Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage (1) und tiefes Erdniedermoor (2) des Niedermoores sind mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen (ohne versiegelte Flächen), weisen aber bereits anthropogene Einflüsse durch Absenkungen der mittleren Grundwasserstände, sowohl der mittleren jährliche höchste als auch der mittlere jährliche niedrigste, auf.

Für den östlichen Teil des Plangebietes werden sulfatsaure Böden im Tiefenbereich bis unterhalb von 2,0 m dargestellt. Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich

- durch extreme Versauerung (pH <4,0–2,5) des Bodens bzw. Baggergutes mit der Folge von Pflanzenschäden,
- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Bodenwasser bzw. Sickerwasser,
- erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Sickerwasser,
- hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen (SO₄-, Säuren),
- hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen.

Aufgrund der Multifunktionalität von Böden werden ökologische Netzdiagramme zur Kennzeichnung von Standorteigenschaften oder standörtlichen Risiken eingesetzt. Sie stellen die Bewertung der „natürlichen Bodenfunktionen“ (A= Kriterium für die Lebensraumfunktion, B = Funktion im Naturhaushalt, C = Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium), der „Archivfunktion“ (Archiv der Naturgeschichte, Archiv der Kulturgeschichte, Seltenheit) sowie der „Klimafunktion“ (Kohlenstoffspeicherfunktion, Kühlungsfunktion) dar.

Tabelle 3: Bodenfunktion und Bewertungsstufen für die Bodentypen

Bodenfunktionen / Bodentyp	Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage	Tiefes Erdniedermoor	Sehr tiefes Erdhochmoor
Biotopentwicklungspotenzial	A3	A4	A4
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	A1	A2	A2
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	B2	B4	B4
Nährstoffspeichervermögen	B1	B1	B2
Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle)	C3	C3	C3
Bindung organischer Schadstoffe	C2	C3	C3
Puffervermögen für saure Einträge	C2	C2	C1
Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z. B. Nitrat)	C3	C5	C5
Archiv der Naturschichte	1	1	1
Archiv der Kulturschichte	1	1	1
Seltenheit	1	1	1
Kohlenstoffspeicherefunktion	3	5	5
Kühlleistung	5	5	5

A = Lebensraumfunktion für Pflanzen

B = Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes

C = Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen

Bewertungsstufen

1 – sehr gering, 2 – gering, 3 – mittel, 4 – hoch, 5 – sehr hoch

Archivfunktion

1 – allgemeine Erfüllung, 5 – besondere Erfüllung

Kohlenstoffspeicherefunktion

1 – allgemeine Erfüllung, 2 – erhöht, 3 – deutlich erhöht, 4 – hoch, 5 – sehr hoch

Durch Versiegelung oder Bodenabtrag kann die Bodenfunktion verloren gehen. Die Empfindlichkeit gegenüber äußeren Einflüssen von Böden ist jedoch sehr unterschiedlich. Einen Einfluss darauf haben zum einen die „Wirkfaktoren“ und zum anderen die Bodeneigenschaften. Die Bewertungsstufen für die Empfindlichkeit von Böden reichen von 1 (sehr gering) bis 5 (sehr hoch). Je höher die Bewertung, desto höher die Empfindlichkeit und damit die Gefährdung. Für detaillierte Informationen u.a. zu den Methoden wird an dieser Stelle auf die Geofakten 40 des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie verwiesen (DR. STADTMANN, DR. BUG, WALDECK, 2022).

Demnach besitzen die drei im Plangebiet vorkommenden Bodentypen ein mittlere bis hohes Biotopentwicklungspotenzial, eine deutlich erhöhte bis sehr hohe Kohlenstoffspeicherefunktion sowie sehr hohe Kühlleistung.

Tabelle 4: Empfindlichkeiten und Bewertungsstufen für die Bodentypen

Empfindlichkeiten gegenüber / Bodentyp	Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage	Tiefes Erdniedermoor	Sehr tiefes Erdhochmoor
Wassererosion	1	1	1
Winderosion	5	5	5
Bodenverdichtung	5	5	5
Entwässerung oder Umlagerung	1	4	2
Verschlämmungsneigung	1	1	1

Empfindlichkeiten

1 – sehr gering, 2 – gering, 3 – mittel, 4 – hoch, 5 – sehr hoch

Alle drei Bodentypen besitzen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion sowie Bodenverdichtungen.

Insgesamt führen diese Eigenschaften bei entsprechendem Auftreten zu besonderen Anforderungen bei der Umlagerung von Bodenmaterial in den betroffenen Regionen. Eine Bewertung von Böden vor einer Baumaßnahme dient der Abschätzung des Versauerungspotenzials des umzulagernden Materials. Es sind im Rahmen der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen die Säureneutralisationskapazitäten sowie die Puffermöglichkeiten zur Vermeidung eines Absenkens des pH-Wertes über die Beprobung des Bodens zu ermitteln. Es wird geraten, dass vor Beginn der Baumaßnahmen u. a. mittels Feldmethoden der Kalkgehalt des Bodens geprüft werden sollte. Es sind bei Umsetzung des Vorhabens die vorgeschlagenen Maßnahmen gem. Geofakten 25 des LBEG zu beachten, sofern Bodenarbeiten mit Umlagerung von Bodenmaterial anfallen.

Bewertung

Insgesamt wird dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen aufgrund o. g. Erläuterungen eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,26 ha. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und Wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Ferner gehen sämtliche Bodenfunktionen in diesen Bereichen irreversibel verloren.

Im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung stellt eine Photovoltaik-Freiflächenanlage in der Regel eine deutliche Entlastung für Boden und Wasserhaushalt dar. Dies betrifft insbesondere zentrale Bodenfunktionen sowie die Qualität des Grundwassers. Während der vorgesehenen Betriebsdauer von 30 bis 40 Jahren findet weder eine Bodenbearbeitung noch eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln statt. Dadurch hat das Bodengefüge die Möglichkeit, sich langfristig zu erholen, potenzielle Belastungen für das Grundwasser gehen deutlich zurück. Auch in Bezug auf den Schutz angrenzender Gewässer – etwa durch die Verringerung von Einträgen aus landwirtschaftlich genutzten Flächen – können positive Effekte auftreten.

Insgesamt sind **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen.

Oberflächenwasser

Südlich des Plangebietes verläuft die Rasteder Bäke, die in das Geestrandtief fließt (Gewässerkennzahl 9421144) (MU 2025). Innerhalb des westlichen Plangebietes sowie entlang des westlichen Geltungsbereiches befinden sich kleinere Gräben, die teilweise wasserführend sind. Ansonsten befinden sich keine weiteren Fließ- oder Stillgewässer in oder um das Plangebiet.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2025) ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung größtenteils > 100 – 150 mm/a. Teilweise kann es an einigen Stellen auch zu einer Rate von > 50 – 100 mm/a kommen. Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung wird im östlichen Plangebiet mit gering bewertet, der westliche Bereich wird mit hoch beurteilt.

Bewertung

Dem Schutzgut Wasser wird eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Sowohl im Plangebiet als auch in dessen Umgebung befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Die Nutzungsänderung der Flächen und der damit verbundene Verzicht von Pflanzen- und Düngemittel auf zuvor teilweise intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen verbessert den Zustand des Grundwassers durch Verringerung des Nährstoffeintrags sowie von Pflanzenschutzmitteln. Bei dem geplanten Bauvorhaben wird eine verhältnismäßig geringe punktuelle Neuversiegelung vorbereitet, welche keine wesentlichen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate verursacht. Sämtliche Grabenareale werden im Bebauungsplan als Wasserflächen festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Bereiche zwischen den Teilflächen des festgesetzten sonstigen Sondergebiets, in denen zur Erschließung jeweils eine einmalige Verrohrung in einer Breite von bis zu 5,00 m zulässig ist. Die Grabenstrukturen bleiben damit nahezu vollständig erhalten.

Insgesamt sind somit **keine erheblichen negativen Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt zu prognostizieren.

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Das Klima hat Einfluss auf alle Lebensvorgänge und bestimmt wesentliche Abläufe im Naturhaushalt.

Das Klima der Gemeinde Rastede und somit auch des Plangebietes ist maritim geprägt. Das Küstenklima ist bestimmt durch relativ kühle Sommer, reiche Niederschläge, verhält-

nismäßig milde, schneearme Winter, geringe Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und vorwiegend ostwärts wandernde atlantische Störungen. Ebenso verhält es sich mit den weiträumigen Weiden- und Wiesenflächen im Landkreis Wesermarsch. Die weiträumigen Weiden- und Wiesenflächen und auch die umgebenden Siele / Gräben wirken ausgleichend, besonders auf die Temperatur, da sich die tiefliegenden und feuchten Marsch- und Mooregebiete nur sehr langsam erwärmen. Aufgrund der geringen topographischen Unterschiede (flache Geländeoberfläche) und der seltenen Windstille ist das Geländeklima jedoch nicht sehr stark ausgeprägt.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des LANDESAMTES FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2025) mit einer mittleren Niederschlagsmenge von 811 mm/Jahr und 817 mm/Jahr dargestellt.

Bewertung

Dem Schutzgut Klima und Luft wird eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Das Klein-klima im Planbereich ist durch die landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftproduktions-raum zu charakterisieren. Durch das geplante Bauvorhaben mit den sehr geringen Ver-siegelungsmöglichkeiten sind insgesamt **keine erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten. Zudem leistet die Nutzung der Sonnenenergie einen Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

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

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild wird sowohl von den vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Intensivgrünland- und Ackerflächen geprägt. Nördlich des Grünen Wegs befindet sich bereits ein Junggehölz.

Bewertung

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Landschaftsbild wird als gering eingestuft. Durch den Bau der Photovoltaikmodulen kommt es zwar zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung der bisher in weiten Teilen als Intensivgrünland oder Ackerland genutzten Flächen, allerdings bestehen bereits auch unterschiedliche Vorbelastungen. Die Umwelt-auswirkungen werden als **weniger erheblich** eingestuft.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern be-kannt.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbei-ten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben,

Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Bewertung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Es sind **keine erheblichen** Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden. So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.3 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einer kleinflächigen Versiegelung. Für die Schutzgüter Landschaft, Boden und Fläche sowie Pflanzen sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu beurteilen.

Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. kann für das Schutzgut Tiere aufgrund der noch ausstehenden Kartierergebnisse noch keine Einstufung der Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten wobei negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle

und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt.

Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Keine bzw. geringe Erholungsfunktion - Bereits vorhandene bzw. geplante Strauchanpflanzungen schließen Blendung aus - Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Pflanzen	- Beeinträchtigungen durch mögliche Verluste von Teil Lebensräumen - Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen und Entwicklung von Extensivgrünland	•
Tiere	- Mögliche Umweltauswirkungen können erst bei Vorliegen der faunistischen Untersuchungen ermittelt werden - Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen und Entwicklung von Extensivgrünland	Wird zum Entwurf ergänzt
Biologische Vielfalt	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Boden und Fläche	- negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen. - Verringerung von Nährstoffeinträgen	•
Wasser	- Verrohrungen der Gräben - Verringerung von Nährstoffeinträgen - keine erheblichen Auswirkungen	-
Klima und Luft	- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Gegebenheiten und auf die Luftqualität - geringe positive Auswirkungen durch Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch Änderung der Bewirtschaftung	-
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes durch geplante Photovoltaikmodule	•
Kultur- und Sachgüter	Keine erheblichen Beeinträchtigungen ersichtlich	-
Wechselwirkungen	Keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

*** sehr erheblich/ ** erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

(Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes wird es ermöglicht auf einer rd. 14 ha großen, derzeit als Intensivgrünland und Acker genutzten Fläche, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten. Eine großflächige Versiegelung findet nicht statt. Die Flächen unterhalb und randlich der geplanten Solarmodule werden außerhalb versiegelter Bereiche als Grünlandflächen hergerichtet und

über entsprechende Auflagen genutzt. Weitere Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität wie die Anlage von Blühstreifen und Heckenanpflanzungen werden vorgesehen. Die vorhandenen Gräben werden größtenteils erhalten.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Das Plangebiet würde weiterhin einer landwirtschaftlichen Intensivgrünland- und Sandackernutzung unterliegen. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten.

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

In Kap. 5.1 werden die durchzuführenden Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen dargestellt. In Kap. 5.2 wird die Eingriffsbilanzierung durchgeführt und in Kap. 5.3 werden die Kompensationsmaßnahmen dargelegt.

5.1 Vermeidung / Minimierung

5.1.1 Schutzgut Mensch

Entsprechend dem Kap. 3.1.1 erläuterten Sachverhalt werden durch die vorgesehene Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet, die die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen können.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkung werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert.

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind Erschließungswege, Zufahrten und Wartungsflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Es verbleiben weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

5.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert.

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offenland beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli)
- Bei Einzäunungen ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von 20 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 4 für das jeweilige Sondergebiet. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für das Schutzgut Tiere können erst bei Vorliegen der Erfassungsergebnisse vollständig beschrieben werden. Dies erfolgt im weiteren Verfahren bis zur öffentlichen Auslegung.

5.1.4 Biologische Vielfalt

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

5.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert.

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,7. Die Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelten Teile von baulichen Anlagen 0,025.

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

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 werden beachtet.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten werden zudem die DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 berücksichtigt.
- Es werden aufgrund der Bodenverhältnisse Geräte mit breiteren Ketten für eine geringere Belastung des Untergrundes eingesetzt.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen.
- Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und Witterungsbedingungen (länger anhaltende Regenfälle, Starkregen oder starke Schneefälle) sind die Arbeiten einzustellen.

- Aufgrund der sulfatsauren Böden und der Moorböden ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen.
- Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinbringungen in Grundwasser und Boden unzulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaik-Module ist eine Beschichtung der Stahlträger vorzusehen, die eine Einleitung von Schadstoffen (z.B. infolge von Korrosion) in Grundwasser und Boden vermeiden.

Es verbleiben weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die kompensiert werden müssen

5.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert.

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,7. Die Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelten Teile von baulichen Anlagen 0,025.
- Die zwischen den Teilflächen der festgesetzten sonstigen Sondergebiete verlaufenden festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB dürfen zur Erschließung jeweils einmal in einer Breite von 5,00 m verrohrt werden.

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

- Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinbringungen in Grundwasser und Boden unzulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaik-Module ist eine Beschichtung der Stahlträger vorzusehen, die eine Einleitung von Schadstoffen (z.B. infolge von Korrosion) in Grundwasser und Boden vermeiden.

5.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, da mit dem Betrieb der Photovoltaikanlagen keine lufthygienischen Belastungen verbunden sind. Die Nutzung der Sonnenenergie leistet einen Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkung werden im Rahmen textlicher Festsetzungen gesichert.

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt.
- Erhalt von prägenden Gehölzstrukturen und Eingrünungen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches durch die textlichen Festsetzung Nr. 9.

Es verbleiben weniger erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft.

5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Schutzgut Pflanzen

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

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

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

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

Tabelle 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HMF/FGR	315	3	945	UH* ¹	2.900	3	8.700
FGR/UHF	1.790	3	5.370	FGR* ²	4.935	3	19.485
FGR	3.890	3	11.670	GEF* ³	100.145	3	300.435
HBE*	10	2	20	GEF* ⁴	21.740	3	65.220
GIF	69.680	2	139.360	HFS* ⁵	6.495	3	19.485
AS	63.170	1	63.170	X* ⁶	2.570	0	0
				X* ⁷	60	0	0
Gesamt	138.855*			Gesamt	138.845*		
Flächenwert ist-Zustand			220.535	Flächenwert Planungs-Zustand			408.645

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume / Einzelsträucher zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronendurchmesser zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Die Fläche und die Wertstufe sind von dem Stammdurchmesser der Einzelbäume abhängig. Pro Einzelbaum mit einem Stammdurchmesser von <0,3 wird eine Fläche von 10 m² angesetzt und die Wertstufe 2 berücksichtigt. Pro Einzelbaum mit einem Stammdurchmesser von ≥ 0,3 - 0,5 m wird eine Fläche von 20 m² angesetzt und die Wertstufe 3 berücksichtigt. Pro Einzelbaum mit einem Stammdurchmesser von ≥ 0,6 m wird eine Fläche von 80 m² angesetzt und die Wertstufe 4 berücksichtigt.

*1 Es handelt sich um Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anlage eines Blühstreifens - MF1 - TF 9).

*2 Es handelt sich um die als Wasserflächen festgesetzten Gräben.

*3 Es handelt sich um das Extensivgrünland innerhalb des Sondergebietes (TF 8)

*4 Es handelt sich um Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (extensiv zu nutzendes Grünland – MF2 - TF 8).

*5 Es handelt sich um die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung ist mit standortgerechten Sträuchern (TF 12.).

*6 Es handelt sich um die zulässige Versiegelung innerhalb des Sondergebietes (2,5 %).

*7 Es handelt sich um die zulässige Verrohrung der Gräben an vier Stellen (TF 6).

Flächenwert Planung	=	408.645
- Flächenwert Ist-Zustand	=	220.535
= Flächenwert des Eingriffs	=	188.110 = > 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **188.110** für den Eingriff in Natur und Landschaft. Demnach liegt ein Überschuss an Werteeinheiten vor, weshalb keine Kompensation für das Schutzgut Pflanzen auf externen Flächen erfolgen muss.

5.2.2 Schutzgut Tiere

Mögliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere werden bis zur öffentlichen Auslegung in den Umweltbericht eingestellt.

5.2.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Auf einer Fläche von rd. 2.630 m² ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können gem. Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) zusammen mit den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen. Weiterhin kommt es auch zu positiven Veränderungen des Bodenhaushaltes. Die Entwicklung von extensivem Grünland auf den zuvor als intensiv Grünland und Acker genutzten Flächen, der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Bodenbearbeitung durch die Änderung der Nutzungsbedingungen haben einen positiven Effekt auf den Bodenhaushalt und das Bodenleben. Es verbleiben somit **keine erheblichen** Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden.

5.2.4 Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen wird der geplante Solarpark vollständig eingegrünt. Die Ersatzmaßnahme ist im Kapitel 5.3.1 beschrieben. Es verbleiben somit **keine erheblichen Umweltauswirkungen** für das Schutzgut Landschaft.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

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

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

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Entwicklung von Extensivgrünland / Grünlandextensivierung (ca. 12,2 ha)

In der geplanten Fläche für PV-Freiflächenanlagen befinden sich zurzeit intensiv genutzte Grünlandflächen und Ackerflächen, welche in Extensivgrünland entwickelt werden können. Extensiv genutzte Grünlandflächen zählen zu den artenreichsten Lebensräumen der Agrarlandschaft und stellen den Lebensraum zahlreicher Faunen- und Florenggruppen dar. Zielvorstellung ist die Überführung in sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF).

Zur weiteren Aufwertung und zur Erzielung eines höheren Artenreichtums, vor allem auch an Kräutern, ist die Fläche nach der erstmaligen Aushagerung (vollständiger Verzicht auf

Düngung in den ersten 2-3 Jahren) mit einer Nachsaat (Schlitzsaat) mit regional angepasstem Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% anzureichern. Hierbei sind die „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der FLL (Forschungsgemeinschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu beachten

Die Firma Rieger-Hofmann GmbH bietet verschiedene artenreiche und ökologisch wertvolle Mischungen an. Für die Flächen im Plangebiet empfehlen sich die Mischungen aus den Bereichen „Wiesen und Säume für die freie Landschaft“ oder „Mischungen für die Land- und Forstwirtschaft“. Es kann auch eine Kombination auf den Flächen vorgesehen werden, um abwechslungsreichere Bestände zu erzielen.

Auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der aktive Grundwasserschutz durch den fehlenden Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unabdingbar. Mehr als die Hälfte der Gefäßpflanzen sind lediglich unter nährstoffarmen Bedingungen konkurrenzfähig und sind somit durch hohe Eutrophierungsraten in ihrem Bestand gefährdet. Durch den Verzicht eines höheren Einsatzes von Düngemitteln und Pestiziden werden diese Arten und das Grundwasser geschützt. Es muss daher gänzlich auf Totalherbizide verzichtet werden, da diese u.a. die natürliche Pflanzendecke vernichten (SANDER UND FRANZ 2013).

Für die Erreichung des Zielzustandes sowie den Erhalt einer artenreichen Flora ist die Einhaltung von Bewirtschaftungsauflagen erforderlich, die überwiegend der Aushagerung dienen. Abhängig von den Standortbedingungen ist die Anpassung der Bewirtschaftungsauflagen in Ansprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

- Die Fläche ist als Grünland zu nutzen, es dürfen keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Zulässig ist eine Nachsaat nach 2 – 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlitzsaat.
- Es darf keine Veränderung des Bodenreliefs durchgeführt werden.
- Es dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel angewendet werden.
- Mineralische N-Düngung ist nicht erlaubt. Möglich ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemittel.
- In Verbindung mit einer zweimaligen Schnittnutzung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 65 kg N pro Hektar und Jahr aufgebracht werden.
- Keine Durchführung von maschinellen Bewirtschaftungsmaßnahmen mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres
- Erste Mahd frühestens ab dem 15.07. Das Mähgut ist abzufahren. Die Mahd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen.
- Kleinräumige Pflegeschnitte zur Vermeidung einer Verschattung der PV-Module sind zulässig
- Es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig
- Die Flächen sollen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen.
- Sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden.
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.

Anpflanzungen von Sträuchern und Kletterpflanzen mit standortgerechten, heimischen Pflanzen sowie Erhalt bestehender Gehölze im Bereich der festgesetzten Anpflanz- und Erhaltflächen (6.495 m²)

Zur Eingrünung und zum Sichtschutz der geplanten Photovoltaikanlagen werden standortgerechte Anpflanzungen vorgenommen.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte, landschaftstypische / gebietseigene Gehölzarten zurückgegriffen. Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist die standortheimische Gehölzvegetation einen hohen faunistischen Wert auf. Sie dient einer Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten als Ansitz- und Singwarte, wie ferner als Brutmöglichkeit. Viele Wirbellose und auch Amphibienarten haben ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch, und Fledermäuse können die Strukturen als Leitlinien verwenden. Neben der Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt besitzen diese Biotope ebenfalls eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auch bei Anpflanzungen in Sonderfällen der Straßenbegleitung müssen gebietseigene Herkünfte berücksichtigt werden. Bei Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen an Verkehrswegen (Straßenbegleitgrün, Kompensationsmaßnahmen) ist grundsätzlich gebiets-eigenes Pflanzgut aus dem betreffenden Vorkommens- bzw. Herkunftsgebiet zu verwenden und auf keinen Fall gebietsfremde, invasive Gehölze zu pflanzen (BMU 2012).

Folgende Gehölzarten (Sträucher) sind zu verwenden:

Brombeere	<i>Rubus sect. rubus</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Hanfweide	<i>Salix viminalis</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus sanguinea</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Zu verwendende Gehölzqualitäten AF 1:

Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Zu verwendende Gehölzqualitäten AF 2:

Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

Die Anpflanzungen sind in der, auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen, folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Pflanzabstand in der Reihe sowie der Reihenabstand haben in einem Abstand von bis zu einem Meter lochversetzt zu erfolgen. Die Gehölzanpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat an gleicher Stelle zu ersetzen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktion weisen standortgerechte Gehölzanpflanzungen einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden durch neue Strauchanpflanzungen neue Leitstrukturen und Wildtierkorridore geschaffen bzw. bereits bestehende erweitert und Gehölzbereiche miteinander verknüpft.

Um eine schnellere Eingrünung des Parks sicherzustellen, sind zusätzlich zu diesen Strauchanpflanzungen auch die aus Versicherungsgründen erforderlichen Zäune an den Grenzen der sonstigen Sondergebiete angrenzend an die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 (AF1) in einem Abstand von zwei Metern mit Kletterpflanzen zu beranken.

Dazu sind folgende Pflanzarten zu verwenden:

Gewöhnlicher Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Schlingknöterich	<i>Fallopia aubertii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus</i>
Echte Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>
Anemonen-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>

Zu verwendende Pflanzgüte:
mindestens fünf Triebe

Anlage eines überjährigen strukturreichen Blühstreifens (2.900 m²)

Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmenflächen MF1 ist die Anlage von Schmetterlings- und Wildbienenblühstreifen vorzusehen. Blühstreifen bieten eine satte Nahrungsgrundlage für diverse Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse sind. Sie bieten aufgrund ihrer Wuchshöhe und ihrem strukturreichen Pflanzenbestand optimalen Nistplatz- bzw. Gelegeschutz für hierauf angewiesene Tierarten.

Blühstreifen an Ackerrändern oder Blühflächen in der Landschaft haben viele Vorteile. Einen besonders positiven Einfluss haben sie auf das örtliche Landschaftsbild. Dies kann den ländlichen Raum grundlegend attraktiver gestalten. Doch neben einer bunten Landschaft leisten Ackerrand- und Blühstreifen auch einen Beitrag zur Biotopvernetzung und fördern Nützlinge.

Geeignete Standorte für Ackerrand- und Blühstreifen sollten eine Mindestbreite des Streifens von fünf Metern aufweisen, was bei diesem Projekt mindestens der Fall ist. Die Aussaat einjähriger Saatenmischungen ist ebenso möglich wie die Aussaat mehrjähriger Arten, wobei die Zusammensetzung der Mischungen individuell auf die Standortverhältnisse anzupassen ist. Es sind insbesondere die Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlingen an Trachtpflanzen und ein langer Blühaspekt von frühzeitig blühenden Arten, wie dem Barbarakraut, bis zu Hochsommerarten (z.B. Malve) für eine kontinuierliche Sammelquelle zu berücksichtigen.

Um besonders attraktive Blühstreifen zu errichten, wird regional angepasstes Saatgut aus dem Bereich für die Entwicklung von Wiesen und Säumen für die freie Landschaft mit einem reichhaltigen Blühaspekt empfohlen.

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Eventuell notwendige Ersatzmaßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung in den Umweltbericht eingestellt.

5.4 Standort

Die Standortwahl ist im Kapitel 1.0 der Begründung erläutert und wird im Folgenden erneut aufgeführt.

Da die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen kaum spezifische Standorteigenschaften erfordert, ist ihre Errichtung grundsätzlich in vielen Teilen des Gemeindegebietes denkbar. Die Gemeinde Rastede hat aufgrund der Vielzahl angefragter Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen beschlossen, ein Konzept aufzustellen, welche Räume für diese Nutzung geeignet sind und welche nicht.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen im Konzept angesetzte Ausschlussflächen. Dabei handelt es sich um 75 m Radien um angrenzende Wohnhäuser. Diese Bereiche werden nicht mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen überplant, sondern werden im Flächennutzungsplan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Ein Teil der für Photovoltaik-Anlagen vorgesehenen Flächen liegen innerhalb von Restriktionsflächen. Die Ausweisung als Restriktionsflächen im gemeindlichen Konzept resultiert aus im RROP 1996 ausgewiesenen Vorranggebieten Rohstoffgewinnung Torf. Zwischenzeitlich gab es eine Änderung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) wodurch die auf Ebene der Landesraumordnung und regionalen Raumordnung festgelegten Vorranggebiete Rohstoffgewinnung Torf funktionslos geworden sind. Die Restriktion ist damit nicht mehr vorhanden. Ein kleiner Bereich im Norden des Gebietes ist aufgrund der besonders geringen Bodenfruchtbarkeit als Gunstfläche ausgewiesen (ca. 1 ha). Das restliche Gebiet ist als Weißfläche dargestellt. Da die Restriktionsflächen nicht mehr einschlägig sind, ist das überwiegende Gebiet als Weißfläche gemäß den Kriterien des Konzeptes zu werten. Die Gunstflächen stellen die für Photovoltaik-Freiflächenanlagen besonders geeigneten Gebiete dar. Auch die Weißflächen sind grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet. Auf sie treffen lediglich keine im Konzept definierten Gunstkriterien zu. Die Gemeinde ist frei auch Weißflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu entwickeln. Als Begründung lässt sich anführen, dass im Konzept der Gemeinde auf Basis der Auswertung der Bodenfruchtbarkeit des LBEG 2022 nur Böden mit äußerst geringer Bodenfruchtbarkeit als Gunstflächen definiert wurden. Das Plangebiet liegt nach dieser Auswertung in einem Bereich mit geringer Bodenfruchtbarkeit. Es werden damit keine Böden mit mittlerer und hoher Bodenfruchtbarkeit überplant, die im Konzept als Ausschlussflächen definiert sind. Die Auswertung der Bodenfruchtbarkeit des LBEG 2022 erfolgte auf einem groben Maßstab (1: 50.000). Gemäß Landwirtschaftskammer liegen die Bodenpunkte im Plangebiet bei 33 bis 34. Bei Auswertung der feingliedrigeren Bodenpunkte (Maßstab 1: 5.000) zeigt sich, dass auch innerhalb von Böden mit äußerst geringer Bodenfruchtbarkeit gemäß LBEG Flächen mit Bodenpunkten von 33 und mehr liegen. Zudem ist eine ackerbauliche Bewirtschaftung des Plangebietes aufgrund der Feuchte schwer umsetzbar, sodass die Fläche bisher überwiegend als Intensivgrünland genutzt wurde. Im Zusammenhang mit dem Windpark „Liethe-Lehmden“ sowie dem Solarpark Kleibrok und dem an der Weidenstraße errichteten Umspannwerk eignet sich die Lage zudem, um ein Cluster für erneuerbare Energien zu schaffen.

Die Landwirtschaftskammer hat eine agrarstrukturelle Vorprüfung für die Fläche erstellt. Alle Flächen im Gebiet werden momentan von einem Betrieb bewirtschaftet. Der Großteil der Flächen gehört auch diesem Betrieb. Bei Realisierung des Vorhabens wäre für den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb ein Verlust von etwa 8 % der aktuell bewirtschafteten Betriebsfläche verbunden. Nach Angaben des Landwirtes muss der Betrieb den Verlust aufgrund der guten Flächenausstattung des Betriebes nicht kompensieren und stuft den künftigen Flächenverlust aus eigener betrieblicher Sicht als unproblematisch ein. Die im Konzept der Gemeinde formulierte Maßgabe, dass weniger als 15 % der bewirtschafteten Flächen eines Betriebes verloren gehen, wird damit eingehalten. Durch die

Standortwahl der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden zum Vorhabenstandort benachbarte Betriebe in ihrer potenziellen baulichen Erweiterung ihrer Hofstandorte nicht eingeschränkt. Aus agrarstruktureller und fachbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

5.5 Planinhalt

Entsprechend des Eingangs formulierten Planungszieles, der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, wird das Plangebiet überwiegend als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,7. Die Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelten Teile von baulichen Anlagen 0,025.

Die Versiegelungen werden notwendig für die Mülltische, Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen wie Trafostationen. Innerhalb des Sondergebietes sind auf den unversiegelten Flächen Grünland durch Ansaat von regionalangepasstem Saatgut (u.a. Nutzung als Dauergrünland, Festlegung der Mahd außerhalb der Brutzeit, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu pflegen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zur Eingrünung der geplanten Module werden in Teilbereichen Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgenommen. Die vorhandenen Gräben werden größtenteils erhalten. Diese Maßnahmen dienen zum Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs.

6.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

6.1.1 Analysemethoden und -modelle

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

6.1.2 Fachgutachten

Gemäß Hinweis und in Rücksprache der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt

Faunistische Untersuchungen werden aktuell noch durchgeführt. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassung zu den Biotoptypen erhoben, sodass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

6.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

7.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt im Gemeindegebiet den Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel hier eine Photovoltaikfreiflächenanlage errichten zu können. Zur Realisierung des dargelegten Entwicklungsziels wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Ferner werden private Grünflächen festgesetzt. Letztere sind zu großen Teilen überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im Parallelverfahren wird gleichzeitig auch die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in der Flächeninanspruchnahme, die durch die zulässige Versiegelung bzw. die geplanten Photovoltaikanlagen entsteht. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden/Fläche sowie Landschaft sind als weniger erheblich zu beurteilen. Die Umweltauswirkungen auf alle weiteren Schutzgüter werden als nicht erheblich beurteilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die dargestellten Schutzgüter zurückbleiben. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere kann, aufgrund der noch fehlenden Untersuchungsergebnisse der laufenden Kartierungen, noch nicht abschließend beurteilt werden.

8.0 QUELLENVERZEICHNIS

ARGE MONITORING PV-ANLAGEN (2007): Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen. Stand 28.11.2007. Im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

BMU (2012) – BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.

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

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 Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-331.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

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

LANDKREIS AMMERLAND (2021): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung. Herausgeber und Planungsträger: Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft, Wildeshausen.

LBEG-SERVER (2025): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: Kartenserver des LBEG - Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

NNATSchG (2010): Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 1.03.2010

MU (2016) = NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2016): Programm Niedersächsische Moorlandschaften, Grundlagen, Ziele Umsetzung.

MU (2025) - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2024): Umweltkarten Niedersachsen. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm (Endfassung: Oktober 2021), Hannover.

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

SANDER, A., FRANZ, K. (2013): Ex-post-Bewertung PROFIL 2007 bis 2013 – Beitrag des Programms zur Umkehrung des Biodiversitätsverlustes, Hannover/Hamburg.

SCHACHERER, A. (2001): Das Niedersächsische Pflanzenarten-Erfassungsprogramm. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 21 (5) - Supplement Pflanzen: 1-20.

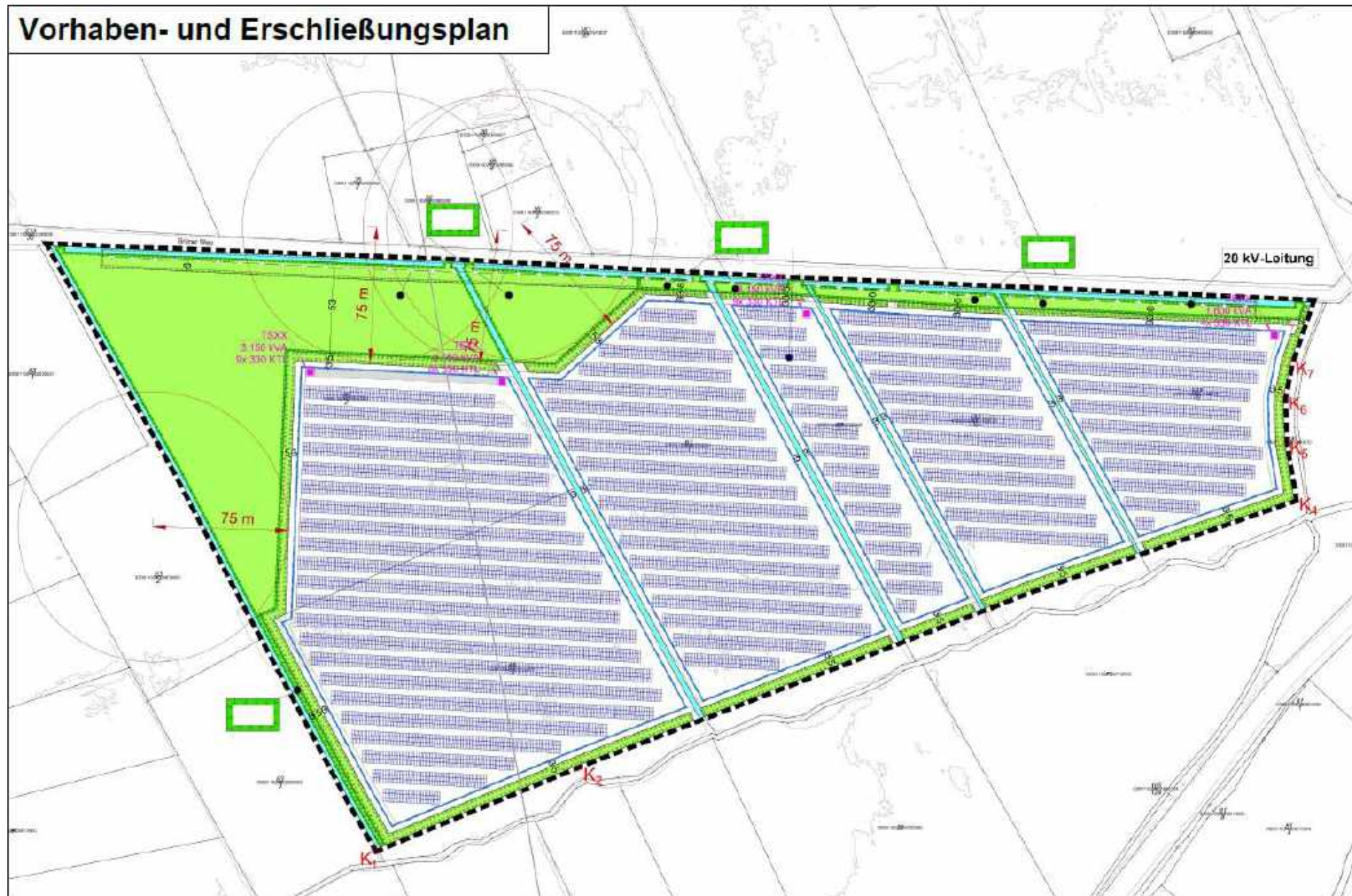
SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.

STIFTUNG KULTURLANDPFLEGE (2021): FABIAN – Förderung der Artenvielfalt und Biotopvernetzung in der Agrarlandschaft Niedersachsens

ANLAGEN

Plan 1: Bestand Biototypen sowie gefährdete und/oder besonders geschützte Pflanzenarten

Vorhaben- und Erschließungsplan



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

Vorlage-Nr.: 2025/145freigegeben am **04.09.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 01.09.2025

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63E "Wahnbek - Hohe Brink"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 15.09.2025 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 63 E mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 63 E wird durchgeführt, um den Anwohnern im Geltungsbereich eine Bebauung der hinteren Grundstücke zu ermöglichen.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurde dieser Bereich als „Grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben werden nunmehr in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt und eine Hintergrundstückbebauung geregelt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben, die in die Satzung aufgenommen wurden.

Der Landkreis Ammerland regt an, die Verkehrslärbetrachtung zu aktualisieren. Da es sich beim Plangebiet jedoch um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt und hier nur eine Hintergrundstücksbebauung vorgesehen ist, geht man davon aus, dass eine schallabschirmende Wirkung und damit bei den betroffenen Grundstücken keine Immissions(mehr)belastung erfolgt.

Unter Berücksichtigung der als Anlage 3 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags durch die Antragsteller getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch das Bauleitplanverfahren wird die Hintergrundstückbebauung und zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Aufgrund der geringen Planfläche und den gesetzlichen Anforderungen an Neubauten sind die klimatischen Auswirkungen als gering anzusehen.

Anlagen:

1. Planzeichnung Bebauungsplan 63 E
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000
© GeoBasis-DE/LGLN (2024)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am örtlich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Ausfertigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E der Gemeinde Rastede wird hiermit ausgefertigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rastede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am örtlich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 E und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

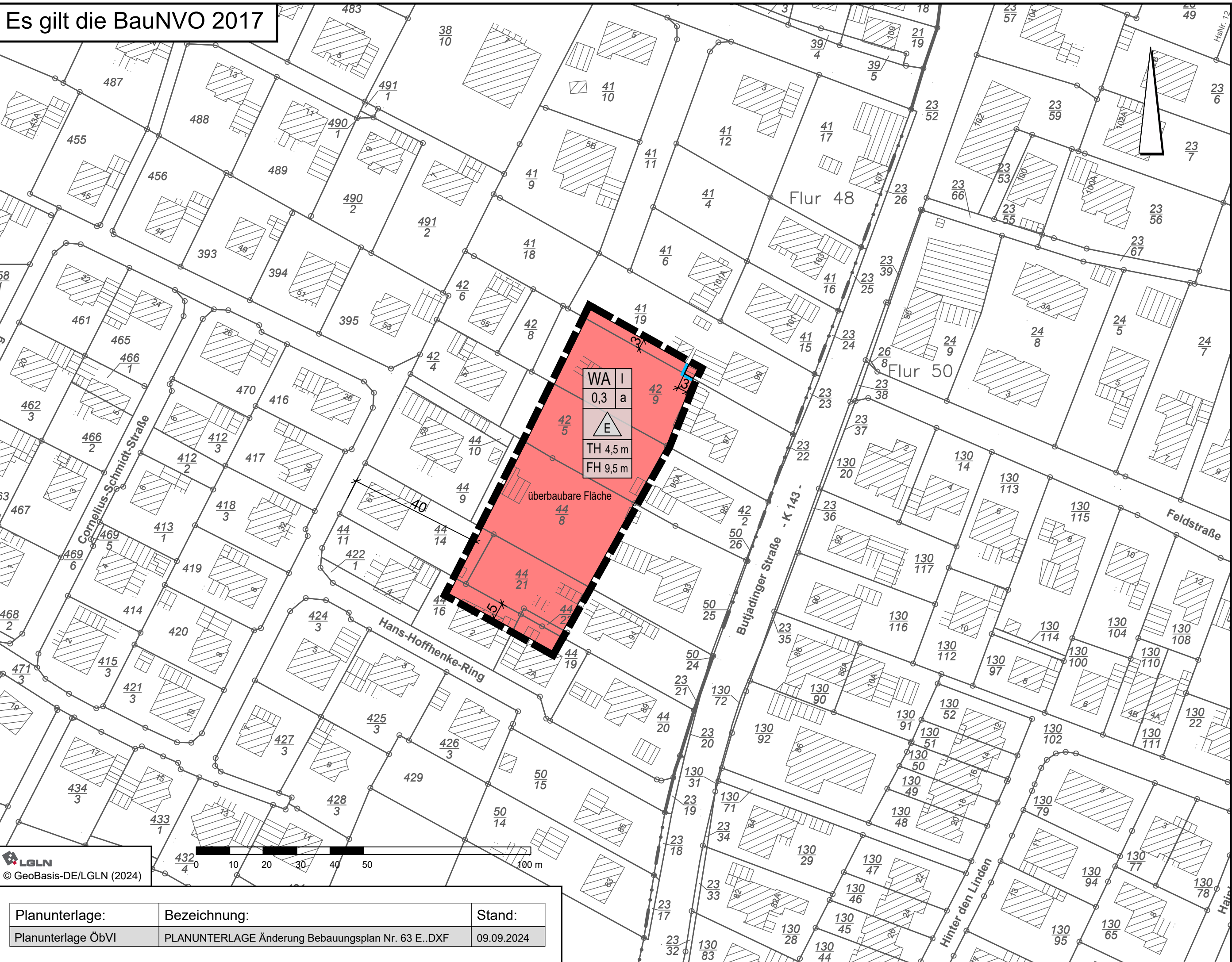
Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 4,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - FH 9,5 m
 - TH = Traufhöhe
 - FH = Firsthöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - a** Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

- 1. Anzahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2. Versiegelung**

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
- 3. Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.
- 4. Höhenfestsetzungen**

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 9,50 m über Bezugspunkt.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der Butjadinger Straße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
- 5. Staffelgeschosse**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind Staffelgeschosse unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften § 84 Abs. 3 NBauO

- 1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E der Gemeinde Rastede.
- 2. Dachform und Dachneigung**

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.
- 3. Dachaufbauten/Dachausbauten**

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

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
- 5. Ordnungswidrigkeiten**

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

Hinweise

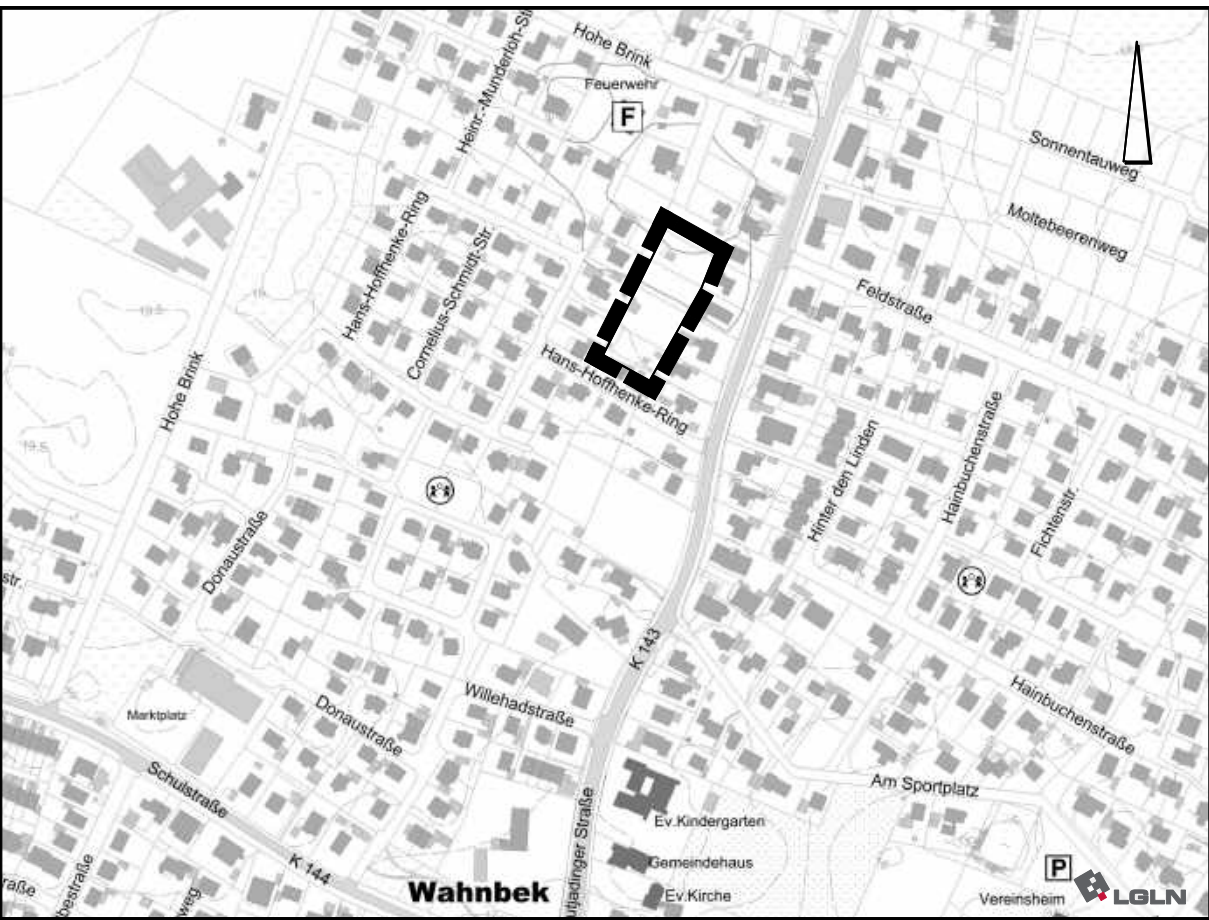
- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
- 5) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63E im Überschneidungsbereich aufgehoben.

Anlage 1 zur Vorlage 2025/145

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 63 E
"Wahnbek - Hohe Brink"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2025

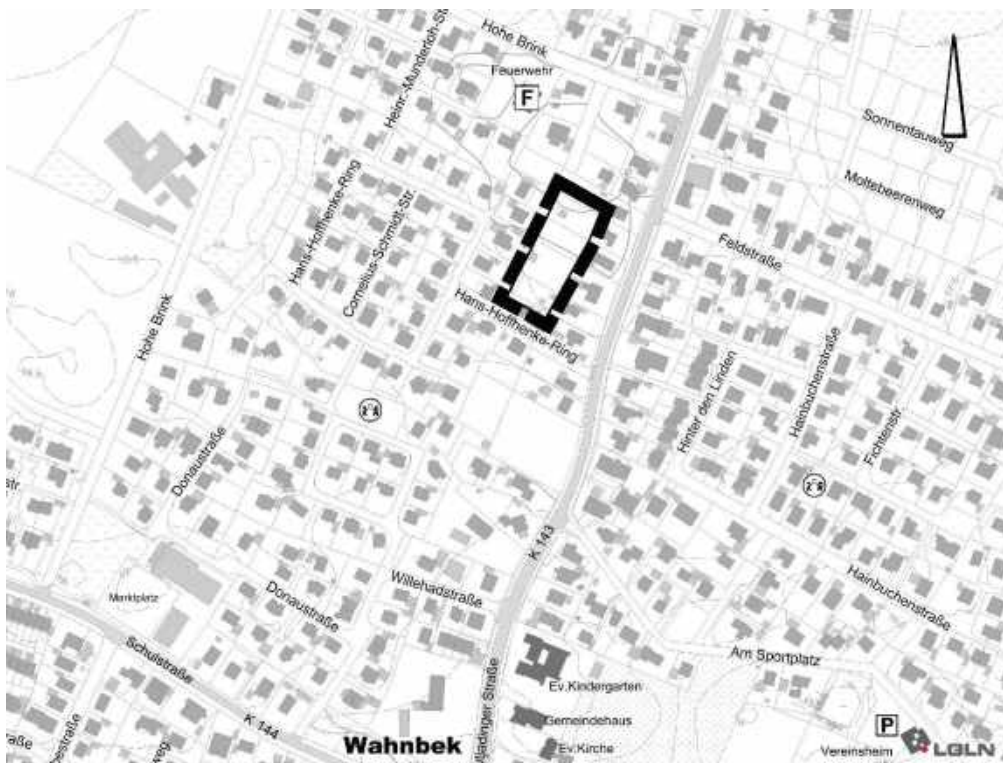
M. 1 : 1.000

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63E

„Wahnbek – Hohe Brink“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

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
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung	1
1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	2
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplan	2
2.2	Bebauungspläne	3
2.3	Weitere kommunale Satzungen und Konzepte.....	4
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
4.1	Belange der Raumordnung	9
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	9
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	10
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	11
4.5	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	12
4.6	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Nachbarschaftsverträglichkeit.....	13
4.7	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	13
4.8	Oberflächenentwässerung	15
4.9	Belange des Verkehrs.....	16
4.10	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	16
4.11	Belange der Ver- und Entsorgung.....	18
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	19
6	Inhalte der Planung	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21

6.4	Anzahl der Wohneinheiten	21
7	Örtliche Bauvorschriften	21
8	Ergänzende Angaben.....	22
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	22
8.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	22

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

0 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E „Wahnbek – Hohe Brink“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede - Ortslage Wahnbek. Im Zuge dieser Änderung wird eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich ermöglicht.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3.488 qm. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche beträgt damit deutlich unter 20.000 qm. Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, westlich der Butjadinger Straße, im nördlichen Teil der Siedlungslage. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E soll eine Bebauung auf den derzeit als Garten genutzten Hinterlandgrundstücken ermöglicht werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E 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

Das Plangebiet liegt westlich der Butjadinger Straße (Kreisstraße 143), nördlich des Hans-Hoffhenke-Ringes, südlich der Straße Hohe Brink. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die rückwärtigen Grundstücksflächen Butjadinger Straße Nr. 91 bis 97 bzw. die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke Nr. 42/9, 42/5, 44/8, 44/21 sowie das Flurstück 44/22. Außerdem wird ein 3 m breiter südwestlicher Streifen des Flurstückes Nr. 41/19 und ein nordöstlicher 5 m breiter Streifen der Flurstücke Nr. 44/19 und 44/16 in den Geltungsbereich einbezogen. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 48, Gemarkung Rastede.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst die Gärten der Grundstücke Butjadinger Straße Nr. 91 bis 97. In den Gärten sind typische Ziergehölze und einige wenige Großgehölze vorhanden. Es sind Wege angelegt und kleinere Nebenanlagen vorhanden.



Abb.: Luftbild LGLN 2024

Die Häuser an der Butjadinger Straße – östlich außerhalb des Geltungsbereiches – sind eingeschossig und weisen geneigte Dächer auf. Bei den Gebäuden Butjadinger Straße Nr. 91; 93 und 97 handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser. Das Gebäude Butjadinger Straße Nr. 95 ist ein Doppelhaus. Es sind sowohl verputzte Häuser als auch rot verlinkerte Häuser vorhanden. Die Gebäude weisen zum Teil rückwärtige Anbauten auf.

Auch die südlich und westlich angrenzenden Wohnhäuser sind eingeschossig und weisen geneigte Dächer auf. Sie wurden in den letzten Jahren auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 63E neu errichtet.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dar.

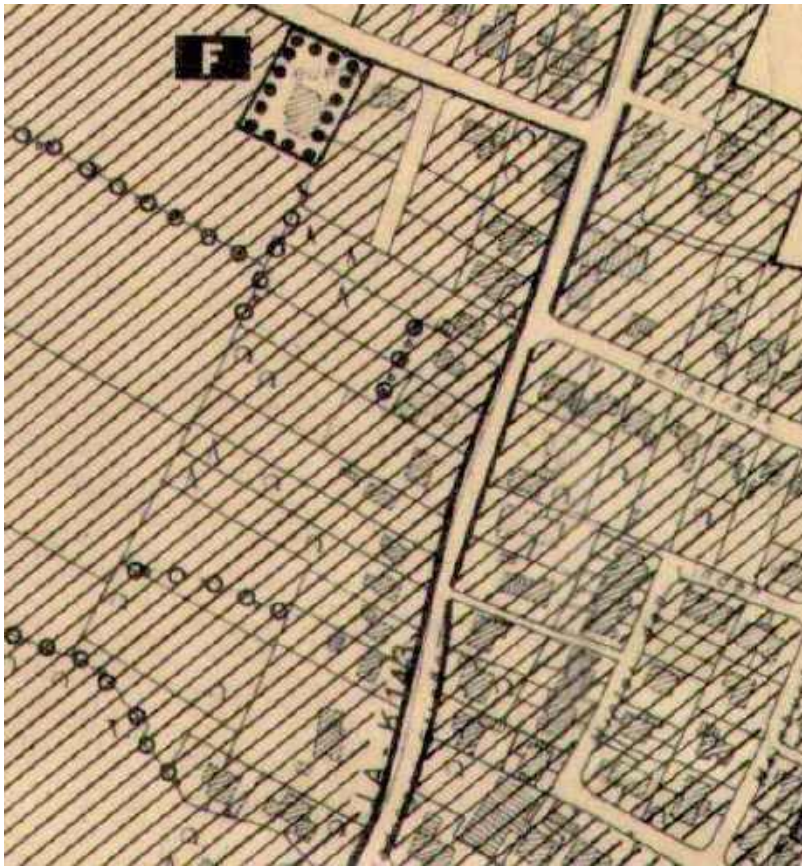


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet dieser 1. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63E „Wahn-
bek – Hohe Brink“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 63E geht weit über den Geltungsbereich dieser
1. Änderung hinaus und erstreckt sich in westlicher und nördlicher Richtung bis zur Straße
Hohe Brink und in südlicher Richtung bis zur Willehadstraße. Der Bebauungsplan Nr. 63E ist
seit 2005 rechtskräftig hat die Entwicklung eines Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert.
Er setzt ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3, Einzel- und Doppelhäuser sowie eine
abweichende Bauweise fest. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit einer
Gebäudelängenbeschränkung auf 20 m. Außerdem wird die Gebäudehöhe auf maximal
9,50 m beschränkt. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche und bei
Doppelhäusern je angefangene 350 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Für den
Geltungsbereich dieser Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 63E nicht überbaubare Flä-
chen fest.

Das Wohngebiet ist weitgehend realisiert. Es wurden Einfamilienhäuser errichtet. Die Grund-
flächenzahl von 0,3 darf für Nebenanlagen um maximal 30 % überschritten werden.

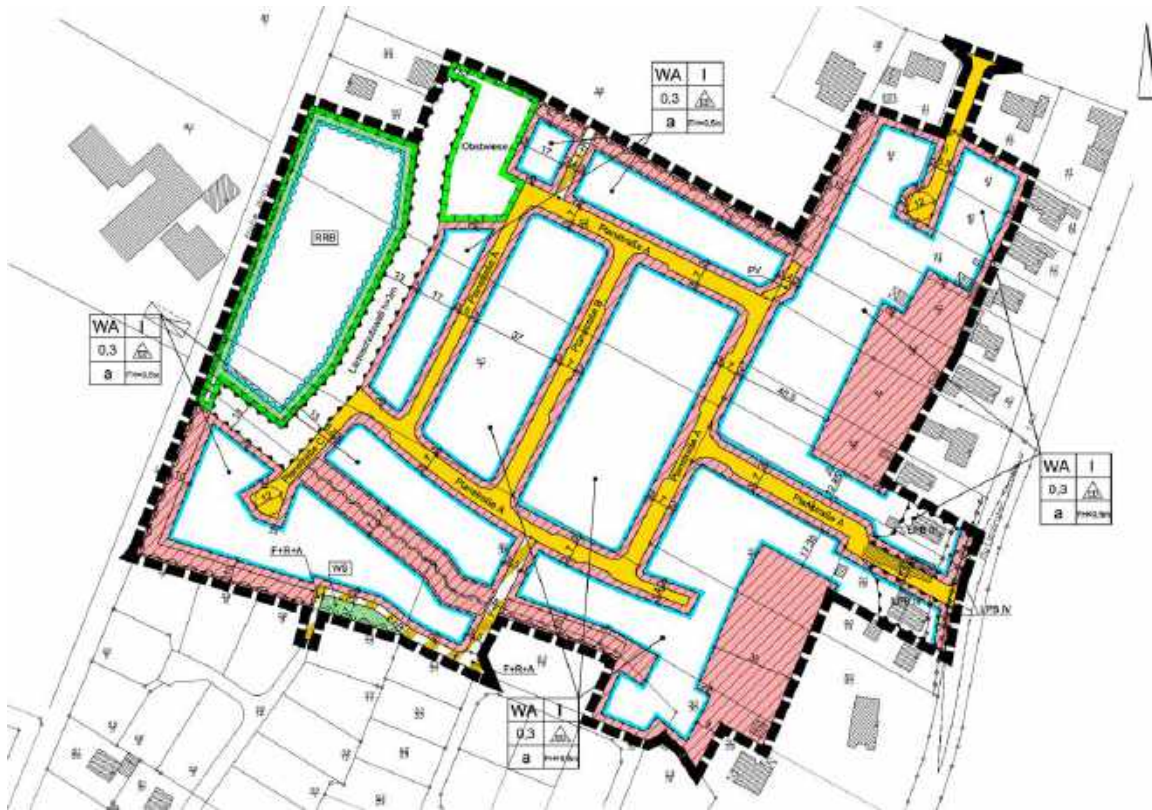


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 63E „Wahnbek Hohe Brink“

Für die östlich an die 1. Änderung angrenzenden Flächen liegt der Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 13 ist bereits seit 1976 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 13 wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Für die an die 1. Änderung angrenzenden Flächen ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der zuletzt aufgestellten 9. Änderung des Nr. 13 sind maximal ein Vollgeschoss, Einzel- und Doppelhäuser, eine maximale Traufhöhe 4,0 m sowie eine maximale Gebäudehöhe 9,5 m ausgewiesen. Staffelgeschosse sind unzulässig. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

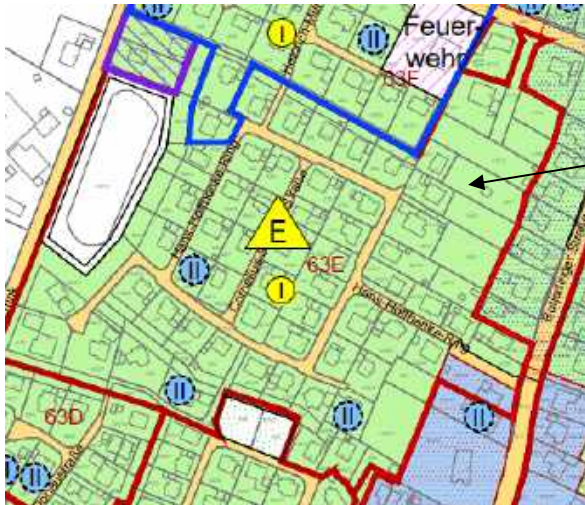
Für die Gemeinde Rastede liegt ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung vor.¹ Dem Konzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt.

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Der Geltungsbereich dieser

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung, Mai 2019

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E liegt in der Zone III (geringe städtebauliche Dichte - grüne Zone).



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern

Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH
- je angefangene 600 qm/ 300 qm Grundstück 1 WE je Einzelhaus/ DHH
- Maximal I Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen/ Einzelfallprüfung

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 1. Änderung. Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 63E werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt (s. Übersichtsplan).

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Grundstückseigentümer der im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke (Butjadinger Straße Nr. 91 bis 97) sind mit der gemeinsam formulierten Bitte an die Gemeinde herangetreten, eine Bebauung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde steht dieser Bitte grundsätzlich positiv gegenüber, da es sich um Flächen innerhalb der Siedlungslage handelt und die Gemeinde grundsätzlich eine Nachverdichtung im Bestand und im Gegenzug eine Verminderung von Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder anstrebt. Dies entspricht dem in § 1a BauGB verankerten Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63E ist eine Hinterlandbebauung planungsrechtlich nicht zulässig, da für diese Bereiche nicht überbaubare Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt sind.

Um eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, hat die Gemeinde vor einigen Jahren ein Konzept zur verträglichen Nachverdichtung aufgestellt. Darin sind Kennziffern aufgeführt, die diese Nachbarschaftsverträglichkeit absichern. Diese Kennziffern entsprechen für den Änderungsbereich im Wesentlichen den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63E (ein Vollgeschoss, Firsthöhe maximal 9,5 m, maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaushälfte).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E wird eine Bebauung auf den derzeit als Garten genutzten Hinterlandgrundstücken ermöglicht. Die Ausweisung eines Allgemeinen

Wohngebietes wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63E unverändert übernommen. Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung werden überbaubare Flächen ausgewiesen. Die Festsetzungen zum Maß Art der baulichen Nutzung werden aus den Empfehlungen des Dichtekonzeptes übernommen. Auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird aufgrund der rückwärtigen Lage des Plangebietes verzichtet.

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
Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen.
§ 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
Entsprechende Einrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden.
§ 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 4.5 und 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung werden nicht geändert. Nach § 4 BauNVO sind Anlagen für kirchliche Zwecke in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Betroffenheit
§ 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 4.7
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.7
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.4
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.7, 4.5
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
keine Betroffenheit
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 Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.7
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,
Bei einem Wohngebiet sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
Im Wohngebiet nicht relevant.
b) der Land- und Forstwirtschaft,
Hier keine Betroffenheit
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

Betroffenheit
Hier keine Betroffenheit
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
Die Versorgung ist im Bestand sichergestellt.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
Die Versorgung erfolgt durch eine Erweiterung der entsprechenden Netze (Hausanschlüsse)
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Hier nicht relevant, das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang
§ 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 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Hier keine Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Siehe Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Hier nicht relevant, es handelt sich um private Hinterlandgrundstücke.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Die freie Landschaft ist fußläufig zu erreichen. Ein Kinderspielplatz liegt in direkter räumlicher Nähe an der Willehadstraße
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.7 und die Vorbemerkungen
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

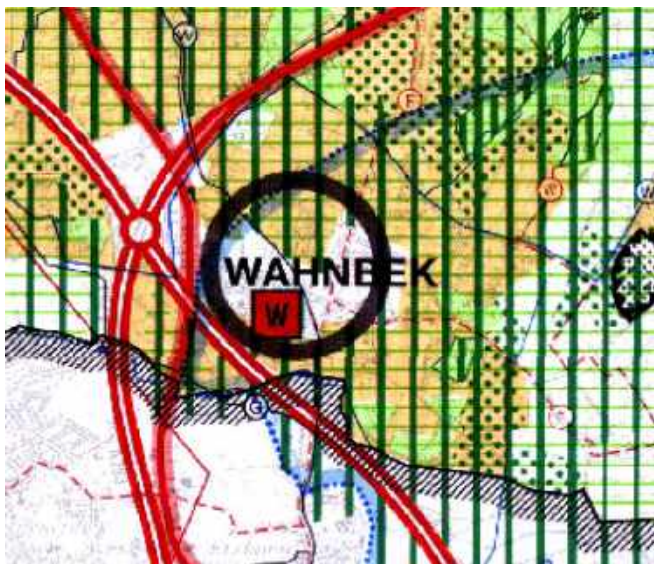
Landesraumordnung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Wahnbeek ist als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Grundzentren sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Raster Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt. Am 5. Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

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).

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang. Landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Mit der Nachverdichtung wird die Inanspruchnahme von Boden jenseits der gewachsenen Ortsränder gemindert. Zudem wird die Grundflächenzahl und der zulässige Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63E nicht geändert. Es wird lediglich das Baufeld vergrößert. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf Gartengrundstücken hoch zu gewichten und mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen.

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 Klimafolgenanpassung 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 KSG Abs. 1). 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 wird u.a. bereits durch die Niedersächsische Bauordnung Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen.

Für die Umsetzungsebene wird im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung vor. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise. Zusätzliche Festsetzungen werden daher nicht getroffen.

Um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sollten im Geltungsbereich zudem möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes

und damit die Einsparung von Treibhausgasen. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential für den Energieverbrauch. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Auf Ebene der Objektplanung ist zudem auf einen effektiven Sonnenschutz zu achten, um den Kältebedarf nicht zu erhöhen.

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

Verkehrslärm

Im Bebauungsplan Nr. 63E ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet liegt westlich der Butjadinger Straße, die als Kreisstraße relativ stark frequentiert ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63E wurde im Jahr 2004 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für den Nahbereich zur Butjadinger Straße wurden auf der Basis des schalltechnischen Gutachtens die Lärmpegelbereiche IV und III festgesetzt. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegt außerhalb des Nahbereiches. Die Art der zulässigen Nutzung wird im Zuge dieser 1. Änderung nicht geändert, so dass keine höheren Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

Es wurde eine überschlägige Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ durchgeführt, um die immissionsrechtliche Situation besser einschätzen zu können. Dabei wurde im Sinne eines worst case Ansatzes ein DTV Wert von 4.550 Kfz/24 h angesetzt (Wert aus dem Jahr 2004 zuzüglich Prognosezuschlag) sowie eine maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Butjadinger Straße und eine freie Schallausbreitung berücksichtigt. Die Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ ist zu dem Ergebnis gekommen, das am östlichen Rand der 1. Änderung zur Tagzeit Werte von 57,5 dB(A) und zur Nachtzeit von 47 dB(A) zu erwarten sind.

Mit den vorstehend ermittelten Werten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht erreicht, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete jedoch überschritten. Die Überschreitung beträgt nach der überschlägigen Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ 2,5 dB(A) zur Tagzeit und 2 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass eine gewisse schallabschirmende Wirkung und damit eine Immissionsminderung für die im Plangebiet der Änderung gelegenen Nutzungen durch den relativ dichten Gebäudebestand und die Gehölze auf den vorderen Grundstücken entlang der Butjadinger Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) erzielt wird, so dass die tatsächlichen Überschreitungen noch deutlich geringer ausfallen als rechnerisch ermittelt. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass im Gebiet dieser 1. Änderung maximal der Lärmpegelbereich III erreicht wird (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 E wurde für die Flächen dieser 1. Änderung der Lärmpegelbereich II bei einer Belastung von 4.550 Kfz/24 h erkannt). Die Anforderungen an den Schallschutz in den Lärmpegelbereichen II und III werden ohnehin i.d.R. bereits durch die Anforderungen zum Wärmeschutz durch das Gebäudeenergiegesetz erfüllt.

Die Gemeinde Rastede sieht daher von der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens ab, zumal die o.g. Aussagen eine worst case Betrachtung darstellen. Die vom Landkreis genannten Zahlen aus dem Jahr 2022 waren geringer als die berücksichtigten Belastungszahlen.

Gewerbelärm

Auch die Gewerbelärsituation wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63E gutachterlich untersucht. Betrachtet wurden die Emissionen des westlich befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs. Auf der Basis des Gutachtens wurde ein 3 m hoher Lärmschutzwall im Bereich des Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wurden weitere schallmindernde Maßnahmen gutachterlich vorgeschlagen, die vertraglich abgesichert wurden. Der Immissionsschutz, hier Gewerbelärm, ist damit auf Ebene des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 63E abschließend betrachtet worden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt weiter von dem landwirtschaftlichen Betrieb entfernt als der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 63E.

Die Gemeinde Rastede geht daher von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung aus.

Gerüche

Westlich des Plangebietes, an der Straße Hohe Brink, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63E wurde ein geruchstechnischer Bericht erstellt. Allgemeine Wohngebiete wurden nur in Bereichen ausgewiesen, in denen der Immissionswert von relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden, eingehalten werden. Der Immissionsschutz, hier Geruchssituation, ist damit auf Ebene des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 63E abschließend betrachtet worden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt weiter von dem landwirtschaftlichen Betrieb entfernt als der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 63E.

Besonnung, Belichtung und Belüftung

Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten, sodass im Plangebiet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann. Durch die Festsetzungen von maximal einem Vollgeschoss und Firsthöhen von maximal 9,50 m ist nicht mit der Beeinträchtigung der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen durch großflächige Verschattungen zu rechnen. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit ausreichend gewürdigt.

4.5 Belange der Baukultur 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 bekannt (Denkmalatlas Niedersachsen).

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da aber derartige Fundplätze auch nie ausgeschlossen werden können ergeht folgender Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz

ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

4.6 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Nachbarschaftsverträglichkeit

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang. Aufgrund der angrenzend bereits vorhandenen bebauten Wohngrundstücke ist das Plangebiet von den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht einsehbar. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (ein Vollgeschoss, maximale Traufhöhe 4,5 m, Firsthöhe 9,5 m, kein Staffelgeschoss) wird sichergestellt, dass sich zukünftige Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen und auch von den angrenzenden Wohngrundstücken aus nicht als störend wahrgenommen werden. Höhere Trauf- und Firsthöhen würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Aufgrund der rückwärtigen Lage wird auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung wird ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig. Zudem sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 63E ausgewiesene abweichende Bauweise wird übernommen. Die Länge der zulässigen Gebäude darf höchstens 20 m betragen. Zudem werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Die Festsetzung wird ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 63E übernommen.

Insgesamt werden mit den getroffenen Festsetzungen die zukünftigen Gebäude ausreichend begrenzt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Planungsrechtlich unterliegt der Änderungsbereich dem Bebauungsplan Nr. 63 E. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO um 30% innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche festgesetzt. Grünplanerische Objekte wie Anpflanzflächen oder erhaltenswerte Gehölzbestände werden nicht festgesetzt.

Die 1. Änderung übernimmt die Grundflächenzahl 0,3 ebenso wie die mögliche Überschreitung von 30 %.

Demnach werden insgesamt in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch anderweitige Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ Artenschutz

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten des innerörtlichen Bereiches sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

Im Bereich der Großgehölze im rückwärtigen Bereich der Butjadinger Straße (Hausnummer 91 – 97), können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäudeteilen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Es ist hierbei auf Umsetzungsebene zu beachten, ob im Zuge der Baumaßnahmen und bei einer GRZ von 0,3 (bei textlicher festgesetzter 30%iger Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl) Großgehölze erhalten bleiben können. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fallenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Abriss, Sanierung oder Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen nur dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung in allen drei Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten

für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Dies ist hier anzunehmen, da es sich um Siedlungsgehölze handelt, welche in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan werden keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,2 km das Gebiet „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“ (EU Kennzahl 2715-332) und befindet sich nordöstlich vom Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (EU Kennzahl DE2816-401 „Hunteniederung“) liegt mehrere Kilometer vom Geltungsbereich entfernt (ca. 5 km in südöstlicher Richtung). Aufgrund der Entfernung werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG WE 00172 „Barkenkuhlen im Ipweger Moor“) liegt ca. 3,5 km östlich vom Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 00078 „Rasteder Geestrand“) beginnt 500 m östlich vom Geltungsbereich.

Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

4.8 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63B abschließend geregelt. Das Grobkonzept sieht den Anschluss der Oberflächenentwässerung an die Kanalisation in der Willehadstraße vor, mit Ableitung zum Wahnbäker Teich. Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit der ableitenden Kanalisation, ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gesamtgebiet erforderlich. Dazu ist bereits im Bebauungsplan Nr. 63B ein Regenrückhaltebecken im westlichen Planbereich festgesetzt. Über die konkreten Anschlussmöglichkeiten bzw. die

Oberflächenentwässerung ist im Zuge der Objektplanungen zu befinden. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist zu konkretisieren und ggf. wasserrechtliche Genehmigungen/ Erlaubnisse zu beantragen.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster o.a. zu verwenden.

4.9 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die vorderen, an der Butjadinger Straße (Kreisstraße 143) gelegenen Grundstücke. Der parallel zum Plangebiet verlaufende Abschnitt der Butjadinger Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Kreisstraße 143 stellt in Richtung Norden eine Anbindung an die B 211 und damit eine Verbindung an das überörtliche Straßennetz sicher.

An der Butjadinger Straße, direkt nördlich des Plangebietes, befindet sich die Haltestelle Ipweiger Krug. Sie wird von den Buslinien 345, 349 und 389 bedient. Die Buslinien verkehren zum Bahnhof Rastede, zum Schulzentrum Rastede sowie nach Oldenburg und sind auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Linie 347 ist ein ehrenamtlich betriebener Bürgerbus und verkehrt im Gemeindegebiet Rastede. Das Plangebiet ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.10 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 in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit.

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.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
Hochwasserhäufigkeit	Nächstgelegene Messstelle Aschenhausen (ca. 11 km entfernt) Maximale Änderung nahe Zukunft (2021 bis 2050): 85 % Maximale Änderung ferne Zukunft (2071 bis 2100): 266 %
Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 2 bis 2,5 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 1 bis 1,5 zusätzliche Starkregentage
Potenzielle Wassertiefen (Binnenland)	Für den Geltungsbereich liegt die potenzielle Wassertiefe bei 0.
Fließgeschwindigkeit	Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor
Schutzwürdigkeit der Nutzung	hoch
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	
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.	
II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen	
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)	

Die Oberflächenentwässerung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63B abschließend geregelt. Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit der ableitenden Kanalisation, ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gesamtgebiet erforderlich. Dazu ist bereits im Bebauungsplan Nr. 63B ein Regenrückhaltebecken im westlichen Planbereich festgesetzt.

Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten

Siehe vorstehend

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.11 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits grundsätzlich erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Leitungen. Die Stromversorgung, Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit Telekommunikation erfolgen über das bestehende Netz.

Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eingeschossige Bebauung (EG) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung (EG + 1 OG) eine Druckerhöhungsanlage zu installieren ist, damit an allen Entnahmestellen im Regelfall jederzeit ausreichend Druck zur Verfügung steht.

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.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die beiden nächstgelegenen Hydranten sind die Nr. 022694 (Butjadinger Str. Ecke Hans-Hoffhenke-Ring) und Nr. 022236 (Butjadinger Str. Ecke Feldstr.) und können je 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede führt im Zuge 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass für die Verkehrslärmimmissionen während der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans eine Untersuchung vorgenommen worden sei. Diese stamme aus dem Jahr 2004. Der 15-jährige Prognosehorizont sei bereits überschritten worden. Zusätzlich sei zu berücksichtigen, dass sich die Ermittlungsgrundlagen für Verkehrslärmimmissionen durch die Einführung der RLS19 sowie der DIN 4109-1 /-2:2018-01 grundlegend geändert hätten. Eine Neubewertung werde empfohlen. Im Jahr 2022 sei weiter südlich ein DTV von 3.195 KFZ/24 h ermittelt worden. Dies entspreche etwa dem Wert aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2000. Im Gutachten aus dem Jahr 2004 sei aufgrund des 15-jährigen Prognosehorizontes ein DTV von 4.550 KFZ/24h berücksichtigt worden. Das Ergebnis zeige, dass die Prognosewerte noch nicht überschritten worden sind. Zu beachten sei jedoch die Umstellung der Berechnungsgrundlage auf die RLS19. Aus den Diagrammen im Anhang der DIN 18005-1:2023-07 ergeben sich für Kreisstraßen und den Abstand Beurteilungspegel von tags ca. 60 dB(A) und nachts ca. 52,5 dB(A). Aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h könne davon noch eine Minderung von 3 dB erfolgen, sodass sich 57 dB(A) tags und 49,5 dB(A) nachts im Plangebiet ergeben. Damit würden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Unter Berücksichtigung zulässiger gewerblicher Geräuschimmissionen ergäbe sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) (maßgebend Nachtzeitraum), welches dem Lärmpegelbereich III entspreche. Eine aktualisierte Verkehrslärmbetrachtung werde daher empfohlen.

Es wurde eine überschlägige Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ durchgeführt, um die immissionsrechtliche Situation besser einschätzen zu können. Dabei wurde im Sinne eines worst case Ansatzes der vom Landkreis genannte DTV Wert von 4.550 Kfz/24 h angesetzt (Wert aus dem Jahr 2004 zuzüglich Prognosezuschlag) sowie eine maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Butjadinger Straße und eine freie Schallausbreitung berücksichtigt. Die Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ ist zu dem Ergebnis gekommen, das am östlichen Rand der 1. Änderung zur Tagzeit Werte von 57,5 dB(A) und zur Nachtzeit von 47 dB(A) zu erwarten sind. Diese Werte entsprechen zumindest zur Tagzeit in etwa den nebenstehend auch vom Landkreis genannten Werten nach dem Anhang der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Minderung von 3 dB aufgrund der Begrenzung auf 50 km/h.

Mit den vorstehend ermittelten Werten und auch den vom Landkreis genannten Werten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht erreicht, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete jedoch überschritten. Die Überschreitung beträgt nach der überschlägigen Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ 2,5 dB(A) zur Tagzeit und 2 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass eine gewisse schallabschirmende Wirkung und damit eine Immissionsminderung für die im Plangebiet der Änderung gelegenen Nutzungen durch den relativ dichten Gebäudebestand und die Gehölze auf den vorderen Grundstücken entlang der Butjadinger Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) erzielt wird, so dass die tatsächlichen Überschreitungen noch deutlich geringer ausfallen als rechnerisch ermittelt. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass im Gebiet dieser 1. Änderung - wie vom Landkreis ebenfalls angesprochen – maximal der Lärmpegelbereich III erreicht wird (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 E wurde für die Flächen dieser 1. Änderung der Lärmpegelbereich II bei einer Belastung von 4.550 Kfz/24 h erkannt). Die Anforderungen an den Schallschutz in den

Lärmpegelbereichen II und III werden ohnehin i.d.R. bereits durch die Anforderungen zum Wärmeschutz durch das Gebäudeenergiegesetz erfüllt.

Die Gemeinde Rastede sieht daher von der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens ab, zumal die o.g. Aussagen eine worst case Betrachtung darstellen. Die vom Landkreis genannten Zahlen aus dem Jahr 2022 waren geringer als die berücksichtigten Belastungszahlen. Die Begründung wurde um die vorstehenden Aussagen ergänzt.

Eine Addition von gewerblichen und verkehrlichen Immissionen ist zudem unüblich. Zudem sind in der Umgebung zum Plangebiet keine Gewerbebetriebe vorhanden. Der weiter westlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb ist – wie der Landkreis selber schreibt – für diese 1. Änderung nicht von Belang.

- Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland hat angemerkt, dass im Rahmen der weiteren Planung das Entwässerungskonzept für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E zu konkretisieren und der unteren Wasserbehörde vorzulegen sei. Gegebenenfalls seien wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen.

Im Zuge der Objektplanung sind die Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu konkretisieren. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu konkretisieren ist und ggf. wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen sind.

- Das Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV - regte an, die Aussagen zur ÖPNV Erschließung zu ergänzen.

Der Anregung wurde entsprochen.

- Der OOWV hat auf seine Versorgungsleitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene, zum Versorgungsdruck des Trinkwassers und zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

Aus der dem Schreiben des OOWV beigefügten Anlage ist zu entnehmen, dass die Leitungen nicht im Plangebiet selber, sondern auf den angrenzenden Grundstücksbereichen (hier: Hausanschlussleitungen) oder in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die Hinweise zum Versorgungsdruck und zur Löschwasserversorgung wurden in der Begründung ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63E übernommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden in Anlehnung an die Empfehlungen des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung für die Zone mit geringer städtebaulicher Dichte (grüne Zone) getroffen.

Zulässig ist nur ein Vollgeschoss. Diese Festsetzung entspricht sowohl der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan 63E als auch den Festsetzungen für den östlich angrenzenden Bebauungsplan und dem angrenzend realisierten Bestand.

Außerdem werden Festsetzungen zur First- und Traufhöhe getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die zukünftigen Gebäude in den Umgebungsbestand einfügen. Es werden eine maximale Traufhöhe 4,50 m (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) und eine maximale Firsthöhe 9,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich zukünftige Gebäude in die Bestandsnutzungen einfügen. Der Ausschluss von Staffelgeschossen hat nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 63E übernommen. Das gilt auch für die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30%. Die städtebauliche Dichte im Plangebiet bleibt damit auf ein verträgliches Maß begrenzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelängenbeschränkung auf 20 Meter wird aus dem Bebauungsplan 63E übernommen.

6.4 Anzahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzung berücksichtigt die rückwärtige Lage des Plangebietes. Doppelhäuser und auch kleinere Mehrfamilienhäuser würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E. Damit erfolgt eine Gleichbehandlung mit den Altanliegern. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung und zu Dachaufbauten erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63E übernommen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die Merkmale Trauf- und Firsthöhe (s. textliche Festsetzung), die Dachform und Dachneigung sowie die Dachaufbauten (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Anichtsflächen aufweisen.

Es wird erlassen:

Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Grasdächer haben einen Neigungswinkel von

mindestens 20° aufzuweisen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

Dachaufbauten/Dachausbauten

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

Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

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

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 3.488 m² auf.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63E beigelegt.

Rastede, den

Der Bürgermeister



Gemeinde Rastede

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 15.07.2025	Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser Bebauungsplanänderung folgende Anregungen: Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 der Gemeinde Rastede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken. Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teil des Ursprungsbebauungsplans. Die Immissionen (Geräusche sowie Geruch) des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes spielen für den Änderungsbereich daher keine Rolle. Östlich des Änderungsbereiches verläuft die "Butjadinger Straße". Für die Verkehrslärmimmissionen ist während der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans eine Untersuchung vorgenommen worden. Diese stammt aus dem Jahr 2004. Der 15-jährige Prognosehorizont ist bereits überschritten worden. Zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass sich die Ermittlungsgrundlagen für Verkehrslärmimmissionen durch die Einführung der RLS19 sowie der DIN 4109-1/-2:2018-01 grundlegend geändert haben, die eine Neubewertung erforderlich machen. Der Abstand des Änderungsbereiches zur Straßenmitte beträgt ca. 47 m. Im Jahr 2021 (Corona-Jahr) ist eine Verkehrszählung der "Butjadinger Straße" durchgeführt worden. Es wurde seinerzeit ein DTV von 1.495 KFZ/24h ermittelt. Dieser Wert liegt deutlich unter dem ermittelten Wert aus dem Jahr 2000 und das trotz der Wohnbautätigkeiten, die seitdem in Wahnbek erfolgt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die nebenstehend genannten Daten im Jahr 2021 und damit im Corona Jahr erhoben wurden, werden diese für die weiteren Aussagen (s.u.) nicht herangezogen.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Im Jahr 2022 wurde weiter südlich ein DTV von 3.195 KFZ/24 h ermittelt. Dies entspricht etwa dem Wert aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2000. Im Gutachten aus dem Jahr 2004 ist aufgrund des 15-jährigen Prognosehorizontes ein DTV von 4.550 KFZ/24h berücksichtigt worden. Das Ergebnis zeigt, dass die Prognosewerte noch nicht überschritten worden sind. Zu beachten ist jedoch die Umstellung der Berechnungsgrundlage auf die RLS19. Aus den Diagrammen im Anhang der DIN 18005- 1:2023-07 ergeben sich für Kreisstraßen und den Abstand Beurteilungspegel von tags ca. 60 dB(A) und nachts ca. 52,5 dB(A). Aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h kann davon noch eine Minderung von 3 dB erfolgen, sodass sich 57 dB(A) tags und 49,5 dB(A) nachts im Plangebiet ergeben. Damit würden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Unter Berücksichtigung zulässiger gewerblicher Geräuschemissionen ergäbe sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) (maßgebend Nachtzeitraum), welches dem Lärmpegelbereich III entspricht. Eine aktualisierte Verkehrslärbetrachtung wird daher empfohlen.	Es wurde eine überschlägige Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ durchgeführt, um die immissionsrechtliche Situation besser einschätzen zu können. Dabei wurde im Sinne eines worst case Ansatzes der nebenstehend vom Landkreis genannte DTV Wert von 4.550 Kfz/24 h angesetzt (Wert aus dem Jahr 2004 zuzüglich Prognosezuschlag) sowie eine maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Butjadinger Straße und eine freie Schallausbreitung berücksichtigt. Die Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ ist zu dem Ergebnis gekommen, das am östlichen Rand der 1. Änderung zur Tagzeit Werte von 57,5 dB(A) und zur Nachtzeit von 47 dB(A) zu erwarten sind. Diese Werte entsprechen zumindest zur Tagzeit in etwa den nebenstehend auch vom Landkreis genannten Werten nach dem Anhang der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Minderung von 3 dB aufgrund der Begrenzung auf 50 km/h. Mit den vorstehend ermittelten Werten und auch den vom Landkreis nebenstehend genannten Werten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht erreicht, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete jedoch überschritten. Die Überschreitung beträgt nach der überschlägigen Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ 2,5 dB(A) zur Tagzeit und 2 dB(A) zur Nachtzeit. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass eine gewisse schallabschirmende Wirkung und damit eine Immissionsminderung für die im Plangebiet der Änderung gelegenen Nutzungen durch den relativ dichten Gebäudebestand und die Gehölze auf den vorderen Grundstücken entlang der Butjadinger Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) erzielt wird, so dass die tatsächlichen Überschreitungen noch deutlich geringer ausfallen als rechnerisch ermittelt. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass im Gebiet dieser 1. Änderung - wie vom Landkreis ebenfalls angesprochen – maximal der Lärmpegelbereich III erreicht wird (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 E wurde für die Flächen dieser 1. Änderung der Lärmpegelbereich II bei einer Belastung von 4.550 Kfz/24 h erkannt). Die Anforderungen an den Schallschutz in den Lärmpegelbereichen II und III werden ohnehin i.d.R. bereits durch die Anforderungen zum Wärmeschutz durch das Gebäudeenergiegesetz erfüllt. Die Gemeinde Rastede sieht daher von der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens ab, zumal die o.g. Aussagen eine worst case Betrachtung darstellen. Die vom Landkreis genannten Zahlen aus dem Jahr 2022 waren geringer als die berücksichtigten Belastungszahlen. Die Begründung wird um die vorstehenden Aussagen ergänzt. Eine Addition von gewerblichen und verkehrlichen Immissionen ist zudem unüblich. Zudem sind in der Umgebung zum Plangebiet keine Gewerbebetriebe vorhanden. Der weiter westlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb ist – wie der Landkreis selber schreibt – für diese 1. Änderung nicht von Belang.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Oberflächenentwässerung wurde laut Begründung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 B geregelt. Im Rahmen der weiteren Planung ist das Entwässerungskonzept für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E zu konkretisieren und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Gegebenenfalls sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen. Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster o.a. zu verwenden. Das Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV - regt an, den zweiten Absatz des Kapitels 4.9 (Belange des Verkehrs) wie folgt zu fassen: An der Butjadinger Straße, direkt nördlich des Plangebietes, befindet sich die Haltestelle Ipweyer Krug. Sie wird von den Buslinien 345, 349 und 389 bedient. Die Buslinien verkehren zum Bahnhof Rastede, zum Schulzentrum Rastede sowie nach Oldenburg und sind auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Linie 347 ist ein ehrenamtlich betriebener Bürgerbus und verkehrt im Gemeindegebiet Rastede. Das Plangebiet ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Aus raumordnerischer, naturschutzfachlicher, verkehrsbehördlicher, abfallrechtlicher und denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Anregungen zu dieser Bebauungsplanänderung. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen: Es wird eine Überprüfung des Verfahrensvermerkes zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit der Bekanntmachung in der NWZ am 18.06.2025 empfohlen.	Im Zuge der Objektplanung sind die Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu konkretisieren. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu konkretisieren ist und ggf. wasserrechtliche Genehmigungen/ Erlaubnisse zu beantragen sind. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend präzisiert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk wird entsprechend angepasst.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Eine redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 18.07.2025	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1. Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde/Stadt durchgeführt werden. Versorgungsdruck Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eingeschossige Bebauung (EG) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung (EG + 1 OG) eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren ist, damit an allen Entnahmestellen im Regelfall jederzeit ausreichend Druck zur Verfügung steht.	Aus der dem Schreiben des OOWV beigefügten Anlage ist zu entnehmen, dass die Leitungen nicht im Plangebiet selber, sondern auf den angrenzenden Grundstücksbereichen (hier: Hausanschlussleitungen) oder in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die beiden nächstgelegenen Hydranten sind die Nr. 022694 (Butjadinger Str. Ecke Hans-Hoffhenke-Ring) und Nr. 022236 (Butjadinger Str. Ecke Feldstr.) und können je 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen. <u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper unserer Betriebsstelle Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden. Anlage 1 Lageplan TW Maßstab 1:1.000	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		 Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Lage und der Größe sind unentgeltlich. Die genaue Lage der Eintragungen ist durch die Zeichnung zu belegen. In der Zeichnung sind die Eintragungen unentgeltlich von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Behörde des ODVV durchzuführen. OST Westerstede Tel.: 04488/545211 ODVV Öffentliches Dienstleistungsunternehmen Hauptverwaltung Georgstraße 4 25913 Brake Quelle: Auszug aus den Geobildaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 Thema: ODVV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 14.07.2025	



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 17.06.2025 2. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 16.07.2025 3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 14.07.2025 4. Deutsche Telekom Technik GmbH Osnabrück mit Schreiben vom 07.07.2025 5. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 26.06.2025 6. Amprion GmbH Dortmund mit Schreiben vom 23.06.2025 7. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 19.06.2025 8. EWE Netz GmbH mit Schreiben vom 18.06.2025 9. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 17.06.2025			



Gemeinde Rastede
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E „Wahnbek – Hohe Brink“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Nach § 3 (2) BauGB	Während der öffentlichen Auslegung sind keine Hinweise oder Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.	

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

Vorlage-Nr.: 2025/086freigegeben am **02.09.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

Datum: 28.08.2025

Bebauungsplan 122 - Wohngebiet Loy - Teil A

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 – Wohngebiet Loy – Teil A wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 122 – Wohngebiet Loy – Teil A einschließlich der Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Überlegungen zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses sowie eines Dorfgemeinschaftshauses im Ortsteil Loy war, auch unter Berücksichtigung der bisherigen Dorfentwicklungsplanungen, eine Fläche im zentralen Bereich der Ortschaft ausgewählt worden. Ausgehend von den bisherigen Beratungen in dieser Angelegenheit waren die wesentlichen Anregungen aus der Dorfgemeinschaft, insbesondere des Ortsbürgervereins, dahingehend argumentiert, die Entwicklung ganz besonders unter Berücksichtigung der örtlichen Situation zu gestalten.

Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen, um den aus Sicht einer reinen Flächenverfügbarkeit durchaus umfangreicher zu dimensionierenden Bebauungsplan auf einen ersten Teilbereich zu begrenzen und so insbesondere diesem Wunsch Rechnung zu tragen.

Der sich insoweit ergebende Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 122 ist als Anlage 1 dargestellt.

Es ist geplant, im westlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus/Dorfplatz festzusetzen. Im östlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Stichstraße geplant. In dem Wohngebiet besteht die Möglichkeit, Doppelhäuser zu errichten.

Der Bebauungsplan setzt in der Fläche für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von 0,5 und für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Darüber hinaus wird im gesamten Plangebiet ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Gebäude in die bestehende, umgebende Bebauung einfügen. Das allgemeine Wohngebiet erhält eine abweichende Bauweise und setzt eine maximale Gebäudelänge von 20 Metern pro Gebäude fest. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften in dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, welche unter anderem die Dachform beziehungsweise die zulässigen Dachfarben festlegen.

Die Planungen sehen vor, die Stichstraße in die weiteren Bebauungsplangebiete fortzuführen und dort eine Wendeanlage herzustellen.

Als weitere wichtige Anregung von Seiten des Ortsbürgervereins aber auch in der Wahrnehmung der Verwaltung wurde der Brunsweg benannt. Hierbei wurde nicht nur die unmittelbare Wegfläche berücksichtigt. Vielmehr wurde darüber hinaus auch ein signifikantes Abstandsgebot von baulichen Anlagen hierzu festgelegt, welches es auch bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen gilt. Selbstverständlich werden auch die Bäume, soweit vorhanden, als zu erhalten festgesetzt.

Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

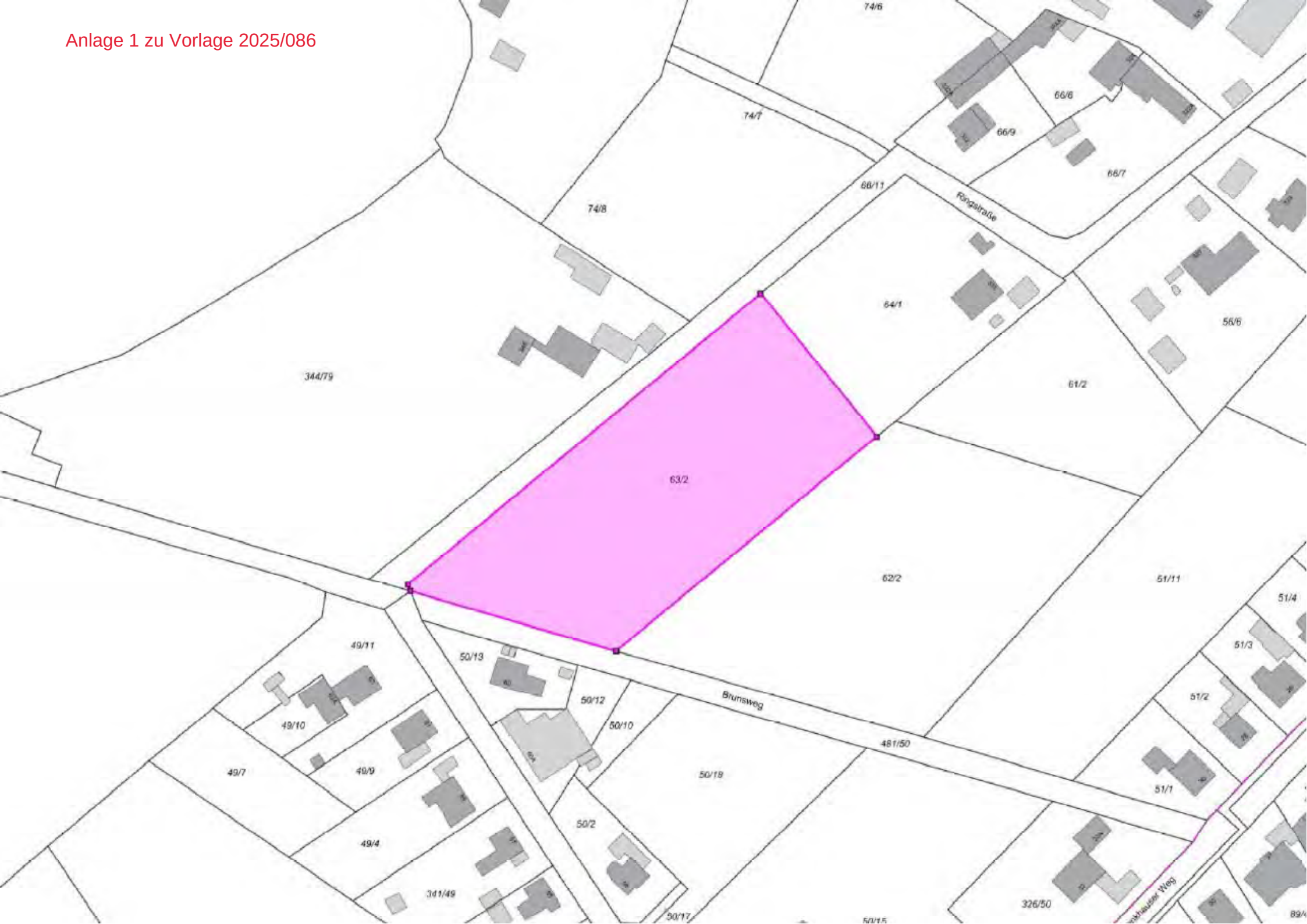
Für das Bauleitplanverfahren stehen Haushaltsmittel zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Bauleitplanung entstehen negative Auswirkungen auf das Klima, welche durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Auf den Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Vorentwurf Planzeichnung
3. Vorentwurf Begründung und Umweltbericht



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 122 „Wohngebiet Loy – Teil A“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025),

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den

Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 122 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 122 der Gemeinde Rastede wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rastede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rastede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 122 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 122 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG/VG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

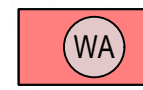
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 nur Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise

 Baugrenze

 überbaubare Fläche

 nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

 Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:

 Feuerwehr

 Dorfgemeinschaftshaus/Dorfplatz

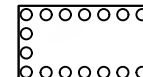
6. Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

 zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(2) Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Feuerwehr/Dorfgemeinschaftshaus/Dorfplatz“
Feuerwehr: 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 Geräteräumen
- 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.:

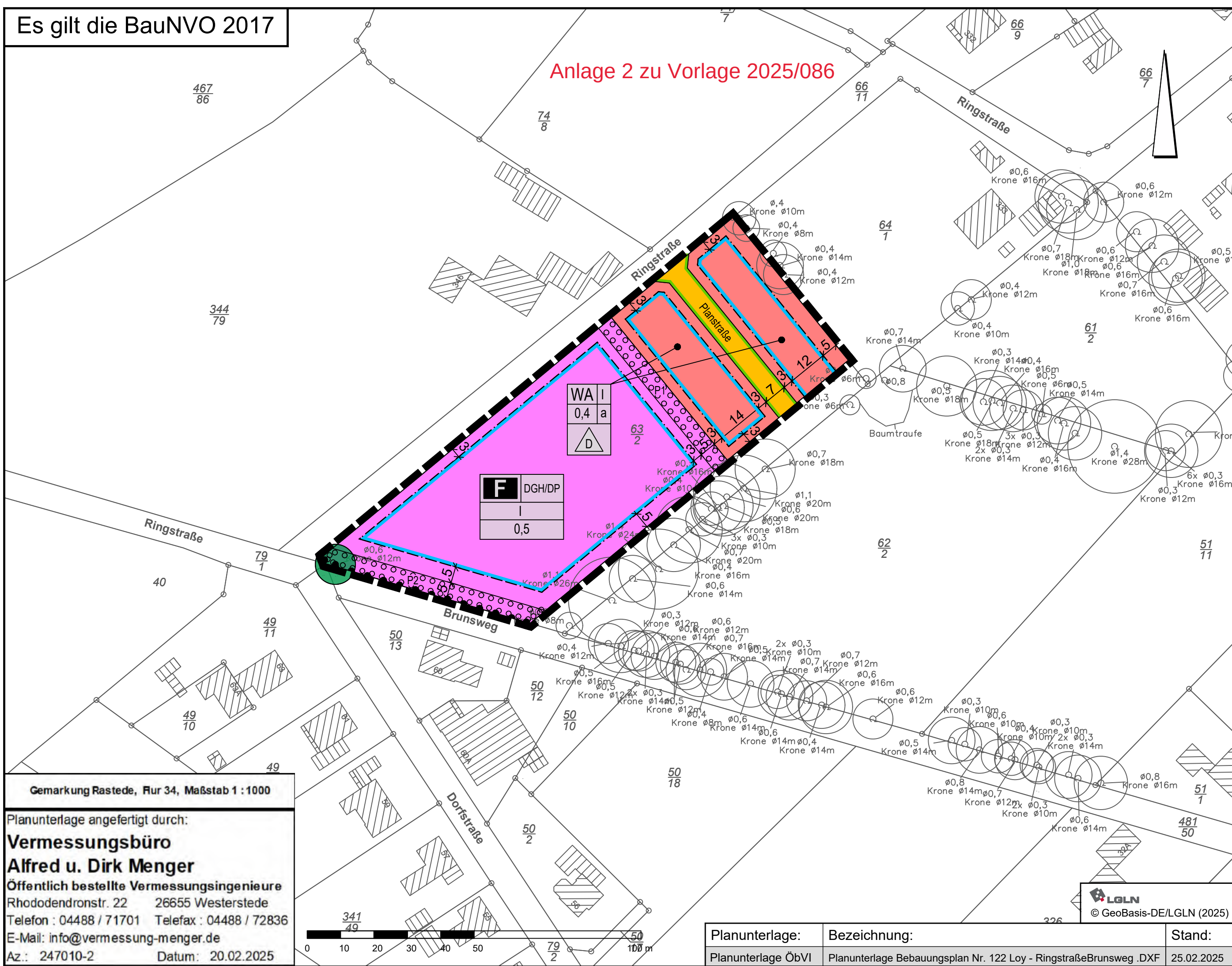
- Dorfgemeinschaftshaus mit zugeordneten Nebenräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Zweckbestimmungen erforderlich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

2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen/Bauweise/Mindestgrundstücksgröße

(1) In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je vollständige 250 qm eine Wohneinheit zulässig.

(3) 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 begrünzte Einstellplätze z. B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Es gilt die BauNVO 2017



§ 4 Dacheindeckung – Materialien

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind als Material für die Dacheindeckung nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen oder anthrazit Farbönen 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

§ 5 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, Kruppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

§ 6 Grundstückseinfriedungen

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: Holzäune 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.

§ 7 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 hochbautlichen Anlage (Hauptgebäude) und deren gedachter beidseitiger Verlängerung bis zur jeweiligen Grundstücks-grenze mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und in § 6 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitestgehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

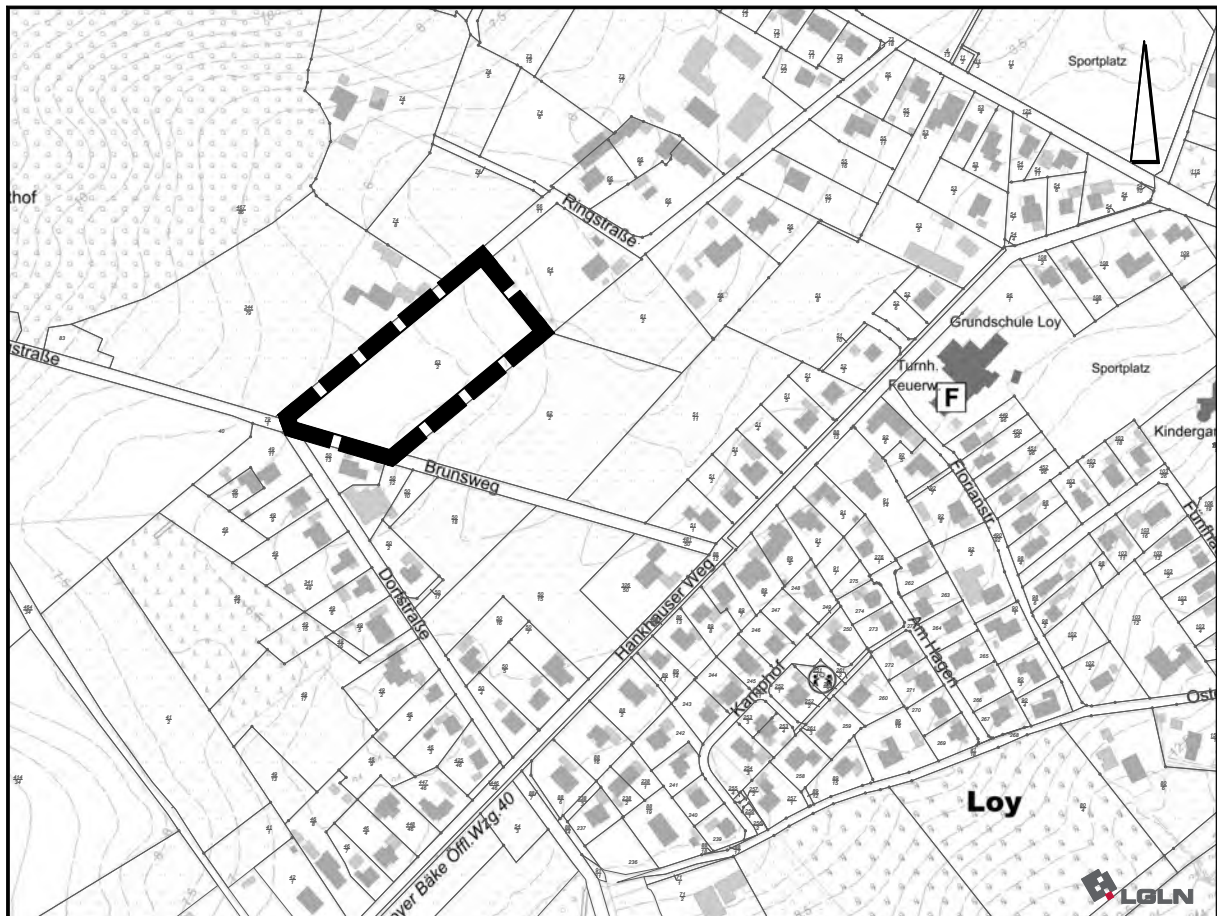
- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Vertraglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- 5) Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

gezeichnet:	M. Hackfeld	M. Hackfeld			
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger			
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld			
Datum:	14.05.2025	15.05.2025			

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 122 "Wohngebiet Loy - Teil A"

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



Mai 2025

VORENTWURF

M. 1 : 1.000

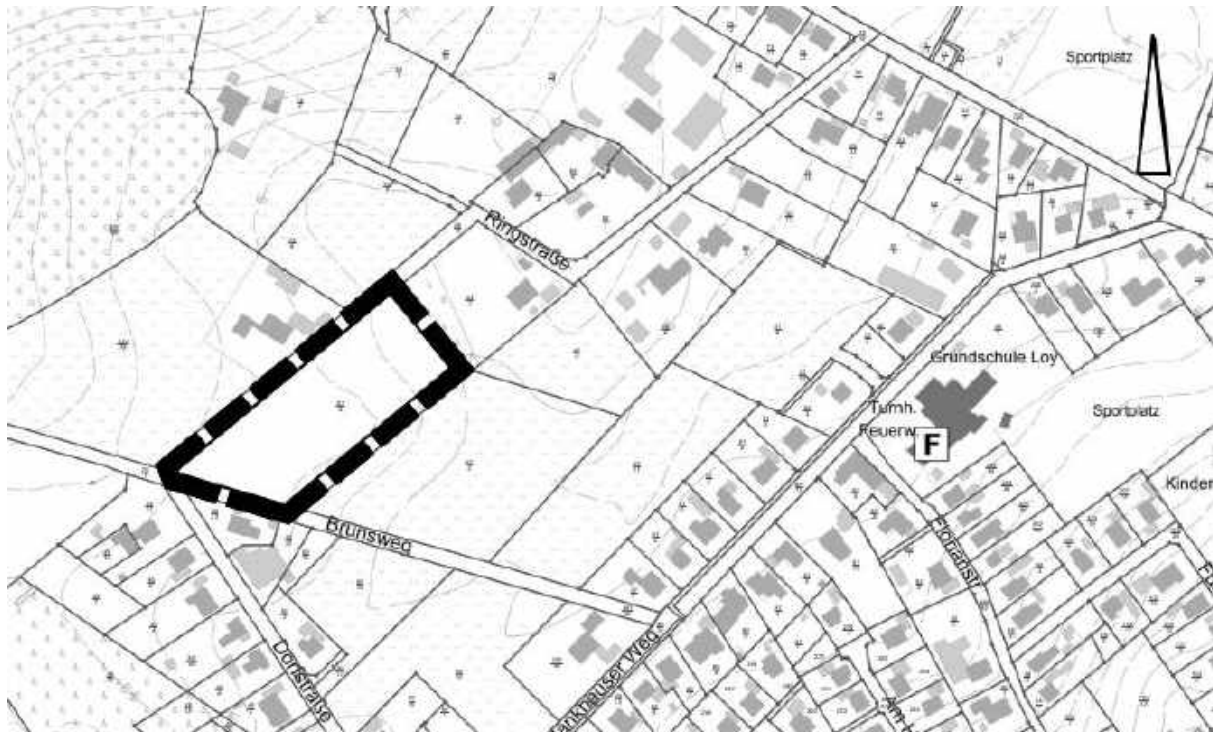
NWP Planungsgesellschaft mbH	Eschenweg 1 26121 Oldenburg	Telefon 0441 97174 -0 Telefax 0441 97174 -73	
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Postfach 5335 26043 Oldenburg	E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de	

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
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1 Einleitung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	5
2 Kommunale Planungsgrundlagen	7
2.1 Flächennutzungsplan	7
2.2 Bebauungspläne	7
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	8
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
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
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	22
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
6	Inhalte der Planung	22
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
7	Örtliche Bauvorschriften	25
8	Ergänzende Angaben.....	26
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	26
8.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	26
Teil II: Umweltbericht		28
1	Einleitung	28
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
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
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
3	Zusätzliche Angaben.....	43
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
	Anhang zum Umweltbericht	46

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 stocken 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

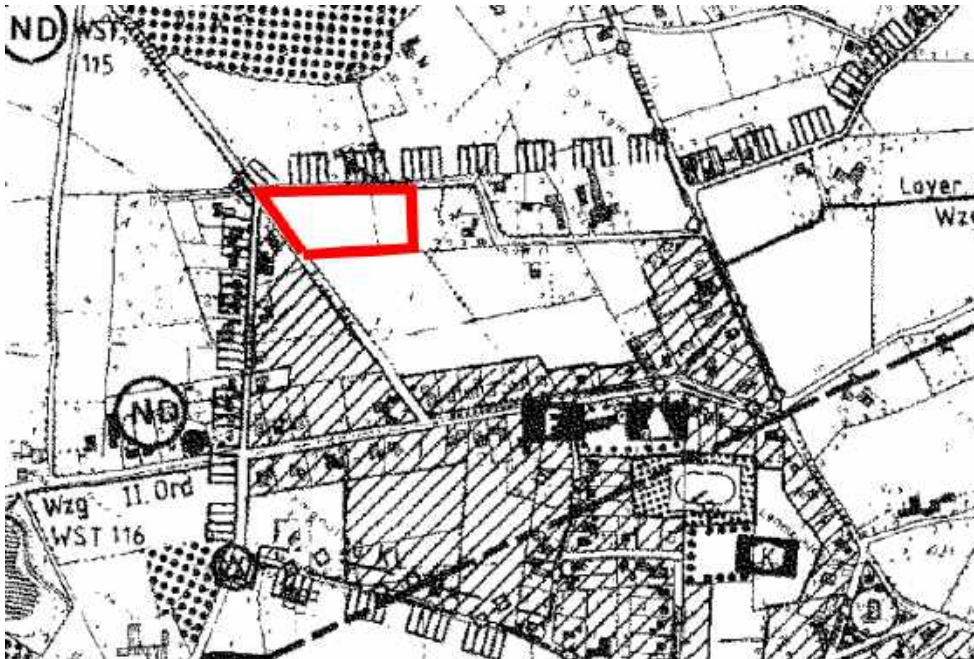
eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Sie stellen sich in Bezug auf ihr äußeres Erscheinungsbild uneinheitlich dar. Es sind sowohl Putzbauten und als Klinkerbauten vorhanden, die Dacheindeckung ist zum Teil rot – rotbraun, zum Teil anthrazit. Es dominiert 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	11.330	12186	12752	13001	1.671	13,7 %
Loy	1195	1219	1181	1188	-7	-0,6 %
Wahnbeck	3.569	3860	3963	4027	458	11,9 %
Hahn-Lehmden	2652	2751	2829	2893	241	8,8 %
Übrige	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 Flächennutzungsplanneuarstellung 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 Flächennutzungsplanneuarstellung 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 Flächennutzungsplanneuarstellung 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 Ernteumzugs, 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

Betroffenheit
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 Wasserstoffnetzausbaubereich 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

Betroffenheit
§ 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

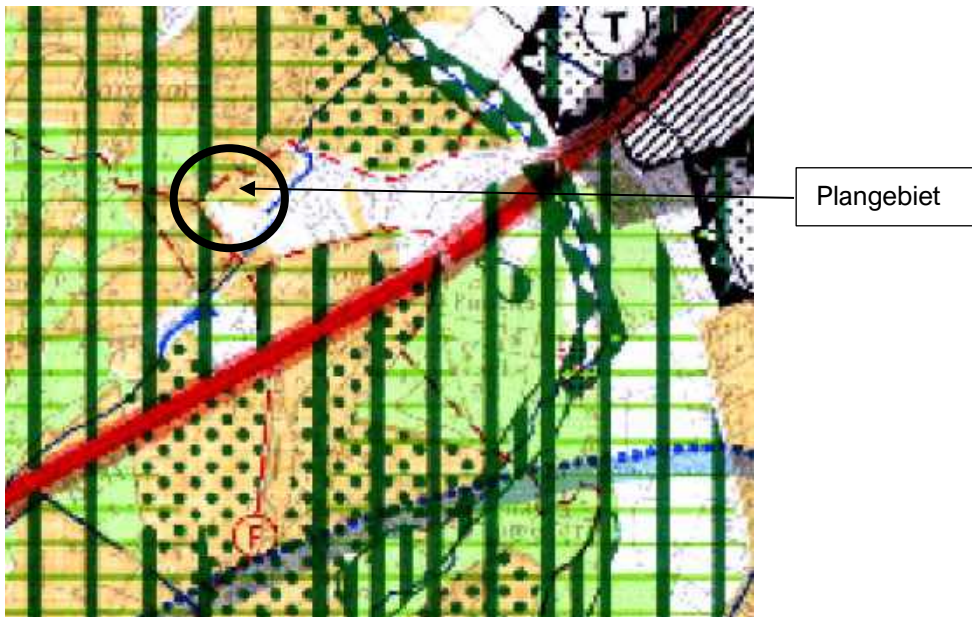
Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

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 Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Die Ortschaften Hahn-Lehmden und Wahnbeke werden als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe 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 Anpflanzgebieten 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 (Fastrichtung) 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.¹ 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:

¹ 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 Lehrgangszeiten 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 Schulzweigen 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 Geltungsbereich 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 Wahnbeck 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.

Raubedeutsame 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.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
Starkregentage (Niederschlagsmen- gen über 20 Milliliter pro Tag) NIKLIS Kartenserver	Nahe Zukunft (2021 bis 2050) 3 bis 4,5 Tage Ferne Zukunft (2071-2100) 3 bis 4,5 Tage
Niederschlagsmenge im Kalenderjahr Szenario Kein Klima- schutz NIKLIS Kartenserver	Nahe Zukunft (2021 bis 2050 zu 1971 - 2000): > 5-15 mm Ferne Zukunft (2071-2100 zu 1971 - 2000): > 25-35 mm
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	
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.	
Schutzwürdigkeit der Nutzung	hoch
II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen	
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)	
<i>Die Aussagen werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.</i>	
Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten	
<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 Plangebietes 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 Geräteräumen
- 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 Beherbergungsgebetwerbe, 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, flachwurzigen, 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. Edelingobierte 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 Farbbregister RAL 840 HR die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als „anthrazit“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister 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 Maschen- drahtzaun 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 m² auf.

Allgemeines Wohngebiet	2.190 m ²
Gemeinbedarfsfläche	5.250 m ²
Straßenverkehrsfläche	400 m ²

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 beigelegt.

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
Baugesetzbuch (BauGB)	
<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, eines Dorfplatzes und eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild wird nicht prognostiziert.

<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>	Die genannten Anforderungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt (siehe hierzu in Teil I Kapitel 4.4).
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i>	Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt
<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>	Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht berührt. Das nächstgelegene FFH Biotop <i>Funchsbüsche, Ipweiger Büsche</i> liegt ca. 960 m südöstlich vom Plangebiet². EU Vogelschutzgebiete befinden sich in über 6 km Entfernung nicht in der Nähe des Geltungsbereiches. Aufgrund der Entfernungen zwischen Plangebiet und Natura-2000-Gebieten können Betroffenheiten der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden
<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>	Mit der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.
<i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch</i>	Durch Anpflanzflächen werden Flächen hergestellt, welche den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen

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

durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
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 • die biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]	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 Verminderung von Eingriffsfolgen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Hochmoor und Grünland am Heiddeich“ 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 könnten³.	
Ziele des speziellen Artenschutzes	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.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Die gutachterlichen Ausführungen und Ergebnisse des vorliegenden Schallgutachtens zeigen die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung auf. Die gutachterlich aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen werden nicht fest-

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

	gesetzt. Auf Vorhabenebene bzw. im Genehmigungsverfahren ist der konkrete Nachweis zu erbringen, dass von dem geplanten Vorhaben keine unzulässigen Lärmemissionen ausgehen. Durch die zukünftige Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes werden nur unwesentliche Emissionssteigerungen erwartet.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<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>	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.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
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 mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]	Belange des Waldes werden von der Planung nicht berührt.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<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>	Oberirdische Gewässer bestehen nicht im Plangebiet.
Ziele der Landschaftsplanung	
Der aktuelle Landschaftsrahmenplan formuliert im Geltungsbereich Biotopstrukturen 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	

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 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁴, 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,*

⁴ 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 nachgewiesen⁵.

Fledermäuse:

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

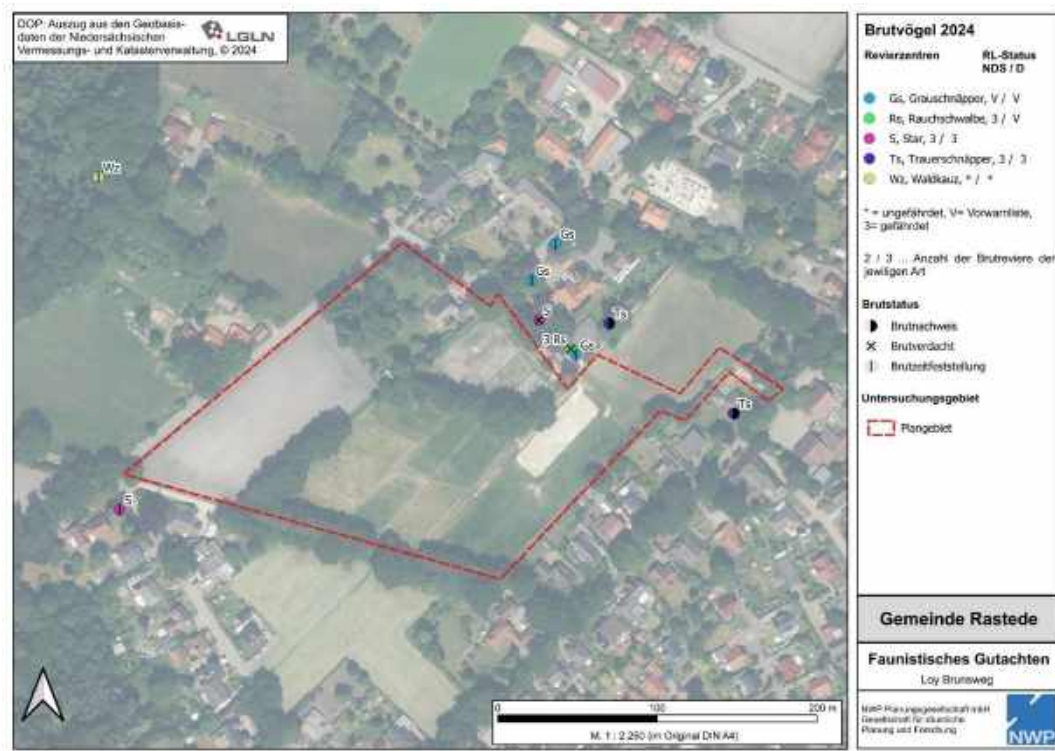
Sonstige Artengruppen:

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.

⁵ 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. Storch-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 Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

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

2.1 Beschreibung des derzeitigen 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 Drachenfels⁶ 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*).

⁶ 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 m² 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*.⁷ Suchräume für schutzwürdige Böden liegen nicht vor⁸

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.⁹ Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt¹⁰

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

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

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

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

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

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

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

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.¹²

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°C¹³. Genauere 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.

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

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

¹³ 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.¹⁴

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.

¹⁴ 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 Schutzgutes 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 lokal-klimatischen 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 innergebietsliche 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, flachwurzigen, 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 sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen 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.

Bestand Geltungsbereich B-Plan Nr. 122				
Biotoptyp		Fläche (m ²)	Wert- stufe	Flächen- wert
Ackerfläche (A)		7.838	1	7.838
Summe Geltungsbereich Bestand		7.838		7.838

Planung Geltungsbereich B-Plan Nr. 122				
		Fläche (m ²)	Wert- stufe	Flächen- wert

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
Summe Geltungsbereich Planung		7.838		2.833

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:
 - o NWP Oldenburg (2024): FAUNISTISCHES GUTACHTEN – Brutvögel & Fledermäuse (2024) –Gemeinde Rastede Bebauungsplan Nr. 122- Oldenburg. September 2024
 - o 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:
 - o NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - o Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - o Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (2021)
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell Niedersächsischer Städtetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht¹⁵

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.

¹⁵ 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 Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- NIBIS® Kartenserver (2022) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover:
 - o Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)
 - o Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)
 - o Bodenfruchtbarkeit, Bodenfruchtbarkeit (Auswertung BK50)
 - o Altlasten
 - o Hydrogeologie, Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung, Grundwasserneubildung
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2022): Umweltkarten Niedersachsen.
 - o Fließgewässer (WRRL),
 - o Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete
 - o Natura 2000 Gebiete
 - o 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

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	<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 Beseitigung 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.

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
Pflanzen					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
Fläche					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
Boden					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
Wasser					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
Luft					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
Klima					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
Wirkungsgefüge					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
Landschaft					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
biologische Vielfalt					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
Kulturgüter					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt

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

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

Vorlage-Nr.: 2025/149freigegeben am **04.09.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

Datum: 02.09.2025

Außenbereichssatzung Braker Chaussee

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Auslegung der Außenbereichssatzung „Braker Chaussee“ gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
2. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Braker Chaussee“ wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Die Anwohner der Braker Chaussee hatten einen Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den südlichen Bereich der Braker Chaussee gestellt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung, siehe Anlage 1, sieht vor, dass die bisher bestehende lose Bebauung südlich der Braker Chaussee durch weitere Bebauung einen Lückenschluss erreichen soll. Im Bereich der Außenbereichssatzung sind Vorhaben zu Wohnzwecken sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Im Vorfeld zur Entwurfserstellung wurden Untersuchungen bezüglich der Schallimmissionen sowie der Versickerungsfähigkeit und der Entwässerung in dem betroffenen Bereich mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die geplante Außenbereichssatzung aufgestellt werden kann.

Die Flächen für die zusätzlichen Gebäude sehen eine Länge von 20 Metern und eine Breite von 20 Metern vor, um eine Flexibilität in der Planung und Platzierung der zusätzlichen Gebäude zu erreichen. Die Größe der Bebauung ist durch die Satzung auf eine Wohneinheit pro 1.200 m² Baugrundstücksfläche und je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

Darüber hinaus sind in der Satzung Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, u. a. der Traufhöhe, der Gebäudehöhe sowie der Dachneigung, festgesetzt.

Für die Kosten des Verfahrens wird mit den Beteiligten ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Braker Chaussee“ erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, sodass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und direkt die öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden von den Antragstellern getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die zusätzliche Bebauung ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf das Klima.

Anlagen:

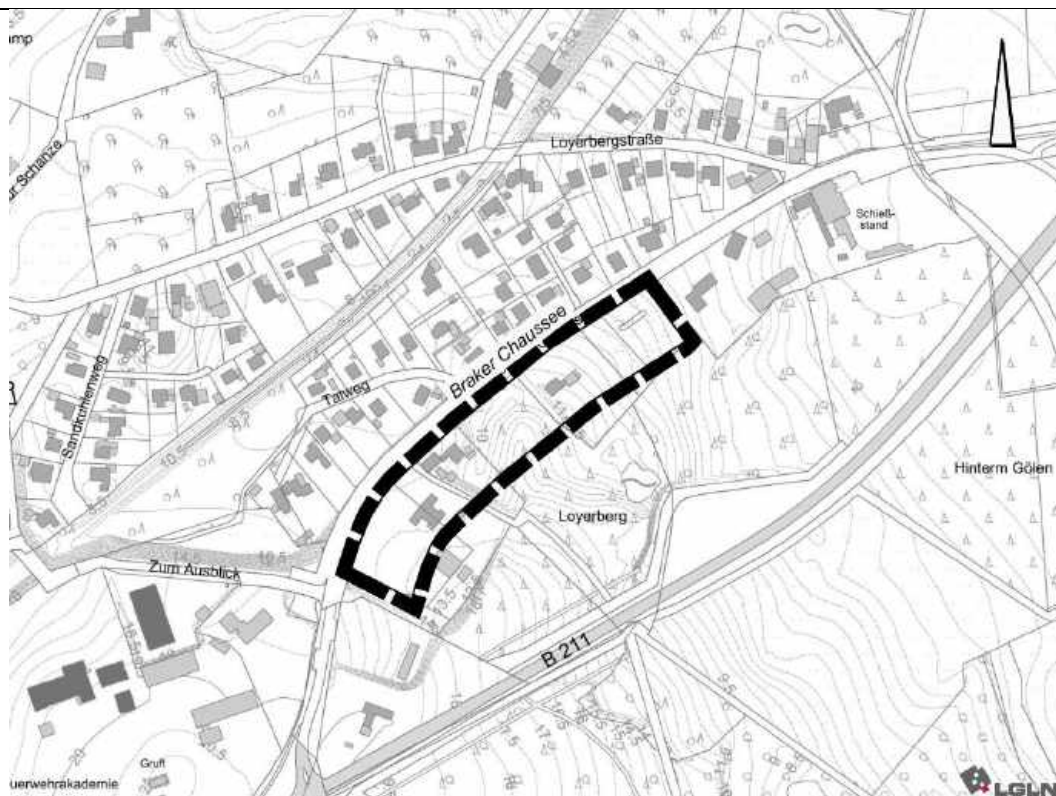
1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Satzung

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

für einen Teilbereich in der Ortschaft Loy
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Satzung

Entwurf

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
Internet www.nwp-ol.de



Verfahrensvermerke

Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Loyerberg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Loyerberg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am Ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der Außenbereichssatzung mit der Begründung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über <https://www.rastede.de/leben-in-rastede/bauen-planen-wohnen/> sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Außenbereichssatzung „Loyerberg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beikarte der Satzung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Außenbereichssatzung „Loyerberg“ beigelegt.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Loyerberg“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Loyerberg“ ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich im Ortsteil Loy

Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB sowie § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die folgende Außenbereichssatzung nebst Begründung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in dem Ortsteil Loy an der Straße „Braker Chaussee“ im Bereich der Hausnummern 280, 284 und 292. Dabei umfasst der Geltungsbereich ebenso unbebaute Flurstücke südlich der Hausnummer 284 und nördlich der Hausnummer 292. Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke kann der Beikarte dieser Satzung entnommen werden. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB und dem Paragraphen 3 dieser Satzung.

§ 3

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
2. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.
4. Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk definiert. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der Erschließungsstraße (Braker Chaussee), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
5. Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro 1200 m² Baugrundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

6. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf als von den derzeit genutzten Flächen.
7. Die Hauptgebäude müssen mit symmetrisch geneigten Dächern in einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50° ausgebildet werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalme und Grasdächer. Die Dächer der landwirtschaftlichen Gebäude sind in einer Mindestdachneigung von 15° zu errichten.

§ 4

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Altablagerungen

Sollten sich bei den weiteren Planungen oder den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen. Der Schutz vorhandener Leitungen ist zu beachten.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung mit örtlichen Bauvorschriften tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

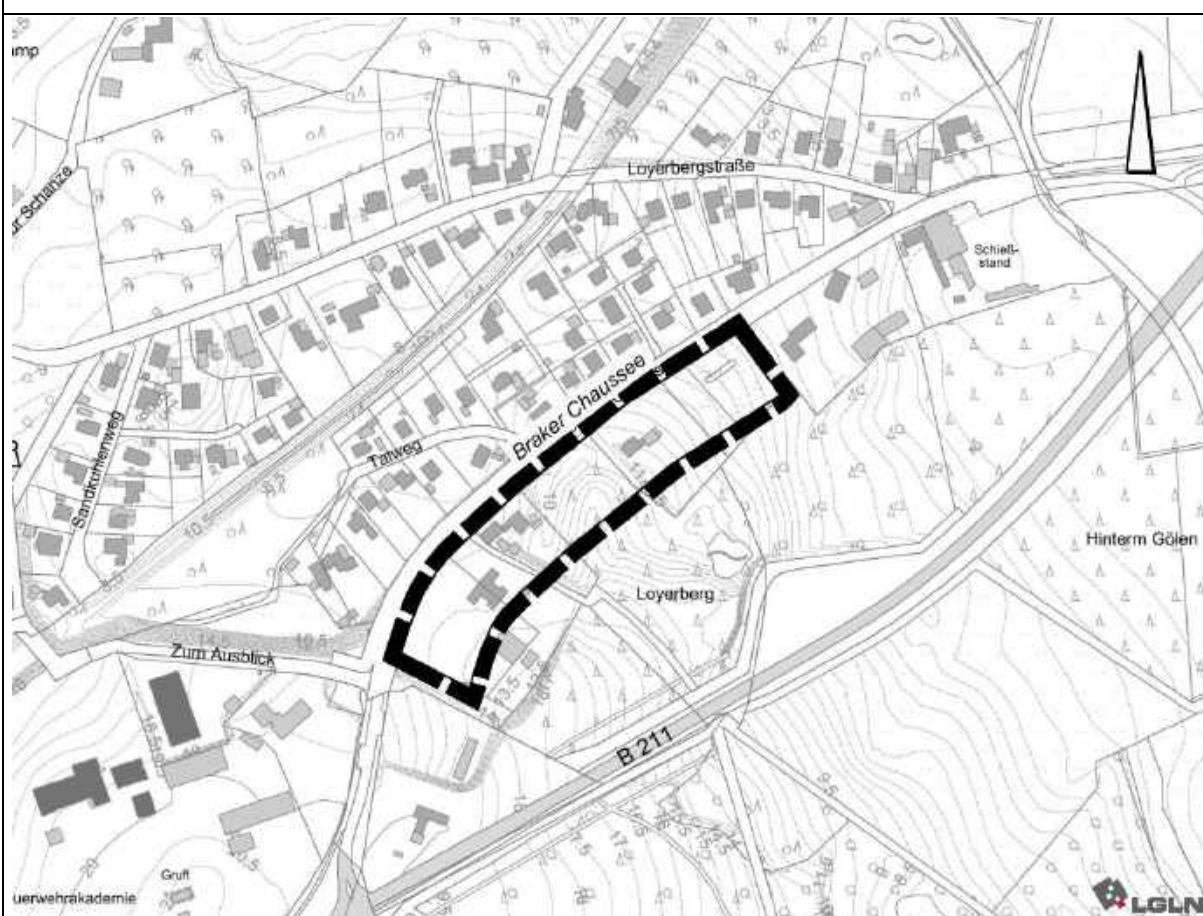
Rastede, den

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister -

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Außenbereichssatzung „Loyerberg“



Begründung

Entwurf

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
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplan	2
2.2	Bebauungspläne	3
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	3
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
4.1	Belange der Raumordnung	7
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	8
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	8
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	9
4.5	Wohnbedürfnisse, Bevölkerungsentwicklung	10
4.6	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes	10
4.7	Belange der Gestaltung des Ortsbildes	10
4.8	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	11
4.9	Belange der Landwirtschaft	14
4.10	Sicherung von Rohstoffvorkommen	14
4.11	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	14
4.12	Oberflächenentwässerung	14
4.13	Belange des Verkehrs	16
4.14	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	17
4.15	Kampfmittel	17
4.16	Altlasten	18
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18
6	Inhalte der Planung	18
6.1	Zulässigkeit von Vorhaben	18

6.2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	18
7	Ergänzende Angaben	19
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	20

Anlage

- Rasteder Erdbaulabor (2024): Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser. Projekt-Nr. 24.294.
- Ingenieurbüro Horst Prante (2025): Entwässerungskonzept „Loyerberg“ Braker Chaussee in Rastede-Loy, Gemarkung Rastede, Flur 38. Erläuterungsbericht und drei Karten.
- I+B Akustik GmbH (2024): Bericht Nr. 247-24-a-hi. Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Außenbereichssatzung südlich der Straße Braker Chaussee in 26180 Rastede-Loyerberg

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Siedlungserhalt und die verbesserte Nutzbarkeit der Siedlungsstrukturen in dem Ortsteil Loy und stellt zu diesem Zweck die vorliegende Außenbereichssatzung „Loyerberg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB auf. Dabei sollen mit vorliegender Außenbereichssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nachverdichtung ermöglicht werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich in der Ortschaft Loy 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befindet sich im Ortsteil Loy der Gemeinde Rastede und umfasst den südöstlichen Bereich der Straße „Braker Chaussee“. Südöstlich des Geltungsbereiches wird das Planungsgebiet durch Grünstrukturen in Form eines Waldes abgegrenzt.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Satzungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 15.092 m². Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Straße „Braker Chaussee“ überwiegend Gebäude mit Wohnnutzungen. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich ebenso nicht bebaute Grundstücke. In südlicher Umgebung befindet sich die Bundesstraße 211 (Ortsumgehung Loyerberg). Die nördliche Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt von Siedlungsstrukturen und landwirtschaftlicher Nutzung.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: umweltkarten-niedersachsen.de

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin stellt der wirksame FNP einen Bereich eines Landschaftsschutzgebietes dar. Die nördliche Umgebung des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche dargestellt. In westlicher Umgebung sind eine Schule und eine Feuerwehr dargestellt. Die östliche und südliche Umgebung des Geltungsbereiches wird als Wald und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Rastede

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan.

Westlich des Geltungsbereiches gilt der Bebauungsplan Nr. 94 „Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz (NABK) – Standort Loy“. Die Art der baulichen Nutzung setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung NABK fest.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Im Zuge des Erhalts von Siedlungsstrukturen hat die Gemeinde Rastede in den vergangenen Jahren verschiedene Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt. Die Gemeinde Rastede plant dies nun auch für einen Teilbereich in dem Ortsteil Loy.

Das Ziel der Gemeinde Rastede besteht darin, einer Überalterung der Einwohnerstrukturen in den alten Ortslagen vorzubeugen und der jüngeren Generation eine Perspektive für ein Verbleiben in den Ortslagen zu ermöglichen. Besonders in den ländlichen Räumen sind alle Altersgruppen für ein lebendiges und zukunftsweisendes Miteinander der Dorfgemeinschaft und auch für das Vereinsleben von großer Bedeutung. Ein wichtiger Faktor spielt dabei die Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücken, um eine nachwachsende Generation in dem Ortsteil Loy halten zu können. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde Rastede als wichtig und notwendig an, in dem Ortsteil Loy Wohnbaugrundstücke in einem moderaten Umfang und vor allem unter Berücksichtigung der vorhandenen ländlichen und dörflichen Strukturen zur Verfügung zu stellen.

Im Allgemeinen können Gemeinden auf Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich sogenannte Außenbereichssatzungen erlassen. Die Außenbereichssatzung hat den Zweck, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken dienende Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dabei wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung beabsichtigt eine Erleichterung der Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich.

Die Voraussetzung für die Aufstellung von einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass diese Voraussetzungen im vorliegenden Falle erfüllt sind. Im Plangebiet befinden sich bereits drei Gebäude, die allesamt zu Wohnzwecken genutzt werden. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich Baulücken. Im Sinne des § 35 BauGB wird mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches keine darüberhinausgehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch die vorliegende Außenbereichssatzung zugelassen. Aktive landwirtschaftliche Hofstellen sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen nicht vorhandene, sodass keine landwirtschaftliche Prägung festzustellen ist.

Die vorhandene Siedlungsstruktur zeichnet sich durch großzügig geschnittene Grundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen ca. 1.200 m² und ca. 5.000 m² aus. Die Siedlungsstruktur lässt eine Lückenschließung zu und bietet die Chance, eine geschlossene Siedlungsstruktur zu erzielen.

In einer Außenbereichssatzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden. Die Gemeinde Rastede macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und trifft in vorliegender Außenbereichssatzung Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse (ein Vollgeschoss) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude (maximal 2 Wohnungen pro Gebäude) und in Abhängigkeit der Grundstücksgröße (eine Wohnung pro 1.200 m² Baugrundstücksgröße). Weiterhin werden Baugrenzen festgesetzt. Diese entwickelten Grundsätze sind für Neubauten oder genehmigungspflichtige An- und Umbauten zu beachten. Bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Dadurch wird erreicht, dass sich die neue Bebauung in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt und der gewachsene Ortsteil nicht durch die neue Bebauung überprägt wird.

Aus Sicht der Gemeinde Rastede ist insgesamt im Plangebiet insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, aber auch unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Regelungen eine moderate Verdichtung der Bebauung städtebaulich sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

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	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
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	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Außenbereichssatzung zur Schaffung des Planungsrechtes für Wohnzwecke sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben.
§ 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	
	Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
§ 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	
Orts- und Landschaftsbild siehe Kapitel 4.6	Im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung sind keine Denkmäler bekannt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kirchen- und Religionsgesellschaften.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
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 4.8	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.8	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.8	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
siehe Kapitel 4.4 und 4.11	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.8	
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,	
	Genannte Gebiete existieren im Plangebiet nicht.
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,	
	Von vorliegender Planung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Außenbereichssatzung zur Schaffung des Planungsrechtes für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Land- und Forstwirtschaft sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Außenbereichssatzung zur Schaffung des Planungsrechtes für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben.
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	
siehe Kapitel 4.10	
§ 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 Elektro-	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
mobilität, 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	
	Bei der Planung handelt es sich um eine Bebauung ohne Bezug zu militärischen Einrichtungen oder ähnlichem.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Für das Plangebiet existieren keine beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte.
§ 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	
	Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 Abs. 2 BauGB und dem Paragraphen 3 der vorliegenden Satzung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Grün- und Freiflächen stehen weiterhin in der Ortschaft Loy zur Verfügung.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.8	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Der Gemeinde Rastede wird im LROP Niedersachsen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Im Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland von 1996 werden für den Geltungsbereich keine Flächen ausgewiesen. Südlich des Plangebietes wird ein Vorsorgegebiet für Erholung, Forstwirtschaft sowie Natur und Landschaft dargestellt. Linienhaft wird im nordöstlichen Verlauf, östlich des Plangebietes, ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt. Südlich des Plangebietes befindet sich außerdem die Hauptverkehrsstraße B211 welche von überregionaler Bedeutung ist.

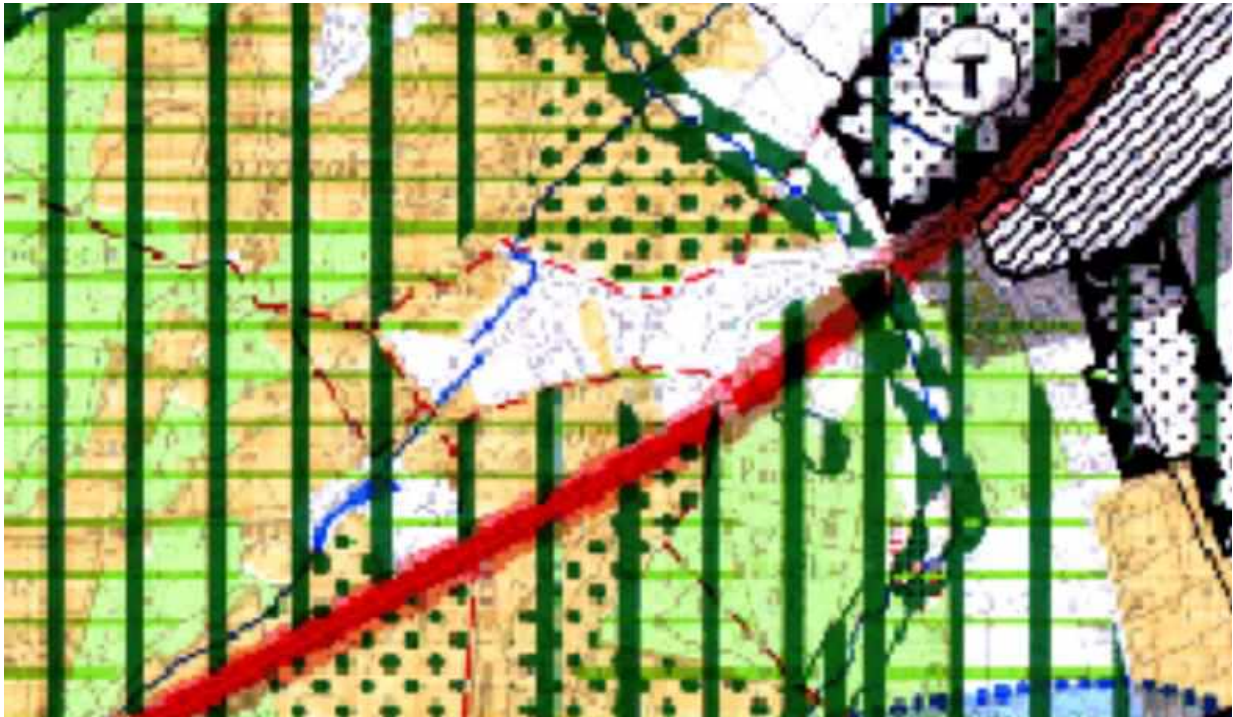


Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland

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).

Der Bodenschutzklausel wird dadurch entsprochen, dass in der Planzeichnung der Satzung Baufelder durch entsprechende Festsetzung von Baugrenzen eingetragen sind. Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben können nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden. Insofern wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Ein Verzicht auf diese Satzung würde in der Konsequenz einen Verzicht auf eine bauliche Entwicklung in dem Ortsteil Loy mit sich führen. Die Gemeinde Rastede gewichtet die bauliche Entwicklung höher als die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung. Hier wird ebenso darauf hingewiesen, dass in der Realität derzeit ebenso keine landwirtschaftliche Nutzung der bislang unbebauten Flächen betrieben wird.

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 Klimafolgenanpassung 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 KSG Abs. 1). 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 Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

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. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. 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. Mit der näheren Bestimmung eines Dachneigungswinkels zwischen 30° und 50° wird die Planung den Voraussetzungen für die Anforderungen einer aktiven Sonnenenergienutzung durch Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikelementen auf dem Dach gerecht.

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

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierfür werden städtebauliche Aspekte sowie Lärm- und Geruchsimmissionen und -emissionen in die Abwägung eingestellt.

Die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit der baulichen Vorhaben steuert das Einfügen neuer Gebäudekörper in die städtebauliche Struktur und vermeidet durch überdimensioniert große Baukörper ausgelöste Nachbarschaftskonflikte.

Um die schalltechnischen Auswirkungen der sich in der Nähe befindlichen B 211 auf das vorliegende Plangebiet einschätzen zu können, wurde die I+B Akustik GmbH um eine schalltechnische Stellungnahme¹ gebeten. Die Berechnungen in der Stellungnahme basieren auf Verkehrszählenden aus 2021, die für das Jahr 2039 prognostiziert wurden. Dabei wird eine Verkehrsbelastung von 13.808 Fahrzeugen pro Tag angenommen, mit einem Schwerlastanteil von rund 16,4 %. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Außenbereichssatzung, insofern sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes heranzuziehen. Die Analyse der I+B Akustik GmbH zeigt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber eingehalten werden. Nachts kommt es zu einer geringen Überschreitung von 2 dB(A), die jedoch als unkritisch eingestuft wird, da auf Genehmigungsebene durch passive Schallschutzmaßnahmen wie schallgedämmte Lüftungssysteme akzeptable Wohn- und Schlafbedingungen sichergestellt werden können. Eine entsprechende Festsetzung ist auf Ebene der vorliegenden Außenbereichssatzung nicht möglich. Zudem enthält die Stellungnahme Empfehlungen für den passiven Schallschutz zukünftiger Gebäude gemäß DIN 4109.

Durch die Straße „Braker Chaussee“ können ebenso durch den Durchgangsverkehr Geräuschimmissionen entstehen, die jedoch als gering einzustufen sind und somit das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis im Plangebiet nicht beeinträchtigen. An dieser Stelle wird auf die bereits vorhandenen Gebäude mit wohnbaulicher Nutzung im Plangebiet selbst und dessen Umgebung hingewiesen. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen können bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen. Diese sind jedoch für den ländlichen Raum typisch und als Vorbelastung hinzunehmen.

4.5 Wohnbedürfnisse, Bevölkerungsentwicklung

Mit der vorliegenden Planung wird das Planungsrecht nach § 35 Abs. 6 BauGB im Plangebiet geschaffen. Dies trägt dazu bei dem allgemeinen Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden und in dem Ortsteil Loy Bebauung zu ermöglichen. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die Möglichkeit der Schaffung weiterer Bauplätze zu Wohnzwecken ebenso positiv beeinflusst.

4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

In der Ortschaft Loy sind im Plangebiet selbst keine Denkmäler bekannt. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

4.7 Belange der Gestaltung des Ortsbildes

Die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit der baulichen Vorhaben steuert das Einfügen neuer Gebäudekörper in die städtebauliche Struktur und vermeidet durch überdimensioniert große Baukörper ausgelöste Nachbarschaftskonflikte.

¹ I+B Akustik GmbH (2024): Bericht Nr. 247-24-a-hi. Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Außenbereichssatzung südlich der Straße Braker Chaussee in 26180 Raste-Loyerberg.

4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich liegt südlich der Straße „Braker Chaussee“. Das Plangebiet ist mit unterschiedlichen Biotopstrukturen heterogen geprägt. Es wechseln sich Siedlungsstrukturen unterschiedlicher Art (relativ ältere Bauten und neuere Gebäude) mit flächigen Baum-Strauch-Strukturen vor allem im zentralen Bereich ab. Im östlichen Randbereich befindet sich eine Tannenbaumplantage, im westlichen Randbereich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Extensivfläche. Auf den Grundstücken und entlang der Straße befinden sich einheimische Baumarten des Siedlungsbereiches, die Freiflächen sind hauptsächlich durch Scherrasen und Ziergärten geprägt (siehe untenstehende Abbildungen).

Die AK5 (Amtliche Karte 5 für den Maßstab 1: 5 000 [Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Zugriff April 2024] stellt den zentralen Bereich Nadelholz-Waldfläche dar.



Abbildung 4: ältere Gebäude mit Nebengebäuden und Altbäumen



Abbildung 5: Tannenbaumplantage im östlichen Randbereich



Abbildung 6: landwirtschaftlich genutzte Extensivfläche im westlichen Bereich



Abbildung 7: Einzelgebäude mit Ziergarten und Zierhecke

Der Boden wird gemäß dem NIBIS Kartenserver als Mittlerer Podsol in der Bodenregion Geest beschrieben. Das Plangebiet liegt nicht in einem schutzwürdigen Bodenbereich, das Schutspotential der Grundwasserüberdeckung ist nordöstlichen Bereich gering, im südwestlichen Bereich hoch. Lufthygienische oder lokalklimatische Besonderheiten sind nicht gegeben². Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (2021, Karte 1 – 6) teilweise als Siedlungsgebiet, teilweise als Gebiet mit hoher Bedeutung für Biototypen sowie Tier- und Pflanzenartenschutz dargestellt.

² NIBIS® Kartenserver (2024): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50), Suchräume für schutzwürdige Böden, Hydrogeologie, Schutspotential der Grundwasserüberdeckung. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 04/2024



Abbildung 4: Auszug aus Karte 1 „Arten und Biotope“ des aktuellen Landschaftsrahmenplans

Eingriffsregelung

Auf die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung nach BauGB nicht anzuwenden. Vielmehr gilt die Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Daher werden umweltbezogene Auswirkungen welche möglicherweise eine Erheblichkeitsschwelle überschreiten, im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren herausgestellt und bearbeitet. Dies betrifft die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden ebenfalls als Teil der Eingriffsregelung in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bearbeitet. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser wird im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens dargestellt.

Waldbelange

Im Plangebiet befindet sich eine kleine Waldfläche. Sollte im Zuge der Baugenehmigung eine Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart resultieren, so sind die Bestimmung des Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), in der aktuell gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Natura 2000 und Schutzgebiete nach NAGBNatSchG

Südlich der B 211 befindet sich ca. 90 m vom Geltungsbereich entfernt das FFH Gebiet „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“ (EU Kennzahl 2715-332, Landesinterne Nummer 427)³. Ein EU-Vogelschutzgebiet befindet sich in mehreren Kilometern um den Geltungsbereich herum nicht.

Durch die Neuplanung der Außenbereichssatzung sind nach derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der Art der Planung und der bereits bestehenden Vorbelastung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebietes gegeben.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Hochmoor und Grünland am Heiddeich“ (NSG WE 00248) befindet sich ca. 890 m in nördlicher Richtung. Südlich der B211 liegt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (Kennzeichen LSG WST 00078)⁴. Das Landschaftsschutzgebiet dient hauptsächlich dem Schutz des FFH-Gebietes "Funchsbüsche, Ipweger Büsche" und umfasst großflächige Laub-Mischwälder mit Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes, des Erlen- und Eschen-Quellwaldes und Übergängen zum mesophilen Buchenwald. Das Gebiet wird außerhalb der Waldstrukturen unterschiedlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch Wallhecken gegliedert.

Es werden keine Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete prognostiziert. Erhebliche Störwirkungen auf das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet werden aufgrund der langjährig bestehenden Siedlungsstrukturen an der B 211 sowie der Art der Planung (Verbesserung der Nutzbarkeit der vorhandenen Siedlungsstrukturen) nicht gesehen.

Artenschutz

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Nähe zu Gehölzbeständen wird ein Potential für Brut- oder Gastvögel des Offenlandes. Die Gehölzstrukturen und teils ältere Gebäudebestände im Geltungsbereich, können ein Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogel- und Fledermausarten bieten.

Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Vor Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten zu überprüfen. Eine Baumfällung oder ein Gebäudeabriss ist nur nach Ausschluss eines aktuellen Besatzes zulässig (ggf. fachgerechte Bergung).

Von einer erheblichen Störung durch die Vergrößerung der Siedlung bzw. durch die dafür erforderlichen Arbeiten wird nicht ausgegangen, da das Gebiet bereits besiedelt ist und die unmittelbare Umgebung anthropogen genutzt wird.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Durch die Überplanung von Gehölzstrukturen werden ggf. Quartiere/Niststätten zerstört. Es ist vor einer Entnahme in jedem Falle zu prüfen, ob die entsprechenden Bäume zu erhalten sind, ansonsten sind Nisthilfen im unmittelbar räumlichen Zusammenhang anzubringen.

³ Umweltkarten Niedersachsen (2024): Natura 2000; FFH Gebiete. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 04/2024.

⁴ Umweltkarten Niedersachsen (2024): Schutzgebiete NAGBNatSchG. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 04/2024.

Durch die Einhaltung der oben genannten Maßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung zum jetzigen Zeitpunkt nicht entgegen.

4.9 Belange der Landwirtschaft

Durch die ländlich bzw. dörflich geprägte Lage des Plangebietes sind mögliche Geruchsaufkommen entstehend von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung zu beachten und als Vorbelastung hinzunehmen. Im Plangebiet selber befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.

4.10 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) innerhalb des Bergwerksfeldes Oldenburg, in welchem der OEG die Rechte für den Bodenschatz Kohlenwasserstoff zugeschrieben werden. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bergwerksfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und weite Teile der Landkreise Oldenburg und Ammerland in dem Bergwerksfeld liegen.

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Trinkwasserschutz, Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden teilweise durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Es wird auf das Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Horst Prante verwiesen.

Abfallentsorgung

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. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas kann über die Anbindung an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Post- und Telekommunikationswesen

Das Plangebiet ist bereits an das Post- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Im Bezug zur Löschwasserversorgung wird auf die Einhaltung der Grundversorgung mit Löschwasser entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Gemeinde Rastede hingewiesen.

4.12 Oberflächenentwässerung

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

Hierzu wurde vom Rasteder Erdbaulabor eine Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser⁵ erstellt. Im Rahmen dieser Stellungnahme wurden Baugrunderkundungen und Feldversuche zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Hierfür wurden drei Kleinbohrungen (BS 1 bis BS 3) mit einer Tiefe von bis zu 5,0 Metern unter Geländeoberkante (GOK) nach DIN EN ISO 22475-1 durchgeführt.

Die Untersuchungen ergaben, dass in den Bereichen BS 1 und BS 3 oberflächennah humoser Sand ansteht, teils mit Bauschuttresten. Darunter folgen natürlich gelagerte, schwach schluffige, mittelsandige Feinsande bis in 5,0 Meter Tiefe. In BS 2 hingegen wurde unter einer Deckschicht aus humosem Ton der sogenannte Lauenburger Ton festgestellt, der schluffig, feinsandig und nur schwach durchlässig ist.

Grundwasser wurde lediglich im Bereich der Bohrung BS 3 in einer Tiefe von 1,1 Metern unter GOK angetroffen. Zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit wurden Infiltrationsversuche durchgeführt. Dabei ergaben sich für die Feinsande in BS 1 eine Durchlässigkeit von $k_f = 8,4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ und für die Feinsande in BS 3 ein Wert von $k_f = 5,9 \times 10^{-5} \text{ m/s}$. Der Lauenburger Ton in BS 2 weist hingegen eine sehr geringe Durchlässigkeit von unter 10^{-8} m/s auf, was ihn für die Versickerung nahezu ungeeignet macht.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass die Feinsande in BS 1 und BS 3 grundsätzlich für die Versickerung geeignet sind. Allerdings bestehen in BS 3 Einschränkungen aufgrund des geringen Flurabstands zum Grundwasser. In BS 2 ist die Versickerung wegen der tonigen Bodenschichten kaum möglich. Bei der Planung entsprechender Versickerungsanlagen sind daher die Flurabstände sowie die Durchlässigkeitswerte gemäß den Vorgaben des ATV-DWA-A 138 zu berücksichtigen.

Es wurde empfohlen, die örtlichen Gegebenheiten bei der weiteren Planung detailliert zu berücksichtigen. Da die Untersuchungen nur punktuelle Einblicke in die Baugrundverhältnisse liefern, können zusätzliche Messungen erforderlich sein. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage relevanter Normen, darunter DIN 1054, DIN 18196 und DIN EN 1997-2.

Die Gemeinde Rastede ist dieser Empfehlung nachgegangen und hat beim Ingenieurbüro Horst Prante ein Entwässerungskonzept⁶ erstellen lassen.

Die bestehende öffentliche Entwässerung ist im Bereich der Braker Chaussee nur begrenzt vorhanden. Das Oberflächenwasser wird teilweise durch eine Hochbordanlage mit Entwässerungsrinne nach Osten abgeleitet. In einigen Abschnitten fehlt eine Entwässerungseinrichtung. Eine bestehende Verrohrung DN 400 mündet in den Straßenseitengraben, der wiederum in eine Verrohrung DN 300 übergeht. Schmutzwasserkanäle sind nur teilweise vorhanden, einige Grundstücke sind bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, während andere noch über Kleinkläranlagen entwässert werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Geltungsbereich ebenfalls nicht durchgehend gesichert. In einigen Bereichen existiert kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Für einzelne Grundstücke ist jedoch bereits ein Anschluss vorhanden, beispielsweise bei Hausnummer 292. Das Schmutzwasser wird dort über ein Kanalsystem mit einer Nennweite von 200 mm bis zur Loyerbergstraße geleitet.

⁵ Rasteder Erdbaulabor (2024): Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser. Projekt Nr. 24.294.

⁶ Ingenieurbüro Horst Prante (2025): Entwässerungskonzept „Loyerberg“ Braker Chaussee in Rastede-Loy, Gemarkung Rastede, Flur 38.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m die Bushaltestelle „Loyerberg“ und südwestlich in einer Entfernung von ca. 70 m die Haltestelle „Loy Feuerwehrschule“. Beide Bushaltestellen werden von den Linien 342 Hankhausen – Rastede, 347 Nethen – Wahnbeke, 349 Kleibrok – Wiefelstede und 440 Oldenburg – Brake angefahren. In nordwestlicher Lage des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 550 m, liegt die Bushaltestelle „Loy Sandkuhlenweg“. Diese wird von den Linien 342 und 347 bedient.

Für Informationen zu den nächstgelegenen öffentlichen Ladesäulen für Elektromobilität wird auf die Ladesäulenkarte der Bundesnetzagentur (<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/Ladesaeulenkarte/start.html>) verwiesen.

4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

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, 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.

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. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.15 Kampfmittel

Der Gemeinde Rastede sind in dem vorliegenden Geltungsbereich keine Kampfmittelfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Minen, Panzerfäuste etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4.16 Altlasten

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet keine Altlasten. Sollten sich bei der weiteren Planung oder den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede führt im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung/etc. 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 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 Zulässigkeit von Vorhaben

Das kommunale Planungsziel der vorliegenden Außenbereichssatzung besteht darin, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Loy eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der bestehenden baulichen Strukturen zu ermöglichen. Diese sollen sich harmonisch in die städtebauliche Struktur einfügen und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beitragen. Auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB werden hierfür innerhalb dieser Außenbereichssatzung entsprechende Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Außenbereichssatzung kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB und den Paragraphen 2 bis 4 dieser Außenbereichssatzung.

Die Anwendung der § 35 Abs. 1 BauGB für privilegierte Vorhaben im Außenbereich sowie § 35 Abs. 4 BauGB bleiben von der vorliegenden Außenbereichssatzung unberührt.

6.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Im Rahmen der vorliegenden Außenbereichssatzung werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen, um so das Einfügen von neuen Bauvorhaben in die städtebauliche Struktur des Satzungsgebietes sicherzustellen.

So wurde in § 3 Nr. 1 dieser Satzung geregelt, dass Vorhaben nach § 2 dieser Satzung nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die Baugrenzen wurden festgesetzt, um überdimensionierte Baukörper zu vermeiden und den Versiegelungsgrad entsprechend der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich so gering wie möglich zu halten. Zudem wurde mit selbem Hintergrund die nähere Bestimmung über die Zulässigkeit festgelegt, welche besagt, dass sich die Vorhaben nach § 2 dieser Satzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Der Siedlungsbestand im Plangebiet ist durch eingeschossige Bestandsgebäude geprägt. In Anlehnung daran wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf ein Vollgeschoss begrenzt. Somit wird einer übermäßigen Höhenentwicklung bzw. die Entstehung überdimensionaler Baukörper vorgebeugt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur und um eine verdichtete Bauform zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Weiterhin sind für eine Wohneinheit mindestens 1.200 m² Baugrundstücksfläche notwendig.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird zudem festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten ist, wobei nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden darf, als von den derzeit genutzten Flächen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Strukturen wird der Dachneigungswinkel vorgegeben. Die Hauptgebäude müssen mit symmetrisch geneigten Dächern in einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50° ausgebildet werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalme und Grasdächer. Die Dächer der landwirtschaftlichen Gebäude sind in einer Minstdachneigung von 15° zu errichten.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 15.092 m² auf.

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

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
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentli-
cher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der Außenbereichssatzung „Loyerberg“ beigelegt.

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2025/095

freigegeben am **04.09.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 02.06.2025

Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für eine geplante Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann in der Oldenburger Straße 274-276 wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 60 beschlossen.
2. Dem Eigentümer des Grundstücks Oldenburger Straße 274 bis 276 wird zur Realisierung eines Anbaus zum Zwecke der Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann, eine Ablösung von sechs KFZ-Einstellplätzen angeboten. Jeder Stellplatz wird mit 4.000 Euro veranschlagt.

Sach- und Rechtslage:

Der Eigentümer des Grundstücks Oldenburger Straße 274 bis 276 steht im Kontakt mit der Verwaltung, um eine vom Drogeriemarkt Rossmann beabsichtigte Erweiterungsmöglichkeit zu erörtern. Der Drogeriemarkt Rossmann hat derzeit eine Verkaufsfläche von etwa 500 m², die nicht mehr den aktuellen Standards anderer Filialen der Kette entspricht.

Aus diesem Grund ist die Firma Rossmann ebenfalls auf die Verwaltung zugegangen und hat um Aufzeigung von Alternativen zur derzeitigen Situation gebeten. Als Lösung wird nunmehr die Erweiterung des bestehenden Gebäudes angestrebt, um den Standort des Unternehmens in dem Gebäude an der Oldenburger Straße zu sichern.

Zwischenzeitlich sind die Planungen soweit gediehen, dass gemeindlicherseits zu klären ist, ob das erforderliche Einvernehmen für eine Überbauung der gemäß dem Bebauungsplan nicht überbaubaren Fläche erteilt wird und ob die Zustimmung für eine Ablösung erforderlicher Kfz-Stellplätze gegeben werden kann.

Geplant ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes mittels eines 5 m breiten Anbaus in nördliche Richtung (vgl. Anlage 1). Der Bebauungsplan Nr. 60 setzt hierzu eine nicht überbaubare Fläche fest. Im Bebauungsplan Nr. 60 ist diese Festlegung seinerzeit am vorhandenen Gebäudebestand ausgerichtet worden; diese Fläche ist aber mit einer Gesamtbreite von über 20 m dem Grunde nach überdimensioniert. Insofern würde man bei beispielsweise neuer Bebauung in diesem Bereich heute auch andere Festsetzungen treffen.

Darüber hinaus kommt dem Drogeriemarkt Rossmann auf Grundlage des Konzepts zur Einzelhandelsentwicklung eine besondere Bedeutung zu, da dieser als einer der sogenannten Ankerbetriebe für das Ortszentrum fungiert und eine Sicherung des Standortes geboten ist.

Allerdings wurde mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt, dass nicht die bloße Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudes für die Gemeinde im Vordergrund steht, sondern damit verbunden die Sicherung dieses Standortes für das Unternehmen. Aus diesem Grund würde die Befreiung und die nachfolgend beschriebene Ablöseregelung an die Bedingung geknüpft werden, dass der Grundstückseigentümer mindestens für die kommenden 10 Jahre in dem in Rede stehenden Gebäude keine andere Nutzung als die eines Drogeriemarktes unterbringen wird. Der Grundstückseigentümer hat seine Zustimmung zu diesen Bedingungen gegeben.

Die Erteilung eines positiven Bauvorbescheides ist jedoch zusätzlich daran geknüpft, dass die erforderlichen Kfz-Einstellplätze nachgewiesen werden können. Der durch den geplanten Anbau entstehende Verlust an Kfz-Einstellplätzen sowie der zusätzliche Bedarf, bedingt durch die vergrößerte Verkaufsfläche, kann auf dem Grundstück nicht bereitgestellt werden. Die Niedersächsische Bauordnung ermöglicht es aber, die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde zu ersetzen.

Die Planung sieht vor, dass durch den Anbau sechs Stellplätze auf dem Grundstück entfallen, wodurch letztlich elf Stellplätze verbleiben. Auf Basis der bestehenden Parkmöglichkeiten entlang der Oldenburger Straße sowie den öffentlichen Parkflächen am Marktplatz sowie dem Kögel-Willms-Platz wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine solche Ersatzzahlung zu vereinbaren.

Auch wenn der Bedarf an Parkplätzen im Ortskern das Angebot in Spitzenzeiten vereinzelt übersteigen mag, so wird die Möglichkeit der Ablösung dennoch befürwortet, da die sich darstellenden Vorteile zugunsten des örtlichen Einzelhandels durch den Erhalt des Drogeriemarktes in der Abwägung überwiegen.

Die Bauaufsicht des Landkreises hat ihre Zustimmung zu dem Vorgehen signalisiert.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Ablösungsbetrag orientiert sich an den Herstellungskosten der Parkplätze; diese werden derzeit auf 4.000 Euro / Einstellplatz beziffert. Folglich werden Einnahmen i.H.v. 24.000 Euro generiert.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Befreiung und die Stellplatzablöse wird das Klima nicht unmittelbar beeinflusst.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Ansicht
- Anlage 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 60
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60



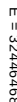
Gemeinde: Rastede
Gemarkung: Rastede
Flur: 21 Flurstück: 106/5

Anlage 1 zu Vorlage 2025/095
Lageplanvorlage 1:500

Erstellt am
Aktualität der Daten

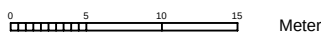
09.01.2024
15.11.2023

N = 5900446



N = 5900336

Maßstab 1:500



Entwurfsverfasser:
06.05.2025

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede -
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
ÖbVI Helmut Wegner

Ofener Straße 40
26121 Oldenburg

Zeichen:

MICHAEL HAMANN
Architekt Dipl. Ing. (FH)

Dateiname:

02_Architektenlageplan_20250506_V1

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

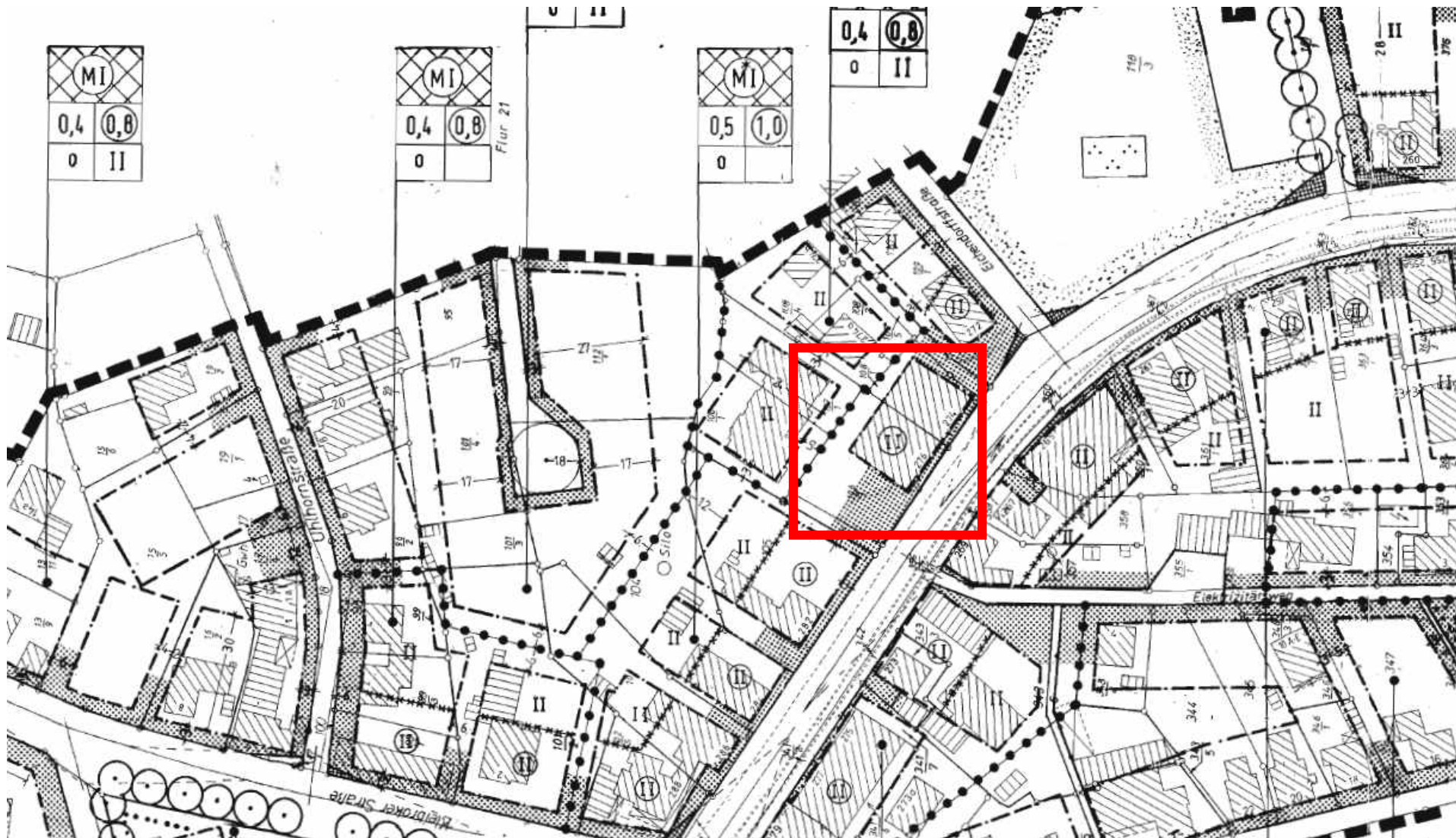


ANSICHT VON SÜD-WESTEN (OLDENBURGER STRASSE)



ANSICHT VON NORD-WESTEN

ERWEITERUNG ROSSMANN
OLDENBURGER STRASSE 274 - 276
26180 RASTEDE





Gemeinde Rastede

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 60
"Ortskern Rastede"

Dipl.-Ing. Jochen Bunse
Palais 2902 Rastede

mit
Dipl.-Ing. H.U. Rometsch

1.	Planaufstellung	2
2.	Planunterlage	3
3.	Lage und Geltungsbereich	3
4.	Anschlußplanungen und andere Planungen	3
5.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
6.	Städtebauliche Struktur	4
6.1.	Art der baulichen Nutzung	4
6.1.1.	Gemeinbedarfseinrichtungen und private Versorgungseinrichtungen	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1.	Grund- und Geschößflächenzahl	11
6.2.2.	Geschossigkeit	13
6.2.3.	Bauweise, überbaubare Flächen	14
6.3.	Grün- und Freiflächen	17
7.	Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz	19
8.	Erschließung und Verkehr	19
8.1.	Straßenverkehrslärm	21
8.2.	Neuplanungen	22
8.3.	Sichtdreiecke	23
8.4.	Ruhender Verkehr	23
9.	Versorgungsanlagen	25
10.	Städtebauliche Übersichtsdaten	26
11.	Überschlägig ermittelte Kosten	27
12.	Verwirklichung des Bebauungsplanes	27
12.1.	Bodenordnung	27
12.2.	Sozialplan	27
13.	Hinweise zum Verfahren	28

1. Planaufstellung

Aufgrund der §§ 1 (3), 2 (2), 6 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (NGVBl. Seite 229), zuletzt geändert durch Artikel 111 des Gesetzes zur Änderung wahlrechtlicher Vorschriften für Landtags- und Kommunalwahlen vom 26.11.1987 (NGVBl. Seite 214) hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 60 "Ortskern Rastede", bestehend aus der Planzeichnung und den darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen am als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt der Bezirksregierung Weser-Ems Nr. am rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan ist so auf den Flächennutzungsplan abgestimmt, daß er mit den beabsichtigten städtebaulichen Zielen übereinstimmt. Diese städtebaulichen Ziele werden zur Zeit im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes festgeschrieben, so daß der vorliegende Bebauungsplan aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede entwickelt sein wird.

In zwei Fällen weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des gegenwärtigen Flächennutzungsplanes ab:

	B-Plan	F-Plan
1. Marktplatz	Fläche für Gemeinbedarf	Wohnbaufläche
2. Bahnhofstr./ Peterstraße	M1-Gebiet 0,4/0,8	WA-Gebiet 0,4/0,8

Der Bebauungsplan kann jedoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Abweichungen keine wesentlichen Änderungen der Nutzungsstruktur oder des Maßes der baulichen Nutzung bedingen.

Marktplatz: Im Rahmen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die fragliche Fläche als M1-Gebiet festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Stellplatzfläche im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche vor. Die vorgesehene Nutzung ist aber auch im Rahmen eines Mischgebietes zulässig, in dem Stellplatzflächen, die auch den Bedarf außerhalb des Gebietes decken, zulässig sind. Auch die Prüfung der Nutzungsverträglichkeit spricht nicht gegen die vorgesehene Nutzung, da sie einerseits hinter den Festsetzungen des noch geltenden Bebauungsplanes zurückbleibt und andererseits bereits besteht und im Rahmen des Baurechtes genehmigt worden ist.

Bahnhofstraße/Ecke Peterstraße: Die Festsetzung der betreffenden Fläche als Mischgebiet kann auch im Vorgriff auf den neuen Flächennutzungsplan als entwickelt gelten, da das Maß der bau-

lichen Nutzung nicht verändert wird und keine nachteiligen Auswirkungen für die betreffende Fläche und ihre Umgebung zu erwarten sind.

Die o.a. Abweichungen sind vom Umfang her geringfügig und sind in ihrer Bedeutung als gering anzusehen. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden Teilbereiche der Bebauungspläne 6 g, 6 e, 6 D Rastede 1, 6i, 27 (Baumgartenstraße/Kleibroker Straße) außer Kraft gesetzt.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1 : 1000, die vom Katasteramt Westerstede nach dem neuesten Stand (März 1988) angefertigt wurde.

3. Lage- und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Rastede und wird begrenzt

- o im Süden von südlichen Begrenzungslinie der Schloßstraße
- o im Westen von der rückwärtigen Grenze der Grundstücke entlang der Thoradestraße; von der Südgrenze der Bahnhofstraße; von der Ost- bzw. Westgrenze der Peterstraße; von der Westgrenze der Graf-Anton-Günther-Straße und ihrer Verlängerung bis zur Oldenburger Straße und von der Westgrenze der Oldenburger Straße
- o im Norden durch die rückwärtige Grenze der Baugrundstücke entlang der Baumgartenstraße und durch die Südgrenze der Straße Am Brink
- o im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 12/13, 13/11, 19/2, 95, 112/1, 108/4, 110, der Grünanlage 118/3, 118/4, 118/5, 165, 387/1 bis 457, 455/2, 454/2 und 453 der Flur 21, Gemarkung Rastede, sowie der östlichen Begrenzungslinie der Oldenburger Straße.

Die Lage des Planbereiches ist in der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan besonders gekennzeichnet; hieraus ist seine Belegenheit innerhalb der Gemeinde Rastede zu erkennen.

4. Anschlußplanungen; andere Planungen

Anschlußplanungen in Form von Bebauungsplänen liegen vor als Teilbereiche der Bebauungspläne 6, 6b, 6c und der o.g. Bebauungspläne.

5. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Ortskern Rastede" wurde erforderlich, weil die städtebauliche Zielsetzung der bisher gültigen Planung hinsichtlich der Art und des Maßes der

baulichen Nutzung und hinsichtlich der Erschließung zu hoch angesetzt ist und nicht nur in absehbarer Zeit nicht erreicht werden kann, sondern auch Probleme mit sich bringt, die die Struktur des Ortskernes dauerhaft beeinträchtigen können:

- o Überschnelle Entwicklung in Teilbereichen durch Aktivitäten ortsfremder Investoren und damit verbundene Fehlentwicklung
- o Veränderung der heute noch funktionierenden überkommenen Nutzungs- und Sozialstruktur
- o Veränderung der Baustruktur durch Zusammenlegung von Baugrundstücken

Im wesentlichen werden mit der Aufstellung folgende Ziele verfolgt:

- o Die planungsrechtliche Ausformung wesentlicher, durch die Rahmenplanung "Oldenburger Straße" formulierter Vorgaben wie:
 - Sicherung der überkommenen Baustruktur
 - Erhaltung der Mischnutzung
 - Sicherung der vorhandenen Grünflächen auf den Baugrundstücken
- o Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen im Rahmen von gemischten Bauflächen.
- o Begrenzung von Entwicklungstendenzen, die zu Veränderungen der ausgewogenen Mischnutzung führen können, wie z.B. die
 - Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
 - Ansiedlung von Spielhallen auch geringerer Ausmaße, die nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind.
 - Verdrängung von Wohnungen.
- o Ausschluß von Nutzungen, die die unerwünschte Entwicklung begünstigen und zulässige Nutzungen beeinträchtigen.

6. Städtebauliche Struktur

6.1. Art der Nutzung

a. Bestand

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine differenzierte Struktur, die vom Wohnen über Gewerbe bis zu öffentlichen Nutzungen (Marktplatz, Feuerwehr, Gesundheitsamt, kirchlichen Einrichtungen) reicht und die typische Mischung einer Ortsmitte zeigt, die kurz- und langfristigen Bedarf sowohl der in dem Gebiet wohnenden Menschen aber auch von ca. 15.000 Einwohnern der gesamten Gemeinde abdeckt.

Die Oldenburger Straße ist geprägt durch Wohnhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende, aber auch durch Neubauten aus den 60er Jahren und der heutigen Zeit. Die älteren Gebäude sind oft nachträglich verändert und zu Geschäftsgebäuden umgenutzt worden.

In den Bereichen Kleibroker Straße, Uhlhornstraße, Graf-Anton-Günther-Straße, Elektrizitätsweg, Kleine Gasse und Peterstraße überwiegt die Wohnnutzung; jedoch sind auch hier Gewerbebetrie-

be und vereinzelt Läden zu finden. Durch die o.a. öffentlichen und gewerblichen Nutzungen sowie durch die Grünfläche an der Katholischen Kirche und die Ausläufer des Schloßparkes im südlichen Bereich der Oldenburger Straße sind städtebauliche Elemente gesetzt, die für Rastede und seinen Ortskern kennzeichnend sind.

Im Jahre 1985 ist an der Oldenburger Straße Nr. 221 ein dreigeschossiger Baukörper entstanden, der vor dem Hintergrund der Diskussion um eine intensive Nutzung innerhalb des Ortskernes Rastede als Kerngebiet die neuen Entwicklungsziele für die Ortsmitte exemplarisch darstellen sollte. Insofern sich die wirtschaftliche Entwicklung städtebaulich äußert, zeigt sich jedoch, daß die Perspektive für eine Veränderung der Ortsmitte sowohl vom Maß der baulichen Nutzung her als auch von der Ausgestaltung des Ortsbildes in anderen Dimensionen liegt.

Die Erfahrungen mit dem bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplan, der an der Oldenburger Straße Mischgebiet festsetzt, zeigt deutlich, daß die Entwicklung im gewerblichen Bereich dahin geht, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe und/oder Vergnügungsstätten auch durch den sie verursachten Zu- und Abgangverkehr zunehmend Störungen des Wohnumfeldes bzw. der Wohnruhe verursachen. Daneben üben die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und vor allem die Gestaltung der überbaubaren Flächen einen Sog in Richtung auf Investitionstätigkeiten aus, die zwar eine intensive Nutzung ermöglichen sollen, letztlich aber doch nicht verwirklicht werden können, da den Investitionen kein angemessener Bedarf bzw. keine ausreichende Kaufkraft gegenübersteht, wie die Leerstände - auch in Neubauten - zeigen. Ebenso gibt es gewisse strukturelle Mängel bei der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung u.a. mit Gütern des täglichen Bedarfs (siehe auch S. 6). Vor diesem Hintergrund muß eindeutig festgehalten werden, daß es sich bei der Nutzungsstruktur im Plangebiet eindeutig um ein Mischgebiet handelt: An der Oldenburger Straße halten sich die Geschößflächen Wohnen - Gewerbe etwa die Waage.

Die Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes mit "Mischgebiet" entlang der Oldenburger Straße sollten - wie das Beispiel Rasteder Hof zeigt - sich in eine Richtung entwickeln, die städtebaulich und wirtschaftlich über das bisher bestehende Maß hinausreichen sollte; daraus würde sich dann eine entsprechend höhere Lebensqualität ergeben.

Aufgrund der Erfahrungen, die die bisherigen Planungsleitbilder mit sich brachten sowie aufgrund der Einsicht, daß eine quantitative Entwicklung nicht zwangsläufig eine qualitative nach sich zieht, änderte sich die Denkrichtung: Nunmehr gilt es, Qualitäten zu entwickeln und dort, wo sie schon oder noch bestehen, zu bewahren.

b. Planung

Der Rahmenplan für die Oldenburger Straße gibt dazu folgende Empfehlungen, die hier im Bebauungsplan konkretisiert werden:

Schaffung der Rahmenbedingungen zur Sicherung und Stärkung der

- o Funktionsfähigkeit der Oldenburger Straße und der angrenzenden Bereiche als Geschäftsstandort.
- o Funktionsfähigkeit des Plangebietes als Wohnstandort durch Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen.
- o Erhaltung und Verbesserung der Ausgewogenheit der Mischnutzung an der Oldenburger Straße.

Konkret bedeutet dies für die Bauleitplanung - unabhängig von der Frage der Nutzungsfestsetzung - :

- o Beschränkung auf in der Regel höchstens zwei Vollgeschosse
- o Offene Bauweise durch Festsetzung von differenzierten überbaubaren Flächen, die eine Zusammenlegung und Bebauung von mehreren Grundstücken nicht zulassen.
- o Freihaltung rückwärtiger unbebauter Flächen von Bebauung (abgesehen von Nebenanlagen).
- o Schutz eines bestimmten Grundstücksanteiles vor dauerhafter Versiegelung.

Diese planerischen Eckpunkte sind für den Bereich Oldenburger Straße festgelegt worden, um die gesteckten Ziele zu erreichen (Siehe auch S. 8 ff.)

Für die Entscheidung, ob Mischgebiet oder Kerngebiet für den Bereich Oldenburger Straße herangezogen werden soll, um das Planungsziel zu erreichen, wird folgende Matrix eingesetzt: (Siehe nächste Seite)

Aus dieser Übersicht ergibt sich für den Bebauungsplan folgende Konsequenz: Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sichert die vorhandene Mischnutzung und bietet Entwicklungsmöglichkeiten, die in diesem Bereich erforderlich sind, um den ansässigen Betrieben angemessene Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten zu bieten. Die Festsetzung "Mischgebiet" ist nicht zuletzt auch deswegen erforderlich, um hier das seit alters her bestehende sonstige Wohnen zu sichern und weiter zu entwickeln. Für eine langfristige Funktionssicherung des Ortskernes im Hinblick auf die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist dieser Festsetzung der Vorzug zu geben. Demgegenüber hätte die Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zur Folge, daß das sonstige Wohnen aufgrund seiner nachrangigen Bedeutung gegenüber der gewerblichen Nutzung schwieriger zu halten und zu entwickeln ist, als dies bei Mischgebiets-Festsetzung möglich ist. Unabdingbar jedoch für das Funktionieren des Ortskernes Rastede ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnens auch im Erdgeschoß - vor allen Dingen in rückwärtigen Bereichen -, wo noch gute Wohn- und Wohnumfeldqualitäten vorhanden sind.

Städtebauliche Ziele	Mischgebiet	Kerngebiet
Sicherung der überkommenen Baustruktur	durch Gestaltung von überbaubaren Flächen	durch Gestaltung von überbaubaren Flächen
Erhaltung der Mischnutzung	ja, Wohnen und Gewerbe gleichrangig	ja, Wohnen nachrangig
Sicherung der Grünflächen auf den Baugrundstücken	max. GRZ gem. § 17 BauNVO 0,4	max. GRZ gem. § 17 BauNVO 1,0
Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe	eingeschränkt durch Schutzanspruch der Wohnnutzung	weniger eingeschränkt bei überwiegender gewerbl. Nutzung
Begrenzung der Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben	eingeschränkt durch Gebietscharakter	nur einschränkbar durch zusätzliche Festsetzungen
Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	nein	ja
Zulässigkeit von Spielhallen	ja	ja
Ausschluß von Nutzungen	nur bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen	Nur bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen

Auch hat die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet gegenüber der gewerblichen Nutzung im Kerngebiet nicht diesen Vorrang vor dem Wohnen, sondern ist eher gleichberechtigt.

Allein die Einstufung von Rastede im Landesraumordnungspogramm als Mittelzentrum erzwingt noch keine Festsetzungen von Kerngebieten entlang der Oldenburger Straße, da die für die Funktionsfähigkeit des Ortskernes erforderlichen Nutzungen und die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen und Betriebe im Ortskern vorhanden sind bzw. auch im Mischgebiet untergebracht werden können. Es ist dies auch eine Frage des Ausmaßes der Mischgebietsflächen, auf denen die dem Mittelzentrum angemessenen Nutzungen angeboten werden können.

Aufgrund des hohen Anteiles der Mischgebietsfestsetzung im Plangebiet kann diese als das Rückgrat der Nutzung im Ortskern angesehen werden.

c. Bestand

Bereits unmittelbar hinter den Grundstücken entlang der Oldenburger Straße sind z.T. Strukturen vorhanden, die eine Festsetzung als Mischgebiet nicht rechtfertigen bzw. eine Entwicklung in Richtung auf diese Festsetzung nicht erkennen lassen und auch nicht als wünschenswert erachtet werden, da die Unterbringung der im Ortskern erforderlichen Handels- und Gewerbebetriebe in den Mischgebieten gewährleistet ist.

d. Planung

Die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben, sowie von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, aber vor allem die hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität in diesen Bereichen, begründet die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Es handelt sich dabei um folgende Bereiche:

- o östlich der Kleinen Gasse und nördlich der Kögel-Willms-Straße
- o hinterer Teil Uhlhornstraße
- o zwischen Elektrizitätsweg und Graf-Anton-Günther-Straße
- o Peterstraße zwischen Töpken's Gang und Bahnhofstraße
- o zwischen Uhlhornstraße und Oldenburger Straße beiderseits der Planstraße mit Wendehammer.

e. Bestand/Planung

In den Bereichen mit öffentlichen Nutzungen sind Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, die entsprechend ihrer heutigen Nutzungen mit den Zweckbestimmungen

Kirchliche Einrichtung
 Marktplatz - Wochenmarkt
 - Jahrmarkt
 - Stellplätze
 Feuerwehr
 Gesundheitsamt

Die städtebauliche Struktur im Ortskern wird wesentlich mitgeprägt durch die Freiflächen des Marktplatzes, der Grünanlage an der katholischen Kirche, dem Grünbereich an der St. Ulrichskirche und dem an die Oldenburger Straße angrenzenden Teilbereich des Schloßparkes. Die Platz- und Grünzonen lockern die Bebauung entlang der Oldenburger Straße auf und setzen Identifikationspunkte, die für das Erscheinungsbild Rastedes wesentlich sind. In diesen Bereichen findet sich auch der überwiegende Anteil an erhaltenswertem Großgrün sowie auch einige hervorragende Bäume, die als Naturdenkmale dargestellt sind. In den genannten Bereichen sichert die Festsetzung die bestehende Nutzung und damit auch den bestehenden Baumbestand.

Das sich bereits ankündigende Auftreten von AutomatenSpielhallen (bereits 5 Anträge in den vergangenen 2 Jahren) soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung im engeren Ortskern in den mit * gekennzeichneten Gebieten nicht zugelassen werden, da die Mischung der Nutzungen, wie sie heute besteht, erhalten und weiterentwickelt werden soll. Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung ist die Vermeidung von Spannungen, die sich städtebaulich auswirken können; ganz besonders gilt es, im Auge zu behalten, daß die erhöhte Leistungsfähigkeit von Spielhallen hinsichtlich der geforderten höheren Mietpreise (etwa 20.- DM gegenüber 12.- - 15.- DM in Alt- bzw. Neubauten je m² Nutzfläche bei anderen Gewerben) mittelbar die Folge haben, daß über Verdrängungswettbewerb einerseits, aber auch über steigende Bodenpreise andererseits gerade das städtebauliche Ziel der Nutzungsmischung nachhaltig gestört werden kann. Diese Störung kann das Absinken des Gebietsniveaus zur Folge haben, ohne daß dann Instrumentarien zur Verfügung stehen, mit denen dieses Absinken wirkungsvoll verhindert werden könnte. Städtebaulich mittelbar wirksam ist das soziale Umfeld der Spielhallen, welches - unabhängig von der Größe der Spielhallen - Spannungen gegenüber der ansässigen Wohnbevölkerung erzeugt und damit das Wohnumfeld empfindlich stören kann.

Obengenannte Verhältnisse begründen das Vorhandensein von besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1(9) BauNVO, die sich auf einen Teilbereich des Begriffes des "Gewerbebetriebe" im § 6(1) BauNVO beziehen. Da gemäß den Planungszielen Spielhallen ausgeschlossen werden sollen, ergibt sich folgendes Problem: Gemäß § 1(5) BauNVO können nur bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden; demnach wäre im Mischgebiet nur ein Ausschluß sämtlicher Gewerbebetriebe möglich, um Spielhallen auszuschließen. Hier gibt der § 1(9) BauNVO jedoch in Verbindung mit dem § 1(5) BauNVO die Möglichkeit, aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte bauliche Anlagen - in diesem Fall Spielhallen - auszuschließen. Dies ist deswegen erforderlich, um auch Spielhallen, die wegen ihrer Größe unter 100 m² nicht unter den Begriff "Vergnügungsstätten" fallen, auch ausschließen zu können, da von ihnen in der Regel die gleichen Wirkungen ausgehen wie von Vergnügungsstätten, die im Mischgebiet nicht zulässig sind.

Nicht erfaßt mit einer solchen Festsetzung werden Spielautomaten, die in direktem Zusammenhang mit Gaststätten stehen und dort als Folgeeinrichtung bzw. Teil eines bestehenden Betriebes zulässig sind.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze auf den Baugrundstücken ausgeschlossen unter Zugrundelegung des § 14 (1) Satz 3 und § 12(6) BauNVO. So wird der Straßenraum einschließlich der Flächen bis 10 m hinter die Gebäudeflucht von störenden Nebengebäuden freigehalten. Die betreffenden Flächen werden in der Planzeichnung mit einem Raster dargestellt.

6.1.1. Gemeinbedarfseinrichtungen und private Versorgungseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen im Plangebiet sind folgende Institutionen:

- o Feuerwehr
- o Marktplatz
- o Dienststelle des Gesundheitsamtes Westerstede
- o Verwaltung der evangelischen Kirchengemeinde Rastede

Feuerwehr, Marktplatz und Kirchengemeinde sind Nutzungen, die traditionell den Ortskern kennzeichnen und für eine entsprechende Nutzungsmischung sorgen; die Dienststelle des Gesundheitsamtes ist eine Filiale der Hauptstelle mit Sitz in Westerstede

Daneben kommt den privaten Versorgungseinrichtungen - wie bereits im Kapitel Nutzungen beschrieben - die maßgebliche Rolle im Geschäftsleben Rastedes zu. Die Geschäfte und Betriebe für den täglichen und langfristigen Bedarf sowie verschiedene Dienstleistungen sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

8	Gaststätten, Imbisse	7	Bekleidung
3	Friseur	3	Papierwaren
2	Supermarkt	2	Cafe, Bäcker
2	Versandfilialen	2	Haushaltswaren
2	Radio/Elektro	2	Drogerie
2	Stoffe/Wolle	2	Feinkost/Reform
2	Tankstellen	1	Innenausstattung
1	Fleischer	1	Möbelgeschäft
1	Kiosk	1	Uhren/Schmuck
1	Blumenhaus	1	Video-Verleih
1	Apotheke	1	Farben/Tapeten
1	Photogeschäft		
1	Optik		

Dienstleistungen

7	Immobilienmakler	3	Ärzte
2	Sanitär	2	Kraftfahrzeugwerkstätte
2	Druckereien	2	Spielhallen
1	Reisebüro	1	Fahrschule
1	Reinigung		

Die Vielfältigkeit des Angebotes im Hinblick auf die Größenordnungen ist sehr gut, jedoch gibt es teilweise Probleme bei der Versorgung mit Lebensmitteln, wo die Tendenz zum Supermarkt zum Abwandern der kleinen Anbieter mit kompletter Warenpalette geführt hat. Die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln gerät immer mehr ins Hintertreffen, weil es mit den kleinteiligen Angeboten zunehmend schwieriger wird, sich gegen die flächen- und umsatzintensive Konkurrenz in Form der

Supermärkte (siehe auch die Ausführungen zu Spielhallen) an der Peripherie des Ortskernes durchzusetzen.

Insgesamt gehen die Bestrebungen dahin, durch den Bebauungsplan Voraussetzungen zu schaffen, die den Ortskern sowohl unter wirtschaftlichen Aspekten, aber auch unter dem Aspekt der Sicherung und Weiterentwicklung des Ortsbildes attraktiver gestalten und so neue, bedarfsgerechte Investitionen erwarten lassen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grund- und Geschößflächenzahl

Für die Festsetzungen von Grund- und Geschößflächenzahlen (GRZ und GFZ) im Planbereich ist das städtebauliche Prinzip zugrunde gelegt, wonach die Bereiche

- o vermehrter gewerblicher Nutzung
 - o städtebaulicher Bedeutung für den Ortskern
- mit höheren Nutzungsziffern ausgestattet werden, als Bereiche, die peripher zum Ortskern liegen und in denen die gewerbliche Nutzung von geringerer Bedeutung ist. So wird erreicht, daß die Grundstücke mit gewerblicher Nutzung (MI) eine bessere wirtschaftliche Verwertbarkeit aufweisen, während die Grundstücke mit Wohnnutzungen (WA) die bessere Wohnumfeldqualität aufweisen.

Diesem Prinzip folgend wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

MI	0,5/1,0	Oldenburger Straße zwischen Bahnhofstraße und Raiffeisenstraße mit Ausnahme der Bereiche zwischen Kögel-Willms-Straße und Kleine Gasse sowie der Ecke Oldenburger Straße/Eichendorffstraße,
MI	0,4/0,8	Oldenburger Straße südlich der Bahnhofstraße, Peterstraße nördlicher Teil, Kleibroker Straße, Baumgartenstraße, Mühlenstraße, Bereiche der o.g. Ausnahmen
WA	0,4/0,8	Kögel-Willms-Straße, Kleine Gasse/Friedrichsstraße, Planstraße Kotterhorn, Uhlhornstraße, Graf-Anton-Günther-Straße, Peterstraße südlicher Teil

Im ersten Fall werden dabei die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO für zweigeschossige Bauweise im Mischgebiet überschritten. Dies geschieht unter Zugrundelegung des § 17 Abs. 9 BauNVO, wonach diese Überschreitung möglich ist, wenn

- o das Gebiet bei Inkrafttreten der BauNVO (1962) überwiegend bebaut war und
- o städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und
- o sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Alle drei Bedingungen treffen zu:

- o Es handelt sich bei der Bebauung entlang der Oldenburger Straße überwiegend um Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende.
- o Die Bebauungsdichte weist heute bei über 30 % der Grundstücke entlang der Oldenburger Straße eine GRZ von 0,4 und darüber auf sowie in einer ähnlichen Anzahl Geschößflächen über 0,8; allein die Erhaltung dieser Struktur begründet die Festsetzung von GRZ/GFZ 0,5/1,0.
- o Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen, da es um die Sicherung des Bestandes geht.
- o Durch die Unterbrechung der überbaubaren Flächen ist sichergestellt, daß unzuträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch mangelhafte Besonnung und Belüftung nicht entstehen können.

Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Möglichkeit der ausnahmsweisen Überschreitung der GRZ von 0,4 bis auf 0,6 wird bewußt nicht mehr vorgesehen, da einerseits die GRZ von 0,6 für ein Mischgebiet zu hoch gehalten wird und andererseits sich Schwierigkeiten bei der Erteilung der Ausnahmegenehmigungen ergaben, die langfristig das Plankonzept hinfällig gemacht hätten.

Die Gründe für die Inanspruchnahme des § 1/ Abs. 9 BauNVO bestehen vor allen Dingen darin, die städtebaulichen Gegebenheiten, die sich seit der Jahrhundertwende entwickelt haben, mit Entwicklungsmöglichkeiten auszustatten, die der Funktion der Ortskernes als Geschäftszentrum gerecht werden.

Im Falle der Gebäude Oldenburger Straße 221 - 223 (Rasteder Hof) ist mit den Möglichkeiten der o.a. ausnahmsweisen Überschreitung der Höchstwerte des § 1/(1) BauNVO jedoch nicht das gesamte Bauvolumen abgedeckt.

Die städtebauliche Situation ist durch einige besondere Eigenschaften geprägt, die einen speziellen Umgang erforderlich machen. Sie stellen sich wie folgt dar:

Die Lage im historischen Zusammenhang mit Kirche, altem Glockenturm, Friedhof; der Kreuzung der Oldenburger Straße mit der Bahnhofstraße mit ihren historischen Gebäuden, die sich weiter in die Bahnhofstraße fortsetzen sowie das städtebauliche Erscheinungsbild des langen und hohen aber durchaus gegliederten Baukörpers stellt eine städtebauliche Mittelpunktssituation dar, die das Straßendorf Rastede in dieser Form bisher nicht besaß. Auch wenn dieser Gegebenheit ein mittlerweile aufgegebenes, aber überzogenes Leitbild zugrundelag, liegen Verhältnisse vor, die einen besonderen Umgang erfordern. Eine unter Würdigung der vorliegenden Umstände noch akzeptable Überschreitung der Höchstwerte um 10 % für drei Vollgeschosse ergibt den Wert GFZ 1,1. Eine weitere Erhöhung scheidet jedoch aus, da besondere städtebauliche Gründe nicht vorliegen und

auch eine unzulässige Einzelfallplanung zustande kommen würde. Gerade im Vorliegen des Einzelfalles sowie in der atypischen Sachlage liegen Gründe vor, die eine Inanspruchnahme des § 31(2) BauGB rechtfertigen. Die Besonderheit der Situation liegt in der Tatsache, daß ein Bauvorhaben zustandegekommen ist im Vorgriff auf einen zu erwartenden Bebauungsplan mit hohen Nutzungswerten und Ausweisung als Kerngebiet, dessen Inhalte jedoch nach genauer Prüfung der zu erwartenden Gesamtentwicklung wieder verworfen wurden. Die Möglichkeiten des § 31(2) BauGB sichern auch die Aufrechterhaltung des Planungskonzeptes mit seiner Kleinteiligkeit und seiner moderaten Entwicklungs-forderung.

Auch im Hinblick auf die Neufassung der BauNVO, die die Nutzung von bisher ungenutzten Dachgeschossen erleichtern will, indem diese nicht auf die GFZ angerechnet werden sollen, läßt die getroffene Festsetzung und die Inanspruchnahme des § 31 (2) BauGB als geeignetes Mittel erscheinen, den Konflikt zwischen Planungsrecht und Baurecht zu lösen.

Entsprechend den zu erwartenden Nutzungen werden die Gemeinbedarfsflächen wie folgt ausgewiesen:

Evangelische Kirchengemeinde	0,2/0,3
Gesundheitsamt	0,4/0,8
Feuerwehr	0,4/0,8
Marktplatz	136 m ² /136 m ²

Der Marktplatz soll als Freifläche gesichert werden; er bleibt demnach unbebaut.

6.2.2 Geschossigkeit

Entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung wird auch die Geschossigkeit der Bedeutung der städtebaulichen Situation entsprechend festgesetzt. In den für das Ortsbild vorrangig bedeutsamen Bereichen entlang der Oldenburger Straße wird eine zwingende Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um hier ein möglichst geschlossenes Bild zu erzielen, welches sich hier ohnehin mit der wirtschaftlichen Bedeutung der Situation deckt. Der Bereich dieser Mindestgrenze wird auf 20 m Tiefe hinter der Gebäudefront beschränkt, um zwar die städtebauliche Ansicht verwirklichen zu können, aber auch Härten bei der Errichtung von Erweiterungs- und Neubauten zu vermeiden. Bereits in den rückwärtig liegenden Grundstücksteilen, sowie auf allen anderen Grundstücken im Planbereich, wird eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt, sodaß eine bedarfsgerechte Bebauung erfolgen kann.

Lediglich im rückwärtigen Bereich an der Baumgartenstraße wird eine Bebauung mit einem Vollgeschoß festgesetzt, weil hier die Bebauung an die Grünfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Landschaft angrenzt.

Mit der Festsetzung von zwingender Zweigeschossigkeit bzw. bis zu zwei Vollgeschossen besteht auch die Möglichkeit, oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein zusätzliches drittes sonstiges Geschoß zu errichten und zu nutzen, solange dieses nicht die Merkmale eines Vollgeschosses im Sinne der NBauO erreicht.

Lediglich im Bereich des Gebäudes Oldenburger Straße Nr. 221-223 wird eine Zahl der Vollgeschosse von mindestens zwei bis zu drei die dort bereits geschaffenen Verhältnisse rechtlich sichern; allein die Tatsache, daß es sich hier um einen Einzelfall handelt, soll Hinweis genug sein, daß hier kein städtebauliches Leitbild entstanden ist, sondern daß hier in Überschätzung der Möglichkeiten und Ziele einer städtebaulichen Entwicklung an der Oldenburger Straße ein Ansatz entstanden ist, den man nicht weiterzuentwickeln beabsichtigt.

6.2.3. Bauweise, überbaubare Flächen

Die Empfehlung der "Rahmenplanung Oldenburger Straße", die historische Vorgabe der lockeren Bauweise des Ortskernes zu sichern, wird dadurch erreicht, daß

- o offene Bauweise in Verbindung mit einer
- o gebäudeweisen Unterbrechung des Bauteppiches

festgesetzt wird. Dadurch wird erreicht, daß die für Rastede typische Reihung der Häuser und die Freihaltung des Bauwiches beibehalten wird. Mit dieser Festsetzung wird außerdem verhindert, daß bei einer Zusammenlegung von Grundstücken der Bauwich verschwindet und größere Gebäudelängen, die dem Ortsbild abträglich sind, entstehen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat gezeigt, daß die Vorbereitung der Planung durch Informationsgespräche und gezielte individuelle Beratung die Voraussetzung dafür war, daß das Planungskonzept mit seiner räumlichen Kleinteiligkeit positiv aufgenommen wurde und breite Zustimmung fand. Ebenso hat die intensive frühzeitige Beteiligung der Aufsichtsbehörde die argumentative Untermauerung des Planungskonzeptes gefördert, weil diese Form der kleinteiligen Planung nicht auf gesicherte Erfahrungen zurückgreifen kann, die Absicht und das Ziel der Planung von allen Beteiligten jedoch schließlich geteilt und die Vorteile gegenüber einer üblichen flächenmäßigen Bebaubarkeit erkannt wurden.

Die Plazierungen der Baugrenzen in der Oldenburger Straße orientiert sich in erster Linie am Bestand und verspricht auch bei größeren Rücksprüngen, sodaß der öffentliche Raum weitestgehend unverändert bleibt. Dies geschieht vor allem im Hinblick auf die Absicht, die historisch entstandene Baustruktur zu erhalten; eventuelle Nachteile, die dadurch bei der wirtschaftlichen Verwertung von Grundstücken entstehen können, werden bewußt in Kauf genommen, weil die Erhaltung der städtebaulichen Qualität durch die planende Gemeinde als vorrangig bzw. als langfristige Voraussetzung für die wirtschaftliche und struktu-

relle Funktionsfähigkeit erachtet wird. An den Straßen abseits der Oldenburger Straße, in denen das Ortsbild weniger empfindlich ist, sind weitgehend durchgehende Baugrenzen festgesetzt.

Im Laufe der Bürgerbeteiligung sind verschiedene Wünsche hinsichtlich der Änderung von überbaubaren Flächen vorgebracht worden, die ohne weiteres mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind und deswegen im Rahmen der Abwägung in den Plan eingeflossen sind. Im Einzelnen sind dies:

Oldenburger Straße Nr. 252 (Dägling); Seitliche Erweiterung der überbaubaren Fläche um 3 m aufgrund eines geplanten Neubaus.

Oldenburger Straße Nr. 265 (Spille); Zusammenfassung von zwei überbaubaren Flächen aufgrund des Bestandes und wegen Vorliegens einer Bauvoranfrage, deren Inhalt noch mit dem Planungskonzept vereinbar ist.

Oldenburger Straße Nr. 257 - 259; (EWE) Zusammenfassung von zwei überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich aufgrund des Vorliegens einer Bauvoranfrage, deren Inhalt noch mit dem Planungskonzept vereinbar ist.

Oldenburger Straße Nr. 211; Erweiterung der überbaubaren Fläche, Angleichung an die geplante Flucht auf den südlich liegenden Nachbargrundstücken.

Eine stärkere Beschneidung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Oldenburger Straße 256 - Villa Wächter - wie sie von der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406, (Denkmalpflege) angeregt wurde, konnte nicht in den Plan übernommen werden, da die Sicherung der Qualität des Baudenkmals nur unter wirtschaftlich tragbaren Bedingungen möglich ist. Zur wirtschaftlichen Verwertbarkeit jedoch gehört ein Mindestmaß an überbaubaren Flächen. Diese sind bereits gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erheblich verringert worden.

Mit Rücksicht auf besondere Bedürfnisse eines Grundstückseigentümers sind an der Baumgartenstraße geringfügige Erweiterungen an überbaubaren Flächen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen worden. Dabei spielt auch die Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 27 "Kleibroker Straße" eine Rolle, um einen guten Übergang zu den dort vorliegenden überbaubaren Flächen herzustellen. Die angeregten Änderungen sind noch mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept vereinbar.

Die seitliche Begrenzung der Bauteppiche orientiert sich bei gebäudeweiser Festsetzung an der Oldenburger Straße streng am Bestand.

Die rückwärtigen Grenzen der Bauteppiche orientieren sich
o an der größtmöglichen Freihaltung von Freiflächen in den rückwärtigen privaten Bereichen und

- o an der Bereitstellung von bebaubaren Flächen, die zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich sind.

Je nach Zuschnitt, Größe und Lage des Grundstückes, sowie je nach Umfang und Verteilung der Gebäude auf dem Grundstück, ergeben sich unterschiedliche Verhältnisse, die z.T. zu einer individuellen Ausgestaltung des Bauteppiches führen (Oldenburger Straße 259 - 273). Nur bei gleichen oder ähnlichen Rahmenbedingungen läßt sich eine typisierende Struktur des Bauteppiches durchhalten.

Im Falle von Einzelgebäuden (zwischen Töpkens Gang und Bahnhofstraße), die in rückwärtigen Grundstücksbereichen ohne nachvollziehbares städtebauliches Konzept entstanden sind, werden die Baugrenzen so festgesetzt, daß weitere Verdichtungen nur in geringem aber angemessenem Umfang möglich sind, nicht aber die Bildung von größeren Gebäudelängen ermöglicht wird. Bei den Gebäuden Bahnhofstraße 2E - rückwärtiger Teil, Oldenburger Straße 232A, Oldenburger Straße 273A und Kleibroker Straße 14A werden keine überbaubaren Flächen vorgesehen, sodaß hier lediglich Bestandsschutz besteht. Der Grund für diese Festsetzung besteht darin, daß sich hier eine ungeordnete, städtebaulich nicht begründbare Bebauung entwickelt hat, die auf Dauer nicht aufrechtzuerhalten ist. Allen Anschein nach ist der Bau dieser Gebäude nur dadurch möglich gewesen, weil ein städtebauliches Konzept fehlte, welches eine solche Bebauung sicherlich verhindert hätte. So kann es nun in den angesprochenen Bereichen zu Problemen bei der Erschließung und dem ruhenden Verkehr kommen bzw. die Entwicklung von angrenzenden Gebäuden, die ins Konzept passen, erschwert werden.

Baulinien werden aus Gründen der einfachen und sicheren Handhabung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen; zudem wird das städtebauliche Ziel auch mit Baugrenzen erreicht. Lediglich in einem Fall, Oldenburger Straße Nr. 259-260 soll aus ortsgestalterischen Gründen ein Verspringen der Gebäudefront die möglicherweise entstehende größere Gebäudelänge im Sinne der Kleinteiligkeit unterbrechen, so daß auch hier die Durchgängigkeit des Ortsbildes keinen Einbruch erleidet.

An verschiedenen Stellen durchschneiden die Baugrenzen bestehende Gebäudeteile, sodaß diese außerhalb der überbaubaren Flächen zu stehen kommen. Um diese Gebäudeteile in ihrem Bestand zu sichern, sollten gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bei Umbauten die bestehenden Gebäudeteile erhalten bleiben können. Als Umbauten sind alle Bauvorhaben im Rahmen der bestehenden Fundamente anzusehen. Bei Neubauten sind die Baugrenzen einzuhalten. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen regelt sich gemäß § 23 (5) BauNVO.

In den Fällen Oldenburger Straße 211, 256 und 260 sowie Denkmalplatz 2 sind die überbaubaren Flächen gegenüber der Grundstücksfläche relativ eng bemessen, weil hier historische Grün- und Gartensituationen eine entsprechende Rücksichtnahme erforder-

dern. Z.T. handelt es sich um Baudenkmale (Oldenburger Straße 256) mit ihren Gartenanlagen bzw. um Naturdenkmale (Oldenburger Straße 211, Denkmalplatz 2), die durch ihre besondere Qualität durch Bauwerke und Großgrün Freiräume gliedern und wesentliche Bestandteile des Ortsbildes und der Raumstruktur entlang der Oldenburger Straße bilden.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke Peterstraße 10 - 14 sind nunmehr auch dem Konzept der Kleinteiligkeit angepaßt worden, nachdem die vorgesehene Bebauung bekannt ist. Zur Zeit der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange war lediglich über die Besitzverhältnisse (Eigentum der planenden Gemeinde) sichergestellt, daß auch dort ein zukünftiger Nutzer seine Gebäude im Rahmen der geplanten kleinteiligen Baustruktur errichten würde; die überbaubaren Flächen waren noch als zusammenhängende Fläche festgesetzt.

6.3. Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet weist drei für das Erscheinungsbild und die Struktur des Ortskernes wichtige Grün- und Freiflächen auf:

- o Am Denkmalplatz die Freiflächen vor der St. Ulrichs-Kirche und den Grünflächen mit den Naturdenkmälen als Ausläufer des Schloßparkes im Bereich der Kirchenverwaltung
- o An der Kögel-Willms-Straße/Eichendorffstraße im Bereich der Katholischen Kirche die locker mit Bäumen bestandene und besäumte Grünfläche
- o An der Oldenburger Straße (Kleibroker Straße / Baumgartenstraße) die gestaltete Freifläche des Marktplatzes mit dem Feuerwehrgerätehaus und dem Parkplatz als Gesamtheit fast

allseitig umsäumt von z.T. sehr alten Eichen.

Diese Grün- und Freiflächen sind in ihrem heutigen Bestand wesentliches Merkmal des Rasteder Ortskernes und sollen in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die Gebäude im Bereich der evangelischen Kirchenverwaltung werden mit, wenn auch geringen, so doch ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet.

Die Fläche an der katholischen Kirche wird z.T. als Parkplatz genutzt; dieser ist sehr gut abgepflanzt und stört das Bild kaum. In gleicher Art soll der Kinderspielplatz in der östlichen Ecke der Fläche abgepflanzt werden, so daß er sich gut in das Bild einfügt.

Die Fläche des Marktplatzes mit dem eingegliederten Parkplatz ist in jüngster Vergangenheit neu gestaltet worden, sodaß dort der wöchentliche Markt abgehalten werden kann, aber auch mehrmals im Jahr der Jahrmarkt und andere Aktivitäten. Der angegliederte Parkplatz deckt während dieser Veranstaltungen den akuten Bedarf, ansonsten aber auch den täglichen Bedarf der unmittelbaren Umgebung.

Auf dem Marktplatz selbst werden an dem bestehenden Gebäude und in der Nähe geringfügige überbaubare Flächen für den Erweiterungsbedarf und für die Errichtung eines Toilettengebäudes vorgesehen.

Durch die wegen verschiedener technischer und rechtlicher Gründe erfolgter Herausnahme der Zweckbestimmung "Kinderspielfläche" aus der Grünfläche bei Töpkens Gang verringert sich die ausgewiesene Spielplatzfläche im Plangebiet. Ob hinsichtlich der Anforderungen des NSpPG eine flächenmäßige Unterdeckung besteht, weist eine Flächenbilanz für den gesamten Bereich des Ortskernes nach (siehe Anhang). Die rein zahlenmäßige Unterdeckung wird jedoch nicht als Anlaß betrachtet, noch zusätzliche Spielflächen auszuweisen, da verschiedene Bedingungen geeignet sind, eine Abweichung von den geforderten Flächen in Kauf zu nehmen:

- o Die Sicherung von Freiflächen in den Baugebieten ist durch die Festsetzung kleinteilig strukturierter überbaubarer Flächen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wesentlich verbessert.
- o Die Spielplatzflächen wurden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan deutlich erhöht.
- o Die zulässige Geschoßfläche für Wohnen wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verringert, mithin die erforderliche Spielplatzfläche.
- o Seit 1976 wurde von Seiten der Aufsichtsbehörde kein Bebauungsplan hinsichtlich der Kinderspielflächen beanstandet; die nunmehr deutlich verbesserte Situation gibt noch weniger Anlaß zur Beanstandung.
- o Die Akzeptanz auch von mit pädagogisch notwendigen Spielgeräten ausgestatteten Kinderspielplätzen ist - sicherlich

- auch aus den obengenannten Gründen - sehr gering (siehe auch weiter unten)
- o Es ist erfahrungsgemäß - auch langfristig - nicht mit einer vollständigen Ausschöpfung der durch die Geschoßflächenzahlen vorgegebenen Möglichkeiten zu rechnen.

Nach Herausnahme der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" für die Grünfläche am Weg "Töpkens Gang" wird diese als private Grünfläche festgesetzt.

Für das Plangebiet liegen folgende Spielplätze sowie Grün- und Freiflächen in zumutbarer Entfernung (400 m Fußweg bzw. 300 m Luftlinie), sodaß mit den vorgesehenen Spielplätzen das gesamte Plangebiet abgedeckt ist:

Spielplatz	Schule Marienstraße
Spielplatz	An Hagendorffsbusch
Spielplatz	Schule Wilhelmstraße

Für kleinere Teilbereiche liegen folgende Spielplätze in zumutbarer Entfernung:

Spielplatz	Schule Kleibrok
Spielplatz	Eichendorffstr.
Spielplatz	Schule an der Feldbreite.

Daneben bieten Sport- und Bewegungsflächen an den Schulen sowie der Rennplatz, Schloßgarten, Palaisgarten, Marktplatz üppige Möglichkeiten zur Befriedigung des Spiel- und Bewegungsdranges von Kindern (s. Karten "Spielplätze" im Anhang).

Interessant, wenn auch rechtlich unerheblich, ist die Feststellung, daß bei einer stichprobenartigen Untersuchung der vorhandenen Spielplätze an einem Werktag in der Woche zwischen 15.00 und 17.00 Uhr die Spielplätze unbenutzt waren. Dies scheint ein deutlicher Hinweis darauf zu sein, daß das NSpG vorrangig für städtische Wohngebiete mit intensiver Bebauung von Bedeutung ist, weniger jedoch für Gemeinden mit eher ländlichem Charakter und lockerer Bebauung mit hohen Freiflächenanteilen.

Die Erfüllung der Anforderungen hinsichtlich der Erreichbarkeit der Kinderspielplätze ist in jedem Fall gegeben (siehe Anhang). Hinsichtlich der Größenordnung ist eine geringe Unterversorgung festzustellen, die ggfs. über einen Ausnahmeantrag im Rahmen des Anzeigeverfahrens akzeptiert werden kann.

Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Mischgebietsbebauung auf dem Marktplatz entlang der Oldenburger Straße ist aufgegeben worden zugunsten der Nutzung als öffentlicher Parkplatz, da sich einerseits nicht der Bedarf erkennen läßt, der eine solche Festsetzung rechtfertigen würde, andererseits eine Mischbebauung an dieser Stelle wohl kaum die Umfeldqualitäten bieten kann, die das Wohnen hier zuträglich machen würde.

Die ehemals geplante überbaubare Fläche für die Feuerwehr ist auf den zu erwartenden Bedarf zurückgenommen worden, da u.a. auch aufgrund der notwendigen Marktplatzneugestaltung, sowie wegen der erwünschten Freihaltung der Fläche, andere Festsetzungen nicht sinnvoll sind.

Auf den Grundstücken sich ergebende Freiflächen sollen möglichst begrünt oder gärtnerisch genutzt werden, um die bestehende Wohnumfeldqualität zu sichern und weiter zu entwickeln. Auch sind diese Freiflächen für das Kleinklima im Ortskern sehr wichtig, da hier die Grundlage für eine Regenerierung der zum Austausch erforderlichen Luft besteht. Ebenso haben Buschwerk und Großgrün Ausgleichsfunktion für hohe Windgeschwindigkeiten sowie Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen.

7. Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet findet sich unter mehreren historischen Gebäuden eines, welches den Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes genügt: Die Villa Wächter, Oldenburger Straße Nr. 252, die als Einheit mit dem Garten ein hervorragendes Beispiel für die Bauweise und Gartengestaltung um die Zeit der Jahrhundertwende darstellt.

Neben dem Baudenkmal weist das Plangebiet sieben Naturdenkmale auf, die z.T. in privaten Gärten stehen, z.T. in öffentlichen Verkehrsflächen, und besondere Exemplare ihrer Art nach Größe und Alter darstellen und das Orts- und Landschaftsbild wesentlich mitbestimmen.

Sämtliche Bau- und Naturdenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen; der Schutz dieser Denkmale macht sowohl pfleglichen Umgang, aber auch Abstimmungen mit den Denkmal- und Naturschutzbehörden bzw. mit dem Institut für Denkmalpflege erforderlich, wenn Veränderungen am oder in der unmittelbaren Umgebung des Bau- oder Naturdenkmales beabsichtigt sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß, wenn bei Erd- oder Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden sollten, die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, das Institut für Denkmalpflege oder die Gemeindeverwaltung unverzüglich informiert werden müssen.

Um die vorliegenden besonderen landschaftlichen Qualitäten zu sichern und weiter zu entwickeln, wird empfohlen, bei Anpflanzungen standortgerechte Gehölze z.B. Eiche, Birke, Buche, Esche, Ahorn, Vogelbeere u.ä. zu verwenden.

8. Erschließung und Verkehr

Im Plangebiet verlaufen die

- o Oldenburger Straße (K 131)
- o Kleibroker Straße (K133)
- o Raiffeisenstraße (K133)

sowie die Gemeindestraßen

- o Baumgartenstraße
- o Uhlhornstraße
- o Anton-Günther-Straße
- o Elektrizitätsweg
- o Eichendorffstraße
- o Kögel-Willms-Straße
- o Friedrichstraße
- o Kleine Gasse
- o Mühlenstraße
- o Peterstraße
- o Bahnhofstraße
- o Denkmalplatz
- o Schloßstraße

und die Fußwege

- o Verbindungsweg Raiffeisenstraße / Oldenburger Straße
- o Anton-Günther-Straße / Elektrizitätsweg
- o Anton-Günther-Straße / Oldenburger Straße
- o Peterstraße / Oldenburger Straße (Töpkens Gang)

Diese Straßen erschließen sämtliche Grundstücke des Plangebietes. Ihr Zustand kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Lediglich die Anton-Günther-Straße sowie der Elektrizitätsweg sind erneuerungsbedürftig.

Die Fußwege stellen in Rastede eine besondere und erhaltenswerte Qualität dar: verbinden sie einerseits verschiedene Bereiche und Straßen zusätzlich zu den Fahrstraßen miteinander, so bilden sich hier auch Räume und Querverbindungen, die sonst ungenügend genutzte Bereiche zugänglich und auf interessante Art erlebbar machen. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, daß an verschiedenen Stellen die bauliche Qualität dieser Wege noch zu wünschen übrig läßt.

Die Oldenburger Straße ist als Rückgrat des Ortskernes Rastede u.a. Gegenstand von Untersuchungen und Überlegungen der "Rahmenplanung Oldenburger Straße". Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind Grundlage für die Bauleitplanung, auch wenn sich die vorgesehenen Maßnahmen nicht sichtbar in der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche auswirken.

Die Grundproblematik der Oldenburger Straße liegt darin, daß sie "Mittelpunkt" des Ortskernes von Rastede ist, mit ca. 7.000 Kfz durchschnittlichem Tagesverkehr jedoch wegen des Lärms, Geruches, der Gefährdung und Minderung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes nicht ausreichend attraktiv ist für die

- o strukturelle notwendige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe
- o Ansiedlung von zusätzlichen Geschäften und Betrieben zur Ergänzung des Waren- und Dienstleistungsangebotes
- o Bildung von Aufenthaltsqualitäten, die das Einkaufen, Wohnen und sich Aufhalten im Straßenraum angenehm machen.
- o Entwicklung eines ansprechenden Ortsbildes, welches insge-

samt geeignet ist, die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität der Oldenburger Straße zu sichern und weiter zu entwickeln.

Der Kern einer Maßnahme, die Oldenburger Straße aufzuwerten und zu verbessern, liegt deshalb vorrangig darin,

- o die Fahrbahnbreite auf ca. 6,00 m zu reduzieren
- o zusätzliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum zu schaffen
- o das Straßenprofil durch Anpflanzung von Großgrün optisch einzuengen und in der Qualität anzuheben
- o durch begleitende Maßnahmen auf den privaten Flächen vor den Gebäuden den Straßenraum zu gliedern und zu gestalten.

Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, daß

- o der Verkehrsfluß verlangsamt wird zugunsten von Lärmreduzierung und Erhöhung der Sicherheit im Straßenverkehr
- o der Binnenverkehr (bisher ca. 26,6 %) abnimmt, da es attraktiver und weniger gefährlich ist, den Straßenraum auch zu Fuß zu erleben
- o unmittelbar vor Geschäften auf privatem Grund nicht mehr geparkt werden kann (Gefährdung von Fußgängern)
- o die Oldenburger Straße wieder Erlebnis- und Kommunikationsraum wird.

Entsprechende vorbereitende Gespräche mit dem Straßenbaulastträger lassen eine Inangriffnahme erster Maßnahmen kurzfristig realistisch erscheinen.

Im Zuge der geplanten Maßnahmen ist mit geringfügigem Grunderwerb im Bereich der Bürgersteige bzw. der den Gebäuden vorgelagerten Flächen zu rechnen. In den erforderlichen Bereichen ist die betreffende Fläche bereits in die Straßenverkehrsfläche mit einbezogen, sodaß die Durchführung der Maßnahme rechtlich abgesichert ist.

8.1. Straßenverkehrslärm

Zur Zeit gehen von der Oldenburger Straße Verkehrslärmemissionen aus, die das Plangebiet belasten. Zur Bestimmung dieser Verkehrslärmbelastung wurde eine fünftägige Schallpegelmessung im Kernbereich zwischen Mühlenstraße und Bahnhofstraße durchgeführt (siehe schalltechnisches Gutachten von Remmers im Anhang.) Zu dieser automatischen Dauermessung sind noch jeweils viertelstündliche Schallpegelregistrierungen in den Kreuzungsbereichen Raiffeisenstraße, Mühlenstraße und Bahnhofstraße unternommen worden. Die Zusammenfassung der Lärmmessungen entlang der Oldenburger Straße (Abstand von der Straßenmitte 10 m) ergab einen Mittelungspegel für den Verkehrslärm von

68/59 dB(A) tags/nachts

Überprüfungen mit der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS - 81) weisen auf eine Verkehrsmenge von ca. 7500 Kfz/Tag für die gesamte Oldenburger Straße (Schloßstraße bis Raiffeisenstraße) hin. Dieses

Ergebnis zeigt, daß sich die Verkehrsbelastung der Oldenburger Straße seit 1980 gegenüber heute im wesentlichen nicht verändert hat (Quellen: Zählung des Straßenbauamtes Oldenburg-West von 1985; Generalverkehrsplan, 1. Fortschreibung, Gemeinde Rastede, 1983). Es kann deshalb davon ausgegangen werden, daß sich das Verkehrsaufkommen auf der Oldenburger Straße in Zukunft kaum oder nur geringfügig erhöhen wird. Ergebnisse zur allgemeinen Tendenz der Verkehrsentwicklung bestätigen diese Annahme.

Die geplante Fahrbahneinengung sowie die vermehrte Anpflanzung von Großgrün im Straßenbereich wird eine Verlangsamung des Verkehrs nach sich ziehen und für eine Reduzierung der Lärmpegelspitzen sorgen. Hiermit und unter Einbeziehung der Verkehrsentwicklung werden folgende Pegelwerte für den künftigen Verkehrslärm der Oldenburger Straße prognostiziert (siehe schalltechnisches Gutachten von Remmers, Anhang):

67/58 dB(A) tags/nachts

Die für eine Beurteilung der Verkehrsgerausche heranzuziehenden Orientierungswerte innerhalb von Mischgebieten lauten nach Beiblatt 1 der DIN 18005 60/50 dB(A) tags/nachts. Diese Werte haben vorrangige Bedeutung für die Neuplanung von Flächen bzw. für die Planung von Neubaugebieten, sie sind aber keine Grenzwerte. Gesetzliche Vorgaben zur Beurteilung der Lärmsituation an Straßen sind bisher nicht vorhanden. In der Rechtsprechung sehen aber Verwaltungsgerichte die Grenzwerte, die in der "Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an den Bundesfernstraßen in der Bau- last des Bundes" des Bundesministers für Verkehr von 1983 angeführt sind, als zusammenfassende Beurteilung neuer Erkenntnisse über die Auswirkung von Verkehrslärm an. Als billigerweise zumutbare Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm erweisen sich demnach Pegelwerte für Mischgebiete von

67/57 dB(A) tags/nachts

Gegenüber der DIN 18005 wird hier ein Überschreitungsspielraum von 7 dB(A) eingeräumt. Eine Lärmsanierung wird laut Richtlinie des Bundesministers für Verkehr erst dann notwendig, wenn die Mittelungspegel die Werte 72/62 dB(A) tags/nachts dauerhaft überschreiten.

Die Mittelungspegel der Prognose liegen nur im Falle des Pegels für die Nachtzeit um 1 dB über den genannten Grenzwerten. Diese geringfügige Überschreitung sowie die volle Ausschöpfung des Überschreitungsspielraumes bezogen auf die DIN 18005 ist zu akzeptieren, da sich durch die geplante Veränderung keine Verschlechterung der derzeitigen Verkehrslärmbelastung ergeben wird.

Die im folgenden dargestellten Verhältnisse begründen die Beurteilung der künftigen Lärmsituation:

- o Die Oldenburger Straße mit ihrer Bebauung und ihren Emissionen stellt einen langjährigen Bestand dar.

- o Die Bauvorhaben in der Oldenburger Straße sind sämtlich in Kenntnis der bestehenden und zu erwartenden Emissionen errichtet worden.
- o Der Verkehr ist mindestens teilweise eine der Voraussetzungen für das Funktionieren der Oldenburger Straße als Versorgungszentrum der Gemeinde Rastede.
- o Die Bauleitplanung bewirkt kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen.
- o Gleicher Lärm wird von verschiedenen Betroffenen verschieden beurteilt: In diesem Sinne ist es an der Oldenburger Straße noch nicht zu akuten Klagen bezüglich des Verkehrslärms gekommen.
- o Die geplanten Umbaumaßnahmen werden die Geschwindigkeit des Verkehrs vermindern und damit auch den Lärm. Erfahrungen mit vergleichbaren Umbauten im Sinne der Bedarfsanpassung bestätigen dies.

Eine grundsätzliche Lärmsanierung ist laut Richtlinie des Bundesministers für Verkehr an der Oldenburger Straße nicht notwendig. Trotzdem sollte der Aspekt der Verbesserung der akustischen Umwelt für die Zukunft nicht außer Acht gelassen werden. Nach der Fertigstellung der Veränderung an der Oldenburger Straße sollte die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen bezüglich des Verkehrslärms anhand von Messungen geprüft werden, um an einigen Straßenabschnitten weitergehende Reduzierungsmöglichkeiten der Lärmbelastung ausarbeiten zu können.

8.2. Umplanungen

Im Bereich der Straße "Elektrizitätsweg" ist eine Neuordnung geplant, die in Abweichungen von bisherigen Planungen weniger aufwendig ist, aber alle Erfordernisse einer geregelten Erschließung abdeckt.

Von der Oldenburger Straße her ist eine Stichstraße von 4,75 m Breite bis zum Grundstück Elektrizitätsweg Nr. 8 mit einem Wendeplatz vorgesehen. Von diesem Wendeplatz aus werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die restlichen Grundstücke bis Nr. 7 bzw. 12 erschlossen. Wendemöglichkeiten sind auf den Grundstücken vorzusehen bzw. gegeben; durch die gerade Führung der Erschließungsfläche bis zur Aufmündung an der Oldenburger Straße ist sie auf der ganzen Länge einsehbar, sodaß Schwierigkeiten im Erschließungsverkehr ausgeschlossen sind.

8.3. Sichtdreiecke

Die Eintragung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan erfolgte nach dem neuesten Stand der Kenntnisse unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Sicherheitsbelange des Straßenverkehrs führen zu der Festsetzung von Sichtdreiecken, die die Aufgabe haben, ausreichende Flächen zur Beobachtung von Querverkehr und entsprechende Anhaltesichtweiten zu gewährleisten. Zu diesem Zweck sind innerhalb der Sichtdreiecke zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über OK-Fahrbahn Bebauung und Bepflanzung nicht zuläs-

sig. Die Begrenzung der Freihaltezone ergibt sich aus den gebräuchlichen Fahrerpositionen in Kraftfahrzeugen, sodaß bodennaher Bewuchs und ausladende Kronen sowie einzelne Stämme von Bäumen auch im Bereich des Sichtdreiecks möglich sind.

8.4. Ruhender Verkehr

Die Situation im Baugebiet weist hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zur Zeit keine akuten Probleme auf. Rein zahlenmäßig ist ein übermäßig gedeckter Bedarf an Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen zu konstatieren; Zählungen an öffentlich genutzten Parkplätzen und Stellplatzflächen ergeben eine Spitzenauslastung von ca. 50 %. Im Plangebiet sind insgesamt 435 Stellplätze und 89 öffentliche Parkplätze ermittelt worden. Setzt man die Anzahl der öffentlichen Parkplätze und Stellplätze in Bezug zu den Geschossflächen, die zum Wohnen und zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, so ergibt sich eine Relation, bei der heute ein Stellplatz auf ca. 120 qm gewerblich genutzte Fläche kommt bei einem Stellplatz auf 150 qm Geschossfläche, die zum Wohnen genutzt wird, wobei die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ca. 1/4 bzw. ca. 1/6 der jeweiligen Anzahl Stellplätze für Gewerbe und Wohnen beträgt.

Legt man bei der Beurteilung der heutigen Situation hinsichtlich der Stellplätze für den gewerblichen Bereich die Maßstäbe der Bauaufsichtsbehörde an, die auf je 35 qm gewerblich genutzte Fläche einen Einstellplatz fordert, so wären heute schon ca. 108 (!) Stellplätze und öffentliche Parkplätze im Planungsgebiet erforderlich, um den akuten Bedarf zu decken. Diese Zahl erscheint angesichts der Bestandserhebung so offensichtlich überhöht, daß bei der Prognose für den Bedarf an Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen folgende Eckwerte festgelegt werden:

- o Für gewerblich genutzte Flächen wird eine Relation von 85 qm je Einstellplatz zugrunde gelegt. Dieser Wert hat sich in anderen Gemeinden vergleichbarer Größenordnung (z.B. Cloppenburg, Loxstedt) als praktikabel und realistisch erwiesen, wobei im Auge behalten werden muß, daß dieser Wert im Hinblick auf den Spitzenbedarf zugrunde gelegt wird.
- o Die in den letzten Jahren ruhiger verlaufene Bauwirtschaft und Verkehrsentwicklung sowie die Erfahrungen mit Entwicklungen von Baugebieten bezüglich ihrer Festsetzungen lassen eine vollständige Ausschöpfung der Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) mittel- und auch langfristig insgesamt als nicht realistisch erscheinen. Sicherlich werden in Einzelfällen die Möglichkeiten des einen oder anderen Grundstückes vollständig ausgeschöpft, vornehmlich im Wohnbereich, aber auch in Mischgebieten, insofern dort Wohnnutzung besteht oder geplant ist, ist nur mit einer geringeren Ausnutzung zu rechnen, sodaß mittelfristig von einem durchschnittlichen Ausbau von 60 % der gegebenen Möglichkeiten ausgegangen wird.
- o Die Lage der Geschäfte und Betriebe zueinander und in

Bezug auf die Stellplatzflächen bzw. öffentlichen Parkplätze sowie das Einkaufsverhalten der überwiegenden Anzahl der Kunden begründen eine Vergrößerung der Bezugsfläche der gewerblich genutzten Geschoßflächen (Mehrfachnutzung).

Unter diesen Rahmengedingungen ist für die nächsten 10 Jahre ein Gesamtbedarf von 749 Stellplätzen (St.) und öffentlichen Parkplätzen (P) im Planungsgebiet ermittelt worden. Die Zahlen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand	Prognose				Bedarf
	Gesamt	Wohnen	Gewerbe	Gem.Bed.	Gesamt	Gesamt
St.	435	317	287	15	619	184
P	89	53	72	5	130	41
St.+ P	524	370	359	20	749	225

Unter dem Gesichtspunkt einer gesamtkonzeptionellen Lösung müssen auch die umliegenden Bereiche zur Deckung des Parkplatzbedarfes herangezogen werden.

Wesentliche Elemente für die Deckung des Parkplatzbedarfes liegen - wie beschrieben - im Planbereich, vor allem deswegen, weil eine durchschnittliche Auslastung der Parkplätze von unter 50 % festgestellt wurde; z.B. von den 40 Parkplätzen am Marktplatz sind regelmäßig nur 10 % belegt. Der abschließende Beitrag zur Deckung des Parkplatzbedarfes liegt in dem

- geplanten Parkplatz zwischen Mühlenstraße und Friedrichstraße im Bebauungsplangebiet 6b, der mit 85 Plätzen planungsrechtlich gesichert ist und ausgebaut werden soll, sobald im Ortskern ein entsprechender Bedarf auftritt.
- bestehenden Parkplatz zwischen Peterstraße und An der Bleiche mit 25 Plätzen, der Eigentum der Gemeinde ist.

Nicht mitgerechnet ist der Parkplatz am Friedhof, der mit 35 Plätzen und angemessener zumutbarer Entfernung zum Ortskern zur Deckung des Bedarfes herangezogen werden kann, da er nur zeitweise den Bedarf bei kirchlichen Veranstaltungen deckt.

Vom städtebaulichen Gesamtkonzept her gesehen kann das Parkplatzproblem als gelöst angesehen werden, wenn bei einem Bedarf von 40 Plätzen ein Angebot von 110 Plätzen möglich ist, sodaß 70 Plätze als Ersatz für abgelöste Stellplätze zur Verfügung stehen. Auch war die noch rechtgültige Bauleitplanung hinsichtlich der Parkplatzfrage nicht beanstandet worden, obwohl die vorliegende Planung in Teilbereichen geringere Geschoßflächenzahlen und mithin einen geringeren Bedarf an Parkplätzen aufweist.

Die Organisation der Stellplätze auf privaten Grundstücken wirft besondere Fragen hinsichtlich der Qualität des Wohnumfeldes auf. In der Regel erfolgt die Anlage von Stellplätzen als versiegelte, meist ungestaltete Fläche, die den Umfang der qualitativ hochwertigen Grünflächen einschränken (siehe auch 7.3.). Um in den fraglichen Bereichen eine möglichst hohe Wohnumfeldqualität zu sichern, wird mit einer textlichen Festsetzung die Anlage von Stellplätzen nur innerhalb der Bauteppiche zugelassen. Sollte diese Regelung zu Härten führen, die u.U. bei sehr eng bemessenen Bauteppichen auftreten können, darf ausnahmsweise von dieser Regelung abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, daß 20 % der Grundstücksfläche dauerhaft unversiegelt und bepflanzt sind. Auf diese Weise wird die unzuträgliche Ausbreitung von versiegelten Stellplätzen vermieden.

9. Versorgungsanlagen

Das Plangebiet ist durch Anschluß an das Leitungsnetz der Elektrizitätsversorgung Weser-Ems mit elektrischem Strom und mit Erdgas versorgt.

Die Versorgung mit Frischwasser ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch/Ostfriesischen Wasserverbandes gesichert. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt durch Unterflurhydranten in den Straßen des Plangebietes. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen kann im Bedarfsfalle bei den zuständigen Betriebsstellen bzw. bei der Gemeindeverwaltung erfragt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser wird in der Oldenburger Straße dem Mischkanalsystem zugeführt; in den anderen Straßen wird das Oberflächenwasser über separate Regenwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt; eine Maßnahme zur Erneuerung des Kanals als Trennsystem steht unmittelbar bevor, die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden zu gegebener Zeit im Haushaltsplan der Gemeinde Rastede vorgesehen.

10. Städtebauliche Übersichtsdaten

Nr.	Bezeichnung	Größe qm	%
1.	Gesamtes Plangebiet	214.531	100
1.2.	Bruttobaulandfläche	214.531	100
2.	Bruttobaulandfläche	214.531	100
2.1.	Nettobaulandfläche	176.668	82
2.2.	Verkehrsfläche	37.863	18
3.	Nettobaulandfläche	176.668	100
3.1.	Mischgebiet	111.477	63
3.2.	Allgemeines Wohngebiet	30.363	17
3.3.	Gemeinbedarfsfläche	15.369	9
3.4.	Grünfläche	19.459	11
4.	Bruttogeschoßfläche	ca. 123.778	100
4.1.	Geschoßfläche für Wohnen	79.165	62
4.2.	Geschoßfläche für Gewerbe	44.613	35
4.3.	Geschoßfläche für Gemeinbedarf	3.668	3
5.	Einstellplätze erforderlich bei Vollausbau	1.032	
6.	öffentliche Parkplätze erforderlich bei Vollausbau	215	
7.	Gesamtzahl Stellplätze und öffentliche Parkplätze	1.247	

Es ist davon auszugehen, daß in absehbarer Zeit nicht mehr als durchschnittlich 60 % der mit den Festsetzungen gegebenen Möglichkeiten ausgeschöpft werden (siehe auch Abschnitt 8.4. Ruhender Verkehr). Derzeit befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes 198 öffentliche Parkplätze. Im Straßenraum können im Zuge des Umbaus der Oldenburger Straße noch weitere Parkplätze angelegt werden, sodaß die erforderlichen öffentlichen Parkplätze abgedeckt werden können.

Stellplatz- und öffentlicher Parkplatzbedarf bei 60 % Ausbau des Gebietes:		
5.1.	Einstellplätze erforderlich	619
6.1.	Öffentliche Parkplätze erforderlich	129
7.1.	Gesamtzahl Stellplätze und öffentliche Parkplätze	749
8.	Spielplatzfläche erforderlich (2 % d. Geschoßfläche Wohnen)	1.583
8.1	Spielplatzfläche ausgewiesen	

11. Überschlüssig ermittelte Kosten

Über 90 % der Grundstücke des Plangebietes sind bebaut und erschlossen. Im Bereich Kötterhorn müssen noch infrastrukturelle Vorleistungen erbracht werden in Form einer Erschließungsstraße sowie im Bereich Elektrizitätsweg, wo ein Umbau einer Erschließungsstraße erforderlich ist sowie die Verbesserung von Fußwegen. Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden schätzungsweise Kosten in Höhe von DM 365.000,00 entstehen. Die Geldmittel werden zu gegebener Zeit im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

Der geplante Umbau der Oldenburger Straße einschließlich Kanalsystem ist nicht unmittelbar als Folge der Bauleitplanung anzusehen. Die Maßnahme, deren Umfang im Bereich von ca. 5 Mio. DM veranschlagt wird, ist deshalb nicht in den Kosten des Bebauungsplanes aufgeführt.

12. Verwirklichung des Bebauungsplanes

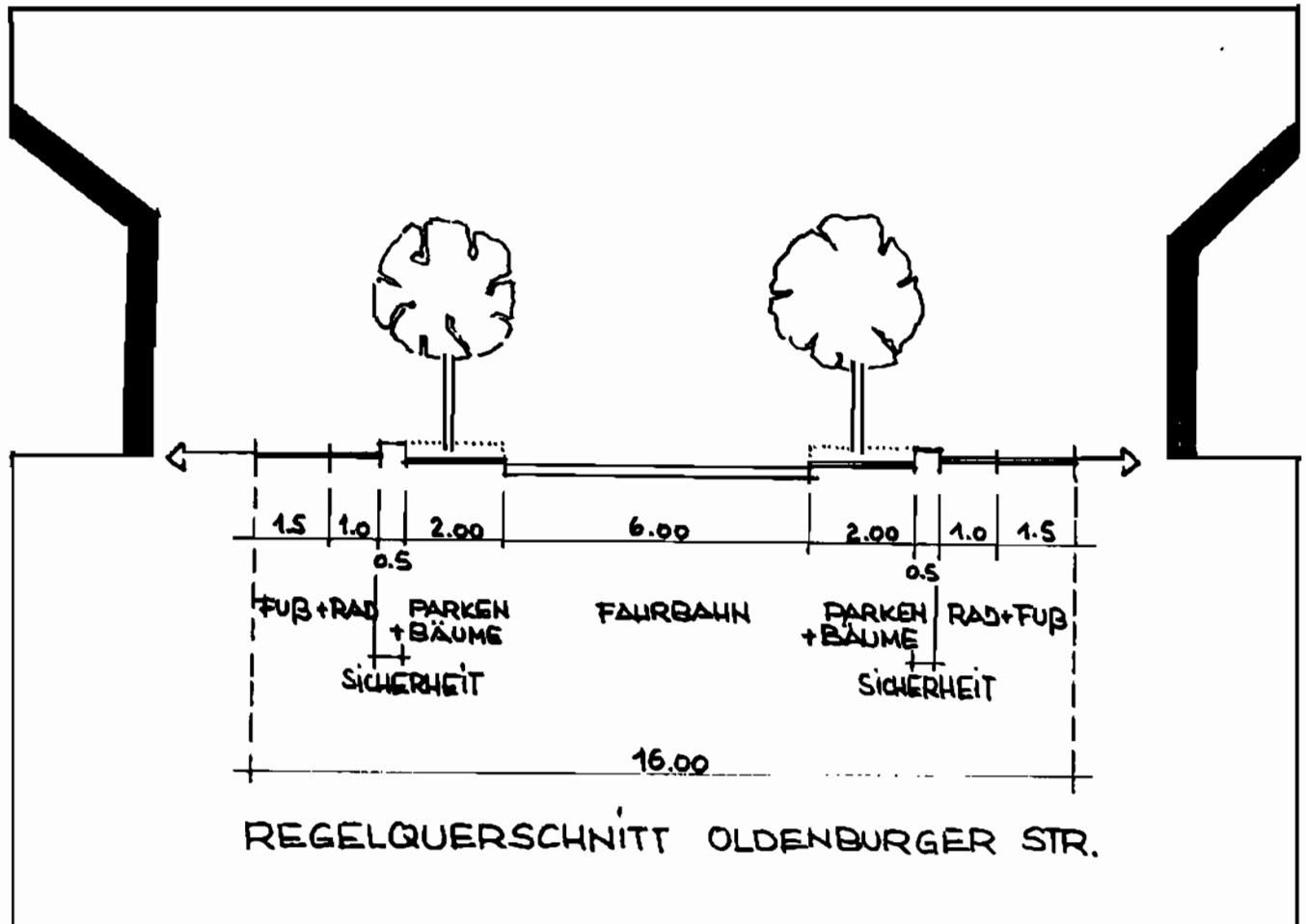
12.1. Bodenordnung

Die noch zur Bebauung anstehenden Grundstücke werden von den Eigentümern verkauft oder bebaut. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12.3. Sozialplan

Es sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes bei seiner Verwirklichung auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. So sind Überlegungen hinsichtlich eines Sozialplanes entbehrlich.

Anlage 1: Regelquerschnitt Oldenburger Straße



DO-10000



Spielplatzbilanz Ortskern Rastede

Untersuchtes Gebiet: Plangebiet B.-Plan Nr. 60 Ortskern Rastede zuzügl. der Bereiche bis zur Raiffeisenstr., Bahnlinie und Schloßstraße.

	westlich d. Oldenburger Str.	östlich d. Oldenburger Str.
Geschoßfläche für Wohnen max.	176 480 m ²	28 488 m ²
Spielplatz erforderlich	3 530 m ²	569 m ²
Geschfläche f. Wohnen 60 %	105 890 m ²	17 120 m ²
Spielplatz erforderlich	2 117 m ²	342 m ²
Spielplatz vorhanden	3 250 m ²) ¹	880 m ²) ²

)¹ Zusammensetzung d. Fläche
 Spielplatz an Hagendorffs Busch 1250 m²
 " an der Schulstr./Wilh. 1000 m²
 " an der Feldbreite 1000 m²
 3250 m²

)² Der Bereich Baumgartenstr. wird auch vom Spielplatz Am Nordrand abgedeckt; Der Spielplatz Kögel-Willms-Str. überschneidet sich mit den Spielplätzen an der Marienstraße, an der Brucknerstraße und an der Eichendorffstraße sowie mit dem Spielplatz an der Kleibroker Schule.

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung
für einen Teilbereich des Ortskernes Rastede

Vorbemerkungen

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschosshöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Neigung der Dächer einen Rahmen setzen. Weiterhin können besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen gestellt werden. Sie können insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränkt werden, oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

Die Ermächtigung für die Gemeinden, die Gestaltung ihres Ortsbildes durch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung zu regeln, stellt der § 56 der Niedersächsischen Bauordnung dar.

Will eine Gemeinde mit Bauvorschriften bestimmte gestalterische Absichten durch Einflußnahme auf Bauvorhaben anderer verwirklichen, so kann sie dies nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes und unter ausführlicher Begründung, die für die Betroffenen erkennbar und nachvollziehbar sind.

Die Regelungen sollten einerseits möglichst eindeutig und konkret sein, sie dürfen jedoch andererseits dem Bauherren oder Entwurfsverfasser für die Verwirklichung der Bauabsichten nur einen Rahmen setzen, innerhalb dessen noch ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Gestaltvorstellungen bleibt.

Unter der Voraussetzung, daß es schwierig ist, Begriffe wie "Verunstaltung" oder "Gestaltung" im Sinne von "Gestaltqualität" zu definieren, kann eine solide Basis für die Aufstellung von Regeln nur in einer vertieften Auseinandersetzung mit der historischen Ortsgestalt und der objektiven Darlegung aller Charakteristiken liegen, welche im Verlauf der vergangenen Epochen das Erscheinungsbild der Gebäude und Straßen eines Ortes geprägt haben.

Ein wichtiger Teil des umfassenden Planungskonzeptes für den Ortskern Rastedes, das erst ein Höchstmaß an Planungssicherheit auch für Regelungen zur Ortsgestalt liefert, liegt mit der Rahmenplanung Oldenburger Straße vor.

Neben einer Orientierungsphase sind hier in einer Bestands- und Chancenanalyse insbesondere die baugestalterischen Gesetzmäßigkeiten herausgearbeitet (Fassadengliederung, Materialien, Dachformen etc.) und die typischen Strukturmerkmale in Karten und Zeichnungen dargestellt worden.

Desweiteren sind die charakteristischen städtebaulichen und baugestalterischen Elemente (Gestaltwerte und Bedeutungs- werte, bau- und siedlungshistorische Werte) hinsichtlich ihrer Eingriffs-/Veränderungsempfindlichkeit bewertet worden.

Die Ergebnisse finden sich in einer Gestaltungskonzeption und der Herausarbeitung von Gestaltleitlinien wieder, die im wesentlichen die Grundlagen für diese örtlichen Bauvorschriften darstellen.

Weitere Teile des umfassenden Planungskonzeptes stellen die Untersuchungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Ortskernsanierung Rastede und die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen der Neuorientierung der Bauleitplanung des Ortskerns dar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60 (Ortskern) schreibt die Gemeinde die erforderlichen planerischen Vorgaben für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung fest und steckt damit den städtebaulichen Rahmen für die Planung von Bauwerken, Freiräumen etc. ab (siehe Begründung). Die meisten der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen haben Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ortskerns: Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche usw.

Diese planungsrechtlichen Anforderungen an die äußere Form eines Bauvorhabens, seine Stellung auf dem Grundstück und andere Merkmale seiner äußeren Erscheinung bestimmen den Rahmen aber nur teilweise, so daß weitere Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild durch zusätzliche Regelungen getroffen werden sollen, die über die grundsätzlichen Anforderungen (§ 1 NBauO), die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 53 NBauO) oder die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 49 Abs. 2 NBauO) hinausgehen, da es sich hier lediglich um die sogenannte "Verunstaltungsabwehr" handelt, die keine direkten Möglichkeiten eröffnet, eine positive Entwicklung zu beeinflussen, die eine gute, harmonische "Gestaltung" durchzusetzen vermag.

Eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist umso dauerhafter und praktikabler, je weniger unbestimmte und damit unterschiedlicher Rechtsbegriffe sie enthält. Der Gestaltungsrahmen ist so abgegrenzt, daß die genannten Gestaltungsziele erreicht werden, andererseits ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen bleibt. Diesem notwendigen Rahmencharakter ist unter Beachtung der vorgeprägten örtlichen Situation Rechnung getragen worden.

Testentwürfe und die Diskussion um konkrete Bauvorhaben während der Aufstellungsphase des Bebauungsplanes haben deutlich gemacht, wie groß der Spielraum ist und das er von Bauherren, Architekten und Werbefachleuten weitgehend akzeptiert wird.

Die breite öffentliche Diskussion und Akzeptanz der Bauvorschriften gerade bei den betroffenen Anliegern und Geschäftsleuten hat dazu geführt, daß die örtlichen Bauvorschriften nicht als Einschränkung der Bau- und Gestaltungsfreiheit oder Verhütungsinstrument von Häßlichem und Verunstaltendem gesehen werden, sondern das sie als positive Baupflege verstanden werden, die das Bauge-schehen im Ortskern Rastedes im Hinblick auf die Bewah-rung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes beeinflussen.

Zu § 1 Geltungsbereich

Der Ortskern Rastedes wird im wesentlichen durch die Oldenburger Straße bestimmt.

Der Ortskern ist in seiner Entwicklung und in seinem heutigen Erscheinungsbild in direkter Linie auf das 19. Jahrhundert zurückzuführen.

Ein wesentlicher Punkt in der Entwicklungsgeschichte Rastedes liegt Anfang des 19. Jahrhunderts, als der ursprünglich Ost-West ausgerichtete alte Ortskern auf-

gegeben und die Oldenburger Straße in ihrem Verlauf korrigiert wurde und seitdem gradlinig von dem damaligen Siedlungsschwerpunkt Brink im Norden und dem Schloßbereich im Süden verläuft.

Die Parzellierung entlang der veränderten Straßenführung war die Grundlage der neuen Siedlungsentwicklung zum Straßendorf Rastede.

Die weitere Besiedlung vollzog sich zunächst in den darauffolgenden Jahrzehnten ebenfalls vornehmlich an den Hauptverkehrswegen z. B. an der Knoopstraße (heute Raiffeisenstraße) und der Kleibroker Straße, an dessen Knotenpunkt mit der Oldenburger Straße sich der Marktplatz entwickelte.

Die Siedlungsentwicklung des weiteren Ortskerns bildete sich im wesentlichen erst Anfang des 20. Jahrhunderts, insbesondere in der Nachkriegszeit heraus und führte damit erst zu der heute vorhandenen, flächigen und geschlossenen Siedlungsstruktur des Ortskerns.

Diese historischen Entwicklungslinien durch die unterschiedlichen Entstehungszeiten lassen sich auch heute noch nachvollziehen und erkennen, durch städtebauliche Strukturen, Gebäudestrukturen (siehe Baualtersplan) und auch durch die sich daraus entwickelten Nutzungsstrukturen.

So ist z. B. die Abgrenzung der Straßenrandbebauung mit gemischter Nutzung im Ortskern gegenüber den angrenzenden Gebieten mit Überwiegender Wohnnutzung deutlich ablesbar.

Die Bestandsaufnahme und -analyse (siehe Rahmenplan Oldenburger Straße) hat ergeben, daß von der Kreuzung Oldenburger Straße/Schloßstraße bis hin zur ehemaligen Gaststätte "Nordpol" am Ortsrand verwandte Gebäudestrukturen gegeben sind, die sich typologisch zu der Gesamtheit "Ortsmitte" formieren. Dieses einheitlich

ausgeprägte, charakteristische Erscheinungsbild, bestimmt durch Entstehungszeit, städtebauliche Struktur und Baustruktur, zeichnet sich insbesondere auch noch durch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen aus.

Gestaltungsvorschriften dürfen nach der NBauO nur "für bestimmte Teile des Gemeindegebietes" erlassen werden.

Der Abgrenzung und Kennzeichnung des Geltungsbereiches für diesen besonderen Regelungsbedarf kommt damit große Bedeutung zu:

- Ableitung aus einem Konzept für die Ausgestaltung eines konkreten, überschaubaren Ortsteiles,
- lückenlose Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches, so daß keinerlei Zweifel möglich sind.

Der Bebauungsplan Nr. 60 (Ortskern) umfaßt mit seinem Geltungsbereich die städtebauliche Mitte Rastedes. Der Geltungsbereich ist u. a. das Ergebnis der städtebaulichen Untersuchungen zum gesamten Ortskern bzw. zu wesentlichen Teilgebieten (siehe Rahmenplan Oldenburger Straße).

Der besondere Handlungs- und Regelungsbedarf, unterstützend und ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften die Erhaltung und Sicherung des Charakters der Ortsmitte Rastedes verwirklichen zu können, ergibt sich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches insbesondere für die Gebiete, die einem hohen Veränderungsdruck unterstehen

Dies sind vor allem die Straßenräume der Oldenburger Straße und ihre angrenzenden Bereiche, aber auch die wichtigen Platzsituationen im Ortskern und der sie umgebenden Randbebauung (z. B. Marktplatz mit Baumgartenstraße und Kleibroker Straße).

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der besonderen Anforderungen an die Außenwerbung beziehen sich deshalb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60 nur auf diese empfind-

lichen Bereiche, d. h. auf die an die Oldenburger Straße und den Marktplatz angrenzenden Mischgebiete.

Die Verbindung des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften mit den Mischgebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich aus den inhaltlichen Untersuchungen, gleichzeitig wird im Sinne einer praktikablen Anwendung der Geltungsbereich so eindeutig abgegrenzt, daß keinerlei Zweifel möglich ist;

Für alle baulichen Maßnahmen innerhalb dieser Mischgebiete des Bebauungsplanes Nr. 60 gelten die Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift.

Alle Fassaden der anliegenden Gebäude, die den Straßenraum begrenzen, sowie alle vom Straßenraum einsehbare Gebäude unterliegen somit den erhöhten Anforderungen an die Baugestaltung.

Zu § 2 Allgemeine Anforderungen -----an die Gestaltung-----

Das Ortsbild von Rastede ist geprägt durch die Bausubstanz der letzten 150 Jahre und zugleich durch Neubauten bis in die jüngste Zeit.

Im Bereich der Oldenburger Straße gibt es eine sehr hohe Anzahl von Gebäuden, die erhebliche und prägende historische bzw. architektonische Ausstrahlung haben. Sie prägen das Bild von Rastede nachhaltig.

Auch wenn nur wenige Gebäude den Anforderungen des Denkmalschutzes genügen, haben sie dennoch entscheidende Bedeutung für die Geschichtlichkeit und die Qualität der Ortslage und des Ortsbildes.

Auch heute haben diese traditionellen Architekturformen und -details ihre Gültigkeit.

Der Ortskern soll weiterhin den entstandenen Charakter einer bunten Mischung von individuell gestalteten Einzelbauten verschiedener Zeitepochen und Stilrichtungen behalten, die durch grundsätzliche Übereinstimmungen in Maßstäblichkeit,

Einordnung und Rücksicht auf die Umgebung den Eindruck eines harmonischen Gesamteindrucks vermitteln.

Abbruch und Neubau haben in den vergangenen Jahren der Ortsmitte in Teilen ein neues Gesicht gegeben. Durch Neubauvorhaben, aber auch durch Umbauten sind ortstypische Qualitäten in Bauweise, Dachform, Material und Details aufgegeben worden, unliebsame Formen und störende Elemente haben Einzug gehalten.

Der Ortskern mit der Oldenburger Straße ist zweifelsohne das "städtebauliche Rückrat" der Gemeinde.

Eine erhaltende Erneuerung, die die vorhandenen Qualitäten in diesem Bereich sichert und die sich aus diesen Qualitäten ergebenden Chancen für die zukünftige Entwicklung nutzt, ist Ziel der Planungsbemühungen um den Ortskern.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist, nicht nur das (historisch) Wertvolle zu bewahren, sondern auch gleichzeitig den Bauten unserer Zeit die Möglichkeit zu geben, sich in die Baustruktur des Ortes einzufügen, in eigener Formensprache, die sich jedoch der charakteristischen, ortstypischen Merkmale zu bedienen hat.

Will die Gemeinde Rastede ihre Identität und damit ihre Unverwechselbarkeit erhalten, so gilt es, bestimmte Grundelemente zu bewahren und für die Zukunft zu sichern. Die örtlichen Bauvorschriften sollen hierzu die rechtlichen Grundlagen schaffen:

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind bei der Errichtung bzw. Anbringung nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, daß sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild harmonisch eingliedern.

Alle Baumaßnahmen an einem Gebäude, das den Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalsschutzes erfüllt, sind genehmigungspflichtig.

Demzufolge können u. U. Anforderungen an die Gestaltung abweichend oder über die Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift hinausgehend formuliert werden.

Die Inventarisierung von Baudenkmälern im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist nicht abschließend durchgeführt, z. Zt. steht nur die "Villa Wächter" unter Denkmalschutz.

Zu § 3 Gebäudestellung

Während in Rastede die historische Baustruktur nicht in allen Teilen überdauert hat, ist das Gefüge der Straßen weitgehend erhalten geblieben.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist für den Straßenraum, seiner Abgrenzung und seiner Erscheinung von maßgeblicher Bedeutung.

Die Gebäude stehen ausnahmslos rechtwinklig zum Straßenraum, trotz des Wechsels von Giebel- und Traufständigen Gebäudetypen und unterschiedlichen Gebäudefassaden bzw. Gebäudehöhen trägt diese einheitliche Stellung zur Geschlossenheit des Straßenbildes entscheidend bei.

Neu- bzw. Umbauten haben darauf Rücksicht zu nehmen.

Neben der Stellung der Gebäude zum Straßenraum sind es auch die Gebäudeabstände, die sich im Ortskern zur offenen Bauweise addieren, die diese beschriebene charakteristische Eigenheit des Ortsbildes ausmachen.

Zu § 4 Dächer

Dachform und Neigung

Typische Dachformen an der Oldenburger Straße sind das Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach und bei Anbauten das Pultdach.

Ausnahmen hiervon zeigen nur wenige Gebäude, die überwiegend im Laufe der letzten Jahrzehnte errichtet worden

sind. Die Analyse des Ortsbildes kommt zu dem Ergebnis, daß durch diese Gebäude meistens das Gestaltgefüge und der räumliche Eindruck gestört wird (siehe Rahmenplan).

Die geschichtlich überlieferte Vielfalt von geneigten Dachformen mit ihrem Wechsel von Giebel- und Traufständigkeit gilt es zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Die Dachformen müssen als "Grundform" verstanden werden, die vielfach zu variieren sind. Aufbauten, Anbauten und Durchdringungen können eine beachtliche Variationsbreite bedeuten. Sicherzustellen ist dabei, daß die Grundform sich in das Bild einfügt und die Dachfläche insgesamt großflächig und ruhig bleibt.

Die Dachneigungen betragen in der Ortsmitte bei Gebäuden mit Satteldach in der Regel 30 - 47°, bei Walmdächern sind im wesentlichen Neigungen zwischen 25 und 45° vorzufinden (siehe Bestandsaufnahme Rahmenplan).

Durch die Festlegung der Dachneigungen soll das trotz vielfältiger Dachformen vorhandene homogene Bild des Ortes erhalten bleiben bzw. dort, wo nötig, wieder hergestellt werden.

Für untergeordnete Gebäude, Nebengebäude und Garagen bis zu einer Höhe von 3,00 m sind Flachdächer zulässig. Das gilt unter der Voraussetzung, daß Nebengebäude oder Garagen mindestens 10 m hinter der straßenseitigen Hausflucht liegen und somit im Erscheinungsbild des Straßenraumes zurücktreten. Die architektonische Wirkung der Hauptgebäude bleibt dadurch erhalten.

Die Erhaltung dieses im Wesentlichen noch vorhandenen Orts- und Straßenbildes wird zusätzlich durch Festsetzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert (Unzulässigkeit von Nebenanlagen), so daß sich auch zukünftig Nebengebäude deutlich der städtebaulichen Struktur unterordnen.

Material und Farbe

Die Dacheindeckungen im Bereich der Oldenburger Straße sind in der Regel in roten Tonpfannen ausgeführt. Gebäude des 19./20. Jahrhunderts zeigen allerdings häufig einen anthrazitfarbenen Tonziegel.

Diese Tradition fortzusetzen bedeutet Anknüpfung an ortsbildprägende Bauweisen.

Im Zusammenspiel mit den genannten Dachformen, Dachneigungen soll die Festlegung der vorhandenen Bandbreite an anzuwendender Dachdeckung in Material und Farbe sicherstellen, daß sich Neubauten und Umbauten hinsichtlich der Dachlandschaft in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild harmonisch eingliedern.

Im Untersuchungsgebiet sind die Dachdeckungen ausnahmslos in nicht glasierten Pfannen ausgeführt.

Die Erfahrungen mit glasierten Dachdeckungen in angrenzenden Bereichen des Ortskerns (z.B. Raiffeisenstraße) unterstützen die Entscheidung, die Wirkung von glänzenden Dachmaterialien (hier glasierte Dachpfannen) nicht zu unterschätzen und rechtfertigen die Materialeinschränkung für Dachdeckungen auf nicht glasierte Dachpfannen.

Die Beeinträchtigung des von geneigten Dächern bestimmten Ortsbildes wäre auch bei wenigen (möglichen) glänzenden Dachdeckungen erheblich.

Dachflächenfenster

Dachflächen sind in der Regel vom Straßenbereich aus einseitig und dementsprechend wirkungsvoll für das Ortsbild.

Die vorhandenen Dächer wirken überwiegend ruhig und ausgewogen. Ausbauten wie Erker, Gauben oder Einschnitte, sowie Dachflächenfenster können schnell zu beeinträchtigenden Eingriffen in die wirkungsvollen Dachflächen werden. Die Regelungen zu Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren sollen sicherstellen, daß sie sich in Größe und Umfang in die vorhandenen Flächen einfügen und diese nicht in ihrer Wirkung unverhältnismäßig stören.

Hierzu ist die Festlegung von maximalen Größenordnungen (2 m² je Fläche) ebenso notwendig wie die Einhaltung eines 1 m Abstandes der Dachelemente vom Giebel, First und der Traufe, um ein optisches Mindestmaß zur Erhaltung der städtebaulichen Wirkung der Dachflächen zu erreichen.

und Dachgauben

Während vorhandene Dachgauben im Altbaubestand sich in der Regel in Maßstab und Gestaltung innerhalb der Architektur der Gebäude bewegen, verschwinden durch maximale Ausnutzung von Dachgeschossen bei Neubauten zunehmend wichtige und notwendige Dachflächen.

Die Längenbeschränkung von Dachgauben soll deshalb sicherstellen, daß sich auch bei Neu- oder Umbauten die Dachgauben und Dachgeschoßausbauten in den Maßstab und der Gestaltung des vorhandenen Ortsbildes unterordnen und damit die Wirkung von Dachflächen als ortsbildbeherrschendes Element stützen.

Dabei können sich durchaus in Abhängigkeit von der Gaubenform unterschiedliche Materialien der Dachdeckung für diese untergeordneten Bauteile ergeben (z. B. bei flachgeneigten Gaubendächern).

Die Regelungen über Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Dachgauben sind allerdings auf die Flächen begrenzt, die von öffentlichen Bereichen (z. B. Verkehrsflächen) eingesehen werden können.

Trauf- und Firsthöhen

Ein wesentliches Merkmal der Gestaltwirkung ist neben der Festsetzung der Geschossigkeit die Festlegung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (Firsthöhen).

Die aufgeführten Mindest- und Maximalwerte entsprechen der Bandbreite der aus dem Bestand heraus abgeleiteten Höhenentwicklung der Gebäude und ihrer Traufhöhen und sind im Zusammenhang mit den o. g. Regelungen zu sehen.

Zu § 5 Außenwände

Die charakteristische Baustruktur im Ortskern ist auf der einen Seite durch ein Nebeneinander von Bauten unterschiedlicher Baustile und unterschiedlichen Alters, auf der anderen Seite durch eine kleinteilige Gebäudestruktur gekennzeichnet, die sich aus den vorhandenen Grundstücksverhältnissen entwickelt hat.

Es herrschen im wesentlichen ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise vor, die das Einzelgebäude mit dazugehörigem Umfeld städtebaulich wirksam werden lassen.

Die Architektur der Gebäude hat entsprechend ihrer Entstehungszeit charakteristische Eigenarten und typische bauliche Ausprägungen vorzuweisen. Dazu gehören Baumaterialien, die Farbwohl oder auch die architektonische Durchformung von Details, wie Fenster, Türen etc.

Diese ortstypischen Elemente, die trotz Vielfalt die Homogenität des Erscheinungsbildes des Ortes ausmachen, lassen sich beschreiben.

Auch dann, wenn diese charakteristischen Elemente in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten häufig zugunsten "moderner, zeitgemäßer" Neuerungen aufgegeben worden sind. Das Herausarbeiten dieser ortstypischen Elemente (siehe Rahmenplan Oldenburger Straße) bildet die Grundlage für den Gestaltungsrahmen, der das überlieferte Ortsbild sichert und eine Weiterentwicklung innerhalb der Strukturen ermöglicht.

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können mit örtlichen Bauvorschriften nicht nur Material und Farben, sondern auch Gliederungen von Fassaden geregelt werden.

Insbesondere können gestalterische Anforderungen an Einzelheiten der Fassade gestellt werden, wie z. B. Türen, Fenster, Sockel, Markisen oder Vordächer.

Diese Gestaltungs- und Differenzierungsebene erfordert, um sichere Regeln daraus ableiten zu können, eine umfassende Bestandsaufnahme der örtlichen Situation.

Für den gesamten Ortskern sind schon im Zusammenhang mit der städtebaulichen Rahmenplanung 1984 diese Bestandsaufnahmen durchgeführt worden. Dabei ist jedes Gebäude nach Straßenzügen geordnet aufgenommen und inventarisiert worden (Typisierung, Geschossigkeit, Nutzung, Dachform und -farbe, Dachneigung und Material, Fassadenstruktur, Baualter und baulicher Zustand usw.).

Diese vorhandenen Bauaufnahmen und Fassadenabwicklungen sind im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung für den engeren Ortskern überprüft, korrigiert und ergänzt worden.

Aus diesen Arbeitsergebnissen heraus lassen sich für die Fassaden an den Geschäftsstraßen Regel- und Gesetzmäßigkeiten hinsichtlich Gebäudestruktur und Fassadengliederung feststellen und ableiten, insbesondere lassen sich daraus auch Störungen erkennen und beschreiben (siehe Rahmenplan Oldenburger Straße).

Aus diesen Analysen sind die Regeln abgeleitet, die den nachfolgenden rahmensetzenden Gestaltungsbindungen zu Grunde liegen.

Grundlegendes Element der Fassadengliederung ist das Verhältnis von Wandfläche zu Wandöffnung und deren Proportionierung.

Fassade und Wandöffnungen

Die überkommenen Gebäude in der Oldenburger Straße sind - von einigen wenigen Ausnahmen abgesehen - in traditioneller Bauweise errichtet. Charakteristisch für ihr Aussehen ist die Ausbildung der straßenzugewandten Seite als "Lochfassade". Das bedeutet, daß in die Fassadenfläche Fenster- und Türöffnungen so eingebracht sind, daß die Öffnung allseitig von der Mauerfläche/Wandfläche umgeben ist. Die Öffnungen sind regelmäßig angeordnet, die Wandflächen überwiegen.

Die Wiederaufnahme dieser Fassadencharakteristik soll sicherstellen, daß die Geschlossenheit des Ortsbildes trotz seiner ganzen Vielfalt erhalten bleibt.

Die Fenster in älteren Gebäuden an der Oldenburger Straße zeigen aufrecht stehende Formate und sind in der Regel als Zweiflügelfenster mit Kämpfer und Oberlicht in Holz ausgeführt. Im Zuge von Gebäudemodernisierung sind ein Großteil dieser ursprünglichen Fenster aufgegeben und durch Einscheibenfenster ersetzt worden. Gleichwohl bestimmt das aufrecht stehende Format der Fenster und die Fensterteilung den Eindruck der Straße.

Diese dem Ortsbild entsprechenden Formate sollen deshalb bei allen Neu- bzw. Umbauten die Homogenität des Erscheinungsbildes stützen.

Schaufenster sind im Bereich der Oldenburger Straße für das Gewerbe unverzichtbar. Zugleich sind sie entscheidendes Moment der Fassadengestaltung und in der Lage, durch Übergröße die Ansicht eines Gebäudes zu zerstören.

Ein nachträgliches Verändern des Erdgeschosses durch Aufreißen für Schaufenster verändert die Gestalt eines Gebäudes radikal, der Bezug der Geschosse aufeinander geht verloren. Ein Gebäude "ohne Unterbau" kann als qualitätvolle Architektur nicht mehr wirken, die Architektureinheit wird zerstört.

Die Beschränkung der verglasten Flächen im Erdgeschoß soll sicherstellen, daß der Eindruck einer geschlossenen Architektur bis auf den Boden entsteht. Wird mehr Schaufensterfläche erforderlich, so kann man die Gesamtfläche auch durch Addition kleinerer Teilflächen erreichen.

Generell gilt, auch für Neubauten, daß Schaufenster mit größeren Flächenansprüchen sich in die Gesamtarchitektur einzufinden haben und zur Vermeidung von Übergrößen jeweils durch Mauerpfeiler getrennt werden sollten. Im übrigen ist auch im Bereich der Schaufenster gemäß traditioneller Bauweise ein Sockel vorzusehen, der Haus und Straße deutlich trennt.

Bis auf wenige Ausnahmen neuzeitlicher Geschäftsbauten sind die Gebäude im Untersuchungsgebiet mit Sockeln ausgebildet. Dies trägt in der Regel wesentlich zum ge-

schlossenen Erscheinungsbild der Fassaden und des Straßenraumes bei.

In den Diskussionen mit Vertretern der Werbegemeinschaft Oldenburger Straße wurde von einigen Geschäftsleuten (Textilbranche) ein genereller Verzicht auf Sockelkonstruktionen erwünscht.

Daraufhin wurde die Frage einer Sockelausbildung noch einmal überprüft und mit der Festlegung von 30 cm Sockelhöhe ein Kompromiß zwischen gestalterischen Mindestanforderungen und dem Erfordernis einer optimalen Warenpräsentation gefunden.

Fenster und Schaufenster sind Teile der Fassade und in der Regel in der Fassadenfläche angeordnet. Heraustreten oder Einrücken von Schaufenstern widerspricht diesem traditionellen (und im Bestand weitestgehend vorhandenen) Prinzip.

Dem Wunsch einiger Geschäftsleute aus der Werbegemeinschaft, in einem gewissen Rahmen Schaufensterausbauten zuzulassen, wurde mit einer max. Tiefe von 50 cm Rechnung getragen, unter der Voraussetzung, das sich auch diese geringen Aus- oder Einbauten an den kleinteiligen Fassadenstrukturen orientieren und nicht zu einer zusätzlichen Aufweitung, oder einem "Aufreißen" der Erdgeschoßzonen führen.

Material und Farbe

Ebenso wie das Verhältnis von Öffnung und Wandfläche bestimmt das Material und die Farbgebung maßgebend die gestalterische Wirkung eines Gebäudes und des Straßenraumes.

Will man Brüche im Ortsbild vermeiden, so sollten sich die Oberflächen der Fassaden in Farbgebung und Material an den Gegebenheiten orientieren.

In Rastede dominieren Putz- und Ziegelbauten. Die Farbpalette der Putzbauten kennt überwiegend nur helle Töne, bei Ziegelfassaden sind überwiegend rote bis rotbraune Ziegel vorzufinden

Anhand bestehender Gebäude und unter Beachtung des geschichtlich überlieferten Ortsbildes ist eine ausreichend breite Farb- und Materialpalette festgelegt worden, die eigenständige Architektur nicht verhindert, aber die architektonische Einheit der Gebäude und ihrer Wirkung im Sinne der Ortsbildpflege gewährleistet.

Die Unzulässigkeit der Herstellung oder Verkleidung von Wänden mit unpassenden Materialien stützt diese Erhaltungs- und Wiederherstellungsbemühungen.

Fassadengliederung

Markisen sind in starkem Maße Gestaltungselemente, die in den öffentlichen Straßenraum wirken. Sie sind von Altersher ein beliebter Sonnenschutz und gehören auch in der Oldenburger Straße zum Erscheinungsbild. Gleichzeitig aber zerstören sie häufig in Abmessung und Konstruktion die architektonische Einheit von Gebäuden. Daraus ergibt sich, daß Schaufensterüberdachungen oder Markisen den Fenstergrößen anzupassen sind und nicht zu einer Verdeckung der Architektur führen sollen.

Markisen haben den Zweck zu erfüllen, die Besonnung von Schaufenstern bzw. der Schaufensterauslagen möglichst weitgehend zu verhindern.

In Diskussionen mit Vertretern der Werbegemeinschaft Oldenburger Straße wurde darauf hingewiesen, daß die gestalterischen Festsetzungen dort ihre Grenzen haben, wo der Sonnenschutz seine Funktion verliert. Deshalb sind Sonnenschutzeinrichtungen über mehr als einem Schaufenster als Ausnahme dann zulässig, wenn sie die kleinteiligen Gebäude- und Fassadenstrukturen nicht wesentlich stören.

Die Maßstäblichkeit der Bebauung im Ortskern ist beschrieben worden. Durch Planfestsetzungen ist gewährleistet, daß sich auch neue Gebäude an diese kleinteilige Gliederung anpassen (auch bei Zusammenkauf mehrerer Parzellen). Damit diese Einzelhausstruktur nicht durch untergeordnete Elemente (z.B. Nebengebäude) im Erdgeschoß aufgehoben wird, ist das Zusammenwachsen von Gebäuden ausgeschlossen worden.

Die Fassaden in der Oldenburger Straße sind in der Regel flächig ausgeführt und wirken nur durch plastische Schmuckteile.

Bei Wohn- und Geschäftshäusern hat sich in der Nachkriegszeit unverhältnismäßig viel das sogenannte "Kragdach" entwickelt. Ursprünglich vielleicht als Regen- und Sonnenschutz gedacht, spielt es zunehmend eine Rolle als Werbeträger. Kragdächer zerstören sehr häufig die Einheit der Architektur, das Erdgeschoß wird vollständig getrennt von darüberliegenden Architekturteilen. Will man also den Zusammenhalt von Architektur und deren Erscheinungsbild gewährleisten, müssen Kragdächer in Auskragung und Stärke beschränkt werden, damit die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Fassade so gering wie möglich gehalten wird.

Die Forderung nach optischer Trennung bei durchlaufenden Kragdächern soll gewährleisten, daß die kleinteiligen Fassaden und Gebäudestrukturen auch dort nicht übermäßig zerstört werden, wo aus funktionaler Sicht für bestimmte Geschäftsnutzungen die Vordächer über mehrere Schaufenster hinweg laufen.

Zu § 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe unverzichtbar. Der Wunsch nach wirkungsvoller Werbung und deren Notwendigkeit für den Handel werden grundsätzlich anerkannt, zumal die Oldenburger Straße das natürlich gewachsene "Zentrum" des Ortes und der Gemeinde darstellt. Gleichwohl müssen dort Grenzen gesetzt werden, wo Werbung nicht nur Häuser sondern auch ganze Straßenzüge verändert und bis zur Unkenntlichkeit überformt.

Die Vorläufer der heutigen Wirtschaftswertung sind oft sehr phantasievolle, reich dekorierte, mehr schmückende Schilder und Zeichen gewesen, die in der Regel durch eine strikte Einbindung in die formale Erscheinung des Hauses gekennzeichnet waren (siehe Wiederaufnahme in historischen Stadtzentren, z. B. Leer). Erst in diesem Jahrhundert und insbesondere in der Nachkriegszeit haben sich jedoch Werbeformen entwickelt, die von der künstlerischen Qualität abgekehrt sind und sich den großflächigen, in vielen Fällen aufdringlichen Ausführungen zugewandt haben.

Ein steter Konkurrenzkampf um Größenordnungen ist entstanden, der Trend, sich gegen die übrigen Geschäfte abheben zu wollen, führt zu einem fortlaufenden Wettkampf mit ständig wachsenden, immer aggressiver werdenden Werbeanlagen.

Die Folge davon sind Reklameflächen und -anlagen, die vorhandene Architekturqualitäten und das Ortsbild ganz erheblich negativ verändern.

Das im Prinzip legitime Anliegen des Werbenden, die Aufmerksamkeit auf sein Angebot zu lenken, muß dort seine Grenzen finden, wo übergeordnete Bezüge der Orientierung und der Ortsbildcharakteristik beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen, gleich welcher Art, müssen stärker eingebunden werden in die Architektur, die sie trägt und ertragen können muß. Sie dürfen Konstruktions- und Gestaltmerkmale eines Gebäudes nicht verleugnen oder

überdecken. Was für das einzelne Haus gilt, sollte sinngemäß auch Anwendung auf den gesamten Straßenraum und die Ortsmitte finden.

Die beschriebene Entwicklung bei den Werbeanlagen zeigt zunehmend deutlicher, daß der Anpassungszwang nur das allgemeine Ausmaß der Werbung steigert, nicht aber deren Wirksamkeit.

Werbevorteile sind für Geschäftsinhaber immer kurzfristiger angelegt und werden durch Anpassung immer rascher wieder ausgeglichen.

Deshalb soll nicht nur im Sinne des Ortsbildes, sondern auch unter Beachtung der geschäftlichen Interessen, versucht werden, in die Werbewelt einen Qualitätsanspruch hineinzubringen, der nicht durch Quantität sondern durch Phantasie und Findigkeit gekennzeichnet ist. D.H., daß die Werbung innerhalb des Ortskernbereiches um die Oldenburger Straße und den Marktplatz auf ein für alle gleiches Ausmaß zu begrenzen ist und mehr auf Qualität als auf Quantität gelenkt werden muß.

In § 49 Abs. 2 NBauO ist allgemein geregelt, daß Werbeanlagen nicht erheblich belästigen dürfen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise.

Die Anwendungsprobleme dieser unbestimmten Rechtsbegriffe in der Praxis erfordern eine Konkretisierung durch Festlegung von besonderen Anforderungen an die Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen (§ 56 Nr. 2 NBauO).

In diesem Sinne begründen die einzelnen Absätze dieses Paragraphen einerseits Mindestanforderungen an die Rücksichtnahme und die mögliche Einfügung der Werbung in das Ortsbild, lassen andererseits aber wie bisher ausreichend Spielraum für die individuellen Werbebedürfnisse

Grundlage der Festsetzungen bilden auch hier die Ergebnisse des Rahmenplanes Oldenburger Straße. Im Zuge der Untersuchungen ist u. a. ermittelt worden, in welchen Fällen Werbeflächen in Anzahl, Größe und Erscheinungsbild

Gebäudestrukturen und das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen und es sind Maßnahmen zur Sicherung und Wiederherstellung der ortsbildprägenden Strukturen formuliert worden.

Als Anbringungsort sind nur Gebäude zugelassen, um eine ungeordnete, freistehende Anbringung oder eine Anbringung an sonstigen Anlagen auszuschließen.

Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschoßzone beeinträchtigen regelmäßig den Gesamteindruck eines Gebäudes oder Straßenraumes. Die Zulassung nur im Erdgeschoß (einschließlich Brüstungszone Obergeschoß) stellt die geringste optische Beeinflussung dar und trägt der in der Regel auf die Erdgeschoßzonen bezogenen gewerblichen Nutzung mit ihren Werbebedürfnissen Rechnung.

Durch diese Konzentration der Werbeanlagen auf die Erdgeschoßzone und die Beschränkung in den Obergeschossen lassen sich Werbung und Ortsbildpflege in ein ausgewogenes Verhältnis bringen.

Die erforderliche Rücksichtnahme auf Konstruktions- und Gestaltungselemente soll dazu beitragen, daß durch Werbeanlagen insbesondere die Gliederungen und gestalterischen Besonderheiten eines Gebäudes respektiert werden.

Diese Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis zu Maßstab und Gliederung der Baukörper und Fassaden sicherzustellen, wird durch die Begrenzung der Höhen und Breiten von Werbeanlagen unterstützt.

Es soll damit die weitgehend vorhandene Kleinteiligkeit der Baustruktur gestützt werden und einer Entwicklung entgegen gesteuert werden, die die Fassaden auf die Funktion als Werbeträger reduziert und die Oldenburger Straße als einzige Werbeanlage in Erscheinung treten läßt.

Die vorgegebenen Maße sind aus dem Bestand abgeleitet und decken den größten Teil der vorhandenen Werbeflächen

ab. Es ist damit auch sichergestellt, daß innerhalb der vorgegebenen Größenordnungen werbewirksame Anlagen zu realisieren sind, was in intensiven Gesprächen mit den Geschäftsleuten (Werbeverein) bestätigt wurde.

Werbeschriften, die aus einzelnen Buchstaben gebildet werden, lassen sich durch die Kleingliedrigkeit der offenen Schrift in der Regel besser in die Architektur und Fassadenstrukturen einbinden. Die hier im Verhältnis zu anderen waagerechten Werbeanlagen erweiterte Länge (bis zu 90 % der Fassadenbreite) soll zugleich den Schritt zu mehr Qualität in der Werbung unterstützen.

Die Maßbegrenzungen von Auslegern soll vor allem die sichtverdeckende Wirkung dieser Anlagen einschränken und mit der Regelung zu wechselndem und bewegtem Licht in der Werbung soll eine zu aufdringliche und aggressive Werbung ausgeschlossen werden.

Schaufenster nehmen naturgemäß einen sehr großen Flächenanteil der Außenwände in Anspruch. Wenn die Schaufensterfläche als Träger einer Werbeanlage fungiert, führt dies in der Regel zu einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Einzelarchitektur. Eine Begrenzung in diesem Bereich ist auch deshalb dringend geboten, damit die Einschränkungen übermäßiger Werbeanlagen nicht durch Schaufensterwerbung aufgehoben werden können.

Die Beschränkung der Werbung an Schaufenstern sowie die Unzulässigkeit der Benutzung anderer Fenster zu Werbezwecken soll die Wohnlichkeit des Straßenraumes stützen. Die Unterteilung der Funktionen der Fenster und der "Schau-Fenster" soll erhalten bleiben, da sie auch der vorhandenen und langfristig zu sichernden Mischung aus Wohnnutzung und Geschäftsnutzung entspricht.

Die angegebene maximale Fläche von Werbeanlagen an Schaufenstern ist aus den Beispielen und Erfahrungen anderer vergleichbarer Städte und aus dem Ortsbild abgeleitet.

Fahnen sind traditionell eine Schmuckform für Architektur und städtebauliche Zusammenhänge zu ganz bestimmten Anlässen.

Wenn Spruchbänder und Fahnen aber zu einer ständigen Einrichtung werden, verlieren sie ihren Signalcharakter und werden zu "normalen" Werbeträgern. In der Funktion als normaler Werbeträger aber wirken sie auf das Ortsbild beeinträchtigend, als ständige Einrichtungen zu Werbezwecken sind sie deshalb unzulässig.

Mit den o. g. Mindestanforderungen soll zunächst sichergestellt werden, daß Werbeanlagen sich an den das Ortsbild bestimmenden Gestaltmerkmalen orientieren und hierauf Rücksicht nehmen.

Es ist damit ein für Alle gültiger Rahmen abgesteckt, aus dem sich eine angemessene und qualitative Werbelandschaft entwickeln kann, die die Wirksamkeit und Anziehung für Käufer ebenso berücksichtigt, wie die Sicherung und Erhaltung ortsbildprägender Strukturen.

Will man an überkommene Tradition anknüpfen, gleichzeitig aber zukunftsweisende Neuerungen ermöglichen, sind Spielregeln zu entwickeln, nach denen sich das bauliche Geschehen in seinen Außenwirkungen darstellt.

In Rastede bedeutet das, daß man auch bei zukünftigen Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen hat auf die ortstypischen Merkmale, z. B. traditionell verbautes Material, über Grundformen von Gebäuden bis hin zu Detailausbildungen.

Diese örtlichen Bauvorschriften, die aus der Bedeutung der ortstypischen Merkmale heraus entwickelt wurden, sind nicht im Sinne von Restriktion und Einschränkung zu sehen sondern sie sollen vielmehr Chancen für die zukünftige Entwicklung formulieren und eröffnen, d. h. zu ermutigen, gegebene Qualitäten beizubehalten und zu sichern, Qualitätsverluste auszugleichen und Neubauvorhaben oder Neugestaltungen an den genannten Qualitäten zu orientieren.

Bei der Erarbeitung dieser örtlichen Bauvorschrift ist besonders darauf geachtet worden, das die Erschwernisse und Einschränkungen in einem vernünftigen und ausgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes stehen (z.B. Kostenneutralität).

Sicherlich kann es Situationen geben, die es erfordern, von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift Ausnahmen oder Befreiungen zu erteilen, um diesem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht zu werden, z.B. dann, wenn es im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Niedersächsische Bauordnung gibt mit den §§ 85 und 86 hierzu die Rechtsgrundlage.

Die Zulassung von Ausnahmen und die Erteilung von Befreiungen haben aber dort ihre Grenzen zu finden, wo sie den rechtlichen Rahmen der örtlichen Bauvorschrift aufweichen und damit die Durchsetzung der städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen verhindern.

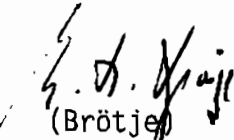
14. Hinweise zum Verfahren

Die Begründung ist zusammen mit dem Bebauungsplan den Trägern öffentlicher Belange am 3.10.1988 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung vom 17.2.1989 bis 16.3.1989 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund wesentlicher Änderungen hat diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan vom 2.5.1989 bis 1.6.1989 öffentlich ausgelegen.

Rastede, den 20.09.1989

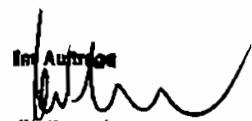

(Brötje)
Bürgermeister




(Ullrich)
Gemeindedirektor

Diese Begründung hat
im Anzeigeverfahren
des Bebauungsplanes
~~der Bebauungsplanänderung~~
mit vorgelegen. 22. 10. 90
Westerstede, den
LANDKREIS AMMERLAND
DER OBERKREISDIREKTOR




im Auftrag
(Hollmann)

Schalltechnisches Gutachten
zum
Bebauungsplan Nr. 60 "Ortskern Rastede"
Rastede, Gemeinde Rastede
- Straßenverkehrslärmemissionen der Oldenburger Straße -

von

Dipl. Phys.
Hermann Remmers
Lerchenstr. 17
2900 Oldenburg

- 89031 -

April 1989

Übersicht:

	Seite
1. Aufgabenstellung	1
2. Örtliche Gegebenheiten	2
3. Lärmmeßbericht	4
3.1 Allgemeine Angaben	4
3.2 Meßablauf	6
3.3 Meßergebnisse und Diskussion	7
4. Beurteilung der aktuellen Verkehrslärmimmissionen	12
5. Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen	13
 Anhang 1: Verwendete technische Normen und Richtlinien	
Anhang 2: Verkehrsknotenpunkt Belastungen "Oldenburger Straße"	
Anhang 3: Lageplan (Meßorte)	

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Ortskern Rastede". Die durch das Plangebiet verlaufende Oldenburger Straße bildet das Rückgrat des Ortskerns von Rastede und ist gleichzeitig der Mittelpunkt der Gemeinde. Aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung dieser Durchgangsstraße und der damit verbundenen Gefährdung und Minderung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als nicht ausreichend attraktiv angesehen (s. Rahmenplan Oldenburger Straße). Kern der geplanten Änderungsmaßnahmen ist die Aufwertung der Oldenburger Straße durch die Verbesserung des Ortsbildes sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität. Zu diesem Zweck sollen insbesondere die Fahrbahnbreite reduziert, zusätzliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum geschaffen und Großgrün angepflanzt werden. Mit diesen baulichen Maßnahmen wird unter anderem eine Verlangsamung des Verkehrsflusses erwartet, um damit eine Verringerung der Verkehrslärmbelastung und eine Erhöhung der Sicherheit zu erreichen.

Ziel dieses schalltechnischen Gutachtens ist die Feststellung der aktuellen Verkehrslärmsituation im Plangebiet entlang der Oldenburger Straße sowie die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Veränderungen auf die Entwicklung des Straßenverkehrslärms. Dazu ist zunächst eine 5 - tägige Schallpegelmessung an der Oldenburger Straße durchgeführt worden. Die Auswertung der Meßergebnisse ergibt dann eine Aussage über die derzeitige durchschnittliche Verkehrslärmbelastung und bildet eine gute Grundlage für eine genauere Abschätzung der Lärmemissionen, die nach den geplanten Veränderungen an der Oldenburger Straße zu erwarten sind. Mit Hilfe der Ergebnisse aus den Lärmmessungen und unter Anwendung der Normen DIN 18005 und/oder der RLS-81 (s. Anhang 1) kann außerdem auch geprüft werden, wie hoch das durchschnittliche Verkehrsaufkommen zur Zeit auf der Oldenburger Straße ist. Ein daraufhin durchgeführter Vergleich mit den Daten von Verkehrszählungen aus früheren Jahren läßt eine Aussage über die Entwicklung des Straßenverkehrs im Plangebiet zu.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet "Ortskern Rastede" ist aufgrund des relativ hohen Verkehrsaufkommens auf der Oldenburger Straße und dem damit verbundenen Lärm erheblich vorbelastet. Aus der Darstellung im Anhang 2 kann das Verkehrsaufkommen in Kfz/24 Std. an den wichtigsten Knotenpunkten entlang der Oldenburger Straße entnommen werden. Die Angaben stammen aus dem Generalverkehrsplan, - 1. Fortschreibung -, der Gemeinde Rastede von 1983. Grundlage bildete dabei die Verkehrszählung vom 24. Juni 1980. Die Kfz - Belastung beträgt hiernach auf der gesamten im Plangebiet verlaufenden Oldenburger Straße zwischen 7000 und 8000 Fahrzeuge/Tag. Nur oberhalb der Raiffeisenstraße sind noch etwa 4500 Fahrzeuge/Tag zu verzeichnen. Eine spätere Verkehrszählung des Straßenbauamtes Oldenburg - West aus dem Jahre 1985, die allerdings in Bezug auf die Anzahl der Zählstellen weniger detailliert ist, hat etwa die gleichen Belastungswerte für die Oldenburger Straße ergeben. Wie die Auswertung der Lärmmessungen im folgenden Kapitel noch zeigen wird, liegt das derzeitige Verkehrsaufkommen auch bei rund 7000 bis 8000 Kfz/Tag. Es läßt sich daraus schließen, daß sich das Verkehrsaufkommen im Ortskern Rastede in den letzten 10 Jahren nicht merklich verändert hat. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit der allgemeinen Tendenz der Verkehrsentwicklung, die nur noch geringfügige Zuwachsraten vorhersagen. Es kann also aus den genannten Gründen von einer etwa gleichbleibenden Verkehrsbelastung für die Zukunft ausgegangen werden.

Das Bebauungsplangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Bezüglich des Straßenverkehrslärms gibt die DIN 18005 im Beiblatt 1 für die schalltechnische Beurteilung Orientierungswerte von 60/50 dB(A) (tags/nachts) vor. Diese Pegelwerte haben, wie die Anwendung der DIN in der Vergangenheit gezeigt hat, vorrangig Bedeutung für die Neuplanung von Flächen bzw. für die Planung von Neubaugebieten; sie sind aber keine Grenzwerte. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist laut Beiblatt "wünschenswert". Gesetzliche Vorgaben zur Beurteilung der Lärmsituation an Straßen sind bisher nicht vorhanden, weil ein geplantes Verkehrslärmschutzgesetz nicht zur Verabschiedung gelangt ist.

In der Rechtsprechung sehen aber Verwaltungsgerichte die Grenzwerte, die in der "Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" des Bundesministers für Verkehr von 1983 angeführt sind, als zusammenfassende Beurteilung neuerer Erkenntnisse über die Auswirkung von Verkehrslärm an. Demnach stellt der Verkehrslärm, der von einer Straße ausgeht, eine billigerweise unzumutbare Beeinträchtigung dar, wenn für ein Mischgebiet die Mittelungspegel folgende Immissionsgrenzwerte übersteigen:

67 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)

57 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

Diese Grenzwerte bilden als Orientierungswerte die Grundlage für die Beurteilung der derzeitigen und der nach den geplanten Veränderungen zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen entlang der Oldenburger Straße. Gegenüber der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird hier ein Überschreitungsspielraum von 7 dB eingeräumt.

3. Lärmmeßbericht

3.1 Allgemeine Angaben

a) Emissionsquelle

Straßenverkehr auf der Oldenburger Straße (K 131, Ortsdurchfahrt Rastede) sowie der Verkehr in den Kreuzungsbereichen Schloßstraße, Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Raiffeisenstraße

b) Meßorte

Meßort 1: Oldenburger Str. 231, über Flachdachkante, Höhe: 5,5 m, hor. Abstand zur Straßenmitte: 11 m

Meßort 2: Oldenburger Str. 219, Ecke Bahnhofstr., Höhe: 2,5 m, hor. Abstand zur Straßenmitte: 9 m (Oldenburger Str.), 5,5 m (Bahnhofstr.)

Meßort 3: Oldenburger Str. 244, Ecke Mühlenstr., Höhe: 2,5 m, hor. Abstand zur Straßenmitte: 10,5 m (Oldenburger Str.), 6 m (Mühlenstr.)

Meßort 4: Oldenburger Str. 279, Ecke Raiffeisenstr., Höhe: 2,5 m, hor. Abstand zur Straßenmitte: 8,5 m (Oldenburger Str.), 11 m (Raiffeisenstr.)

Die Lage der Meßorte sind im Lageplan im Anhang 3 eingezeichnet.

c) Meßzeit

Meßort 1: Donnerstag, 2. 3. 1989, 11.30 Uhr bis Dienstag, 7. 3. 1989, 16.45 Uhr

Meßort 2: Dienstag, 7. 3. 1989, 17.00 - 17.15 Uhr

Meßort 3: Dienstag, 7. 3. 1989, 17.20 - 17.35 Uhr

Meßort 4: Dienstag, 7. 3. 1989, 17.40 - 17.55 Uhr

d) Wetter

2. 3. 1989 (Do) bedeckt, kaum Niederschläge, bis 7°C, schwacher Wind

3. 3. 1989 (Fr) bedeckt, in den Morgen- und Abendstunden anhaltende Regenschauer, bis 7°C, kaum Wind

4. 3. 1989 (Sa) sonnig bis bedeckt, abends leichte Schauertätigkeit, bis 10°C, schwacher Wind

5. 3. 1989 (So) auflockernde Bewölkung, sonnig und trocken, bis 12°C, kaum Wind

6. 3. 1989 (Mo) trocken und sonnig, bis 17°C, schwacher Wind

7. 3. 1989 (Di) trocken und sonnig, bis 17°C, kaum Wind

e) Meßgeräte

Meßstation zur automatischen Pegelerfassung und Mittelung bestehend aus:

- Außenmikrofoneinheit, Brüel & Kjær, Typ 4921
mit Windschutz und eingebauter Prüfschallquelle
- Statistikanalysator, Brüel & Kjær; Typ 4426
- Drucker, Brüel & Kjær, Typ 2312

e) Meßverfahren

Schallpegelregistrierung mit

Zeitbewertung: Fast , Frequenzbewertung: A

Abfrageperiode: 0,5 Sek. , Klassenbreite: 1/4 dB

Analysatorausgabe: stündlicher Mittelungspegel L_m ,

stündliche Summenhäufigkeitspegel L_1 , L_5 , L_{50} , L_{95} , L_{99}

3.2 Meßablauf

Zur Erfassung der aktuellen Verkehrslärmemissionen der Oldenburger Straße im Ortskern von Rastede wurde eine Meßstation zur automatischen Schallpegelregistrierung und Mittelung (s. 3.1) auf dem Flachdach des Hauses "Oldenburger Str. 231", Meßort 1, installiert. An diesem Ort ist für eine Dauer von 125 Stunden der A-bewertete Schallpegel im 0,1-Sekundentakt gemessen worden. Die Meßwerte wurden automatisch zu einem Stundenmittel $L_{m(1h)}$ zusammengefaßt und auf dem Drucker ausgegeben. Zusätzlich zum stündlichen Mittelungspegel $L_{m(1h)}$ sind zur Kennzeichnung des Schwankungsbereiches der Schallpegelwerte die Pegel bestimmt worden, die während 99%, 95%, 50%, 5% und 1% der Zeit eines Meßabschnitts (hier: 1h) erreicht oder überschritten wurden. Diese Pegelstatistik wird durch folgende Summenhäufigkeitspegel gekennzeichnet:

- L_1 "Spitzenpegel"
- L_5
- L_{50} "Medianpegel"
- L_{95} "Hintergrundpegel"
- L_{99} "geringster Pegel"

Um einen Überblick über den Verkehrslärm im gesamten Plangebiet zu erhalten, sind zu der fünftägigen Dauermessung am Meßort 1 noch 3 viertelstündige Schallpegelregistrierungen mit der gleichen Meßapparatur in den Kreuzungsbereichen Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Raiffeisenstraße (Meßort 2 - 4) unternommen worden. Die Meßorte sind im Lageplan im Anhang 3 eingezeichnet.

Störgeräusche waren während der Lärmmessung nur am Meßort 1 zu verzeichnen. Diese wurden durch gelegentliche Regenschauer am 2.3., 3.3. (besonders stark) und 4.3. verursacht (s. 3.1). Die stündlichen Mittelungspegel fielen an diesen Tagen um bis zu 2 dB höher als an den übrigen Meßtagen aus. Sonstige Geräusche wie z.B. Stimmen von Fußgängern - der Meßort 1 befand sich oberhalb eines Drogeriemarktes - oder auch entfernte Flugzeuggeräusche lieferten nur einen unbedeutenden Beitrag zum gemessenen Mittelungspegel des Verkehrslärms. Diese Geräusche wirkten sich hauptsächlich auf den "Hintergrundpegel" L_{95} aus.

3.3 Meßergebnisse und Diskussion

Die stündlichen Mittelungspegel $L_{m(1h)}$ vom Meßort 1 wurden zu einem Mittelungspegel L_m für die entsprechenden Tages- und Nachtzeiten zusammengefaßt. Diese Pegelwerte sind in der Tabelle 1 aufgeführt. Tabelle 2 gibt die gemessenen viertelstündigen Mittelungspegel $L_{m(1/4h)}$ an den Meßorten 2 - 4 wieder. Die registrierten Summenhäufigkeitspegel wurden aus Übersichtsgründen nicht mit in die Tabellen aufgenommen.

Tabelle 1: Mittelungspegel L_m am Meßort 1 für die Tages- und Nachtzeit

Datum / Uhrzeit	Mittelungspegel L_m	
	tags	nachts
2.3.89/12 Uhr - 3.3.89/6 Uhr	67,2 dB(A)	60,3 dB(A)
3.3.89/6 Uhr - 4.3.89/6 Uhr	68,6 dB(A)	61,6 dB(A)
4.3.89/6 Uhr - 5.3.89/6 Uhr	66,7 dB(A)	60,1 dB(A)
5.3.89/6 Uhr - 6.3.89/6 Uhr	64,7 dB(A)	57,4 dB(A)
6.3.89/6 Uhr - 7.3.89/6 Uhr	66,6 dB(A)	57,5 dB(A)
7.3.89/6 Uhr - 7.3.89/17 Uhr	67,1 dB(A)	--

Tabelle 2: Viertelstündiger Mittelungspegel $L_{m(1/4h)}$ an den Meßorten 2 - 4

Meßort	Datum / Uhrzeit	Mittelungspegel $L_{m(1/4h)}$
2	7.3.89/17.00 - 17.15 Uhr	70,5 dB(A)
3	7.3.89/17.20 - 17.35 Uhr	70,6 dB(A)
4	7.3.89/17.40 - 17.55 Uhr	70,4 dB(A)

Zur Veranschaulichung der Meßergebnisse vom Meßort 1 sind im Bild 1 auf Seite 10 der Verlauf des stündlichen Mittelungspegels $L_{m(1h)}$ sowie die entsprechenden Verläufe für den "Spitzenpegel" L_1 und den "Hintergrundpegel" L_{95} grafisch dargestellt. Die gestrichelt eingezeichnete Kurve zeigt den wiederkehrenden Verlauf der für die Beurteilung maßgebenden Richtpegel von 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts. Ein direkter Vergleich dieser Kurve mit dem Kurvenverlauf des stündlichen Mittelungspegels darf nicht gemacht werden; die Kurve dient hier lediglich zur Veranschaulichung der Meßergebnisse. Sie bietet einen guten Anhaltspunkt für die Einschätzung des tageszeitlichen Verlaufs der Schwankungen des Verkehrslärms. Da die untere Meßgrenze der Meßapparatur auf 36 dB eingestellt war, ist in Bild 1 der Verlauf des "Hintergrundpegels" L_{95} während der Nachtzeit nach unten hin begrenzt.

An der Kurve für den stündlichen Mittelungspegel L_m in Bild 1 wird ersichtlich, daß sich die Pegelwerte an Werktagen tagsüber um die 67-dB(A)-Linie bewegen. Am Freitag (3.3.89) liegen sie aufgrund der Geräusche durch die Regenschauer (Regenprasseln, Reifenrollgeräusche bei nasser Fahrbahn) um einige dB höher. Dies gilt auch für die Nachtzeiten von Donnerstag auf Freitag und von Freitag auf Samstag (vgl. auch Tabelle 1). Außerdem erkennt man am Verlauf der Meßkurve für den stündlichen Mittelungspegel, daß sich der Zeitpunkt nachts, an dem die niedrigsten Pegelwerte gemessen wurden, am Wochenende bis in die Morgenstunden verschiebt. Am Sonntagmorgen trat der niedrigste Pegel erst zwischen 5 und 6 Uhr auf. Dies hat natürlich einen erhöhten Mittelungspegel für die betreffende Nachtzeit (22 - 6 Uhr) zur Folge (s. Tabelle 1). Das bedeutet aber nicht, daß keine ausreichende Nachtruhe gegeben war.

Für die Angabe eines durchschnittlichen Mittelungspegels (tags/nachts) für den Meßort 1 können aufgrund der oben beschriebenen Störgeräusche nur die Meßwerte vom 2.3., 6.3. und 7.3. verwendet werden. Den mittleren Verlauf des durchschnittlichen stündlichen Mittelungspegels werktags zeigt Bild 2 auf Seite 11. Zum Vergleich ist der Verlauf des stündlichen Mittelungspegel vom Sonntag eingezeichnet. Man erkennt hier deutlich die Verschiebung der Nachtruhezeit am Wochenende. Als Anhaltspunkt ist hier wiederum die Richtpegelkurve eingetragen worden. Die Zusammenfassung der Meßergebnisse am Meßort 1 ergibt folgende durchschnittliche Mittelungspegel L_m :

Meßort 1 :	66,7 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)
	57,6 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

Die Schallpegelmessungen in den Kreuzungsbereichen Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Raiffeisenstraße (Meßorte 2, 3 und 4) ergaben höhere Pegelwerte als in den vergleichbaren Zeiträumen am Meßort 1 (s. Tabelle 2). Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, daß sich die Meßorte näher zur Straßenmitte befanden (s. 3.1) und zum anderen sich der Verkehrslärm aus der Seitenstraße zum Lärm der Oldenburger Straße dazuaddierte. Von den Meßorten aus konnte jeweils in beide Straßenzüge eingesehen werden. In Relation zu dem zusammenfassenden Ergebnis vom Meßort 1 können ungefähre Mittelungspegel (tags/nachts) für die Meßorte 2, 3 und 4 angegeben werden. Folgende Mittelungspegel L_m haben sich aus dieser Relativierung ergeben:

Meßort 2, 3 und 4: ca. 69,5 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)
 ca. 60,5 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

Überprüfungen der Ergebnisse aus den Lärmmessungen mit der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS - 81) weisen auf eine Verkehrsmenge von ca. 7500 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von ungefähr 6% (tags und nachts) für die gesamte Oldenburger Straße von der Schloßstraße bis zur Raiffeisenstraße hin. Dies zeigt, daß sich das Verkehrsaufkommen seit der letzten Zählung des Straßenbauamts Oldenburg - West aus dem Jahre 1985 nicht verändert hat.

Verkehrslärm "Oldenburger Straße"

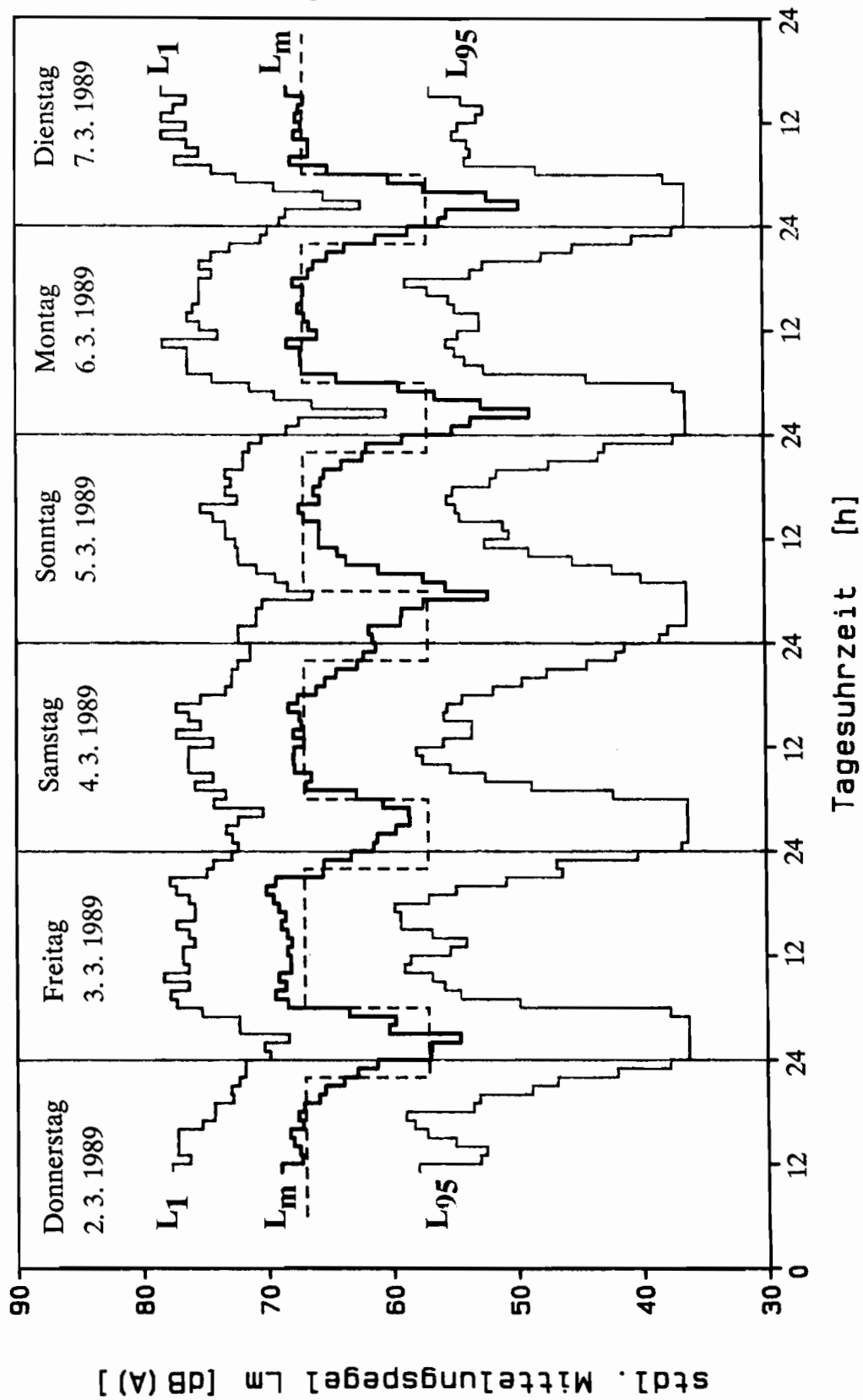


Bild 1: Meßergebnisse (stdl. Pegelwerte) vom Meßort 1

L_m : Mittelungspegel L_1 : "Spitzenpegel" L_{95} : "Hintergrundpegel" ----- Richtpegel (67/57 dB(A))

Verkehrslärm "Oldenburger Straße"

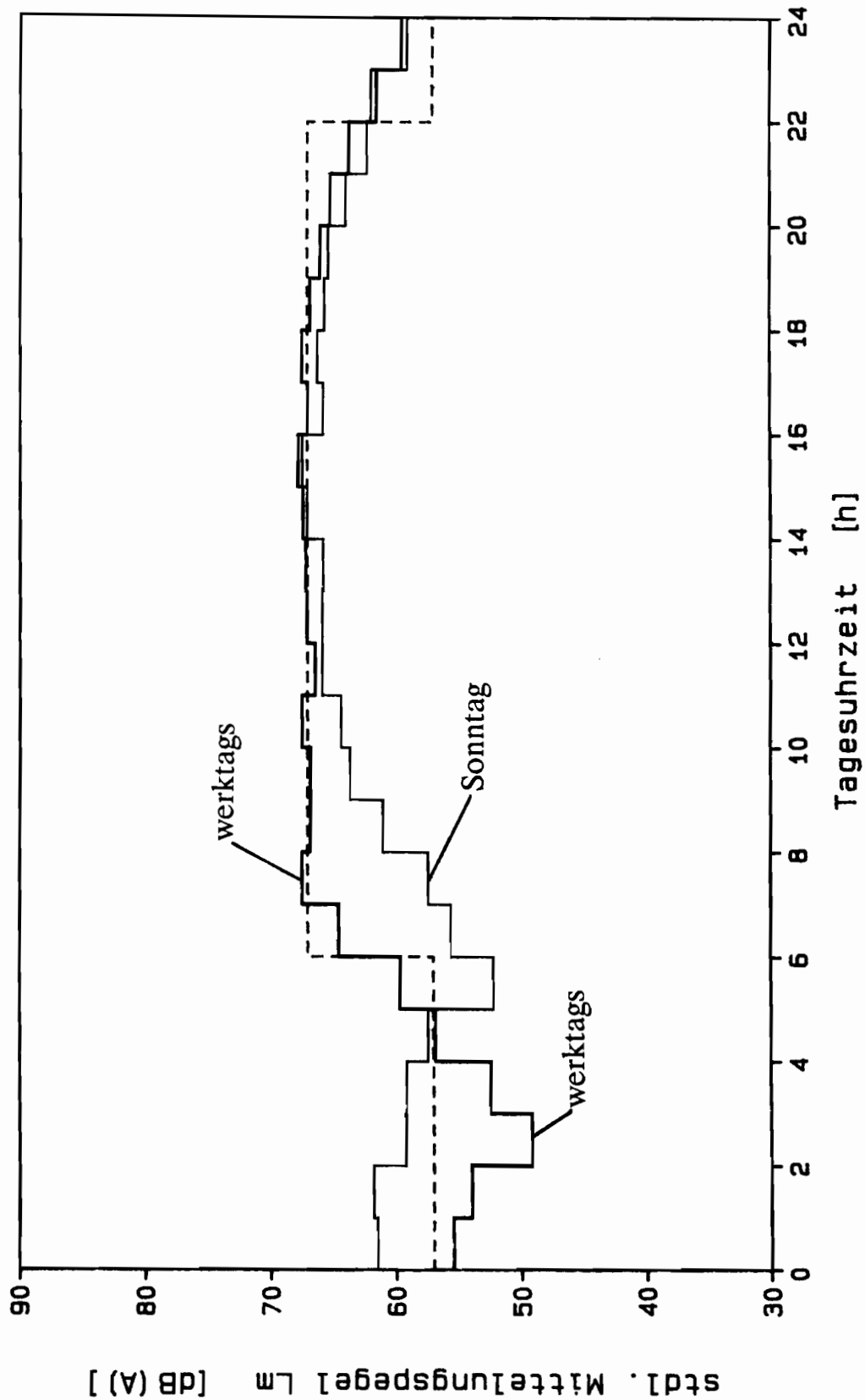


Bild 2: Durchschnittlicher stdl. Mittelungspegelverlauf werktags und stdl. Mittelungspegelverlauf am Sonntag vom Meßort 1

4. Beurteilung der aktuellen Verkehrslärmimmissionen

Entlang der Oldenburger Straße hat die Randbebauung einen unterschiedlichen Abstand zur Straßenmitte. Für die vom Lärm am stärksten betroffenen Gebäudefronten beträgt der Abstand etwa 10 m. Mit Hilfe der Ergebnisse aus den Lärmmessungen können für diese Gebäudefronten Mittelungspegel für die Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen angegeben werden. Da die Verkehrsbelastung der Oldenburger Straße im Ortskern von Rastede bis hinauf zur Raiffeisenstraße in etwa gleichmäßig ist, ergeben sich für die nächstliegenden Gebäude (Abstand zur Straßenmitte: 10m) folgende aufgerundeten Mittelungspegel L_m :

68 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)

59 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

In den Kreuzungsbereichen liegen die Immissionswerte für die Eckgebäude nur an den Stellen geringfügig höher, wo der Verkehrslärm aus der jeweiligen Seitenstraße ungehindert eintreffen kann. Dies ist nur für sehr kurze Straßenabschnitte der Fall. Ansonsten gleichen sich an den lichtzeichengeregelten Kreuzungen die Anfahrgeräusche mit den Lärmpausen während der Haltephasen aus, sodaß es in diesen Bereichen zu keiner Erhöhung der Mittelungspegel für die Lärmimmissionen kommt. An der Oldenburger Straße nördlich der Raiffeisenstraße sind die Mittelungspegel für die nächstgelegene Bebauung um 2,5 dB geringer als die oben angeführten Pegelwerte für den Kernbereich des Plangebiets.

Der Vergleich der Mittelungspegel für die aktuellen Verkehrslärmimmissionen mit den in Abschnitt 2 angegebenen Orientierungswerten (67/57 dB(A) tags/nachts) zeigt eine Überschreitung von 1 bzw. 2 dB. Mit den geplanten Veränderungen an der Oldenburger Straße sollte eine Verringerung der derzeitigen Lärmbelastung erreicht werden.

5. Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen

Die geplanten Änderungsmaßnahmen im Ortskern von Rastede sehen an der Oldenburger Straße eine Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,0 m und die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Straßenraum vor. Außerdem soll das Straßenprofil durch die Anpflanzung von Großgrün qualitativ aufgewertet werden. Durch diese Maßnahmen wird eine Verlangsamung des Verkehrsflusses erreicht, da dem Verkehrsteilnehmer das Straßenbild enger und unübersichtlicher erscheint. Hiermit und unter Einbeziehung der Verkehrsentwicklung wird sich nach den geplanten Veränderungen an der Oldenburger Straße die Lärmbelastung verringern. Es werden folgende Mittelungspegel L_m für die Zukunft an der nächstgelegenen Bebauung (Abstand von der Straßenmitte: 10m) prognostiziert:

67 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr)

58 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

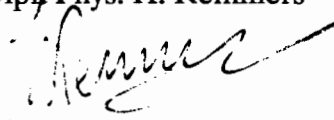
Die Mittelungspegel der Prognose liegen nur im Falle des Pegels für die Nachtzeit um 1 dB über den in Abschnitt 2 genannten Orientierungswerten von 67/57 dB(A) (tags/nachts). Diese geringfügige Überschreitung sowie die volle Ausschöpfung des Überschreitungsspielraums bezogen auf die DIN 18005 ist zu akzeptieren, da sich durch die geplanten Veränderungen keine Verschlechterung der derzeitigen Verkehrslärmbelastung ergibt. Insbesondere werden durch die Maßnahmen die Pegelspitzen gesenkt, was sich zwar nicht direkt im Mittelungspegel niederschlägt, aber subjektiv eine Verringerung der Lärmbelästigung zur Folge hat. Außerdem ergeben sich durch die Anlage von zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Straßenraum Abschirmwirkungen, die eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Fußgängerbereich mit sich bringt.

Eine grundsätzliche Lärmsanierung ist laut "Richtlinie für den Lärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" für die Oldenburger Straße nicht notwendig. Trotzdem sollte der Aspekt der Verbesserung der akustischen Umwelt für die Zukunft nicht außerachtgelassen werden. Nach der Fertigstellung der Veränderungen an der Oldenburger Straße sollte die Wirksamkeit der

durchgeführten Maßnahmen bezüglich des Verkehrslärms anhand von Messungen geprüft werden, um an einigen Straßenabschnitten weitergehende Reduzierungsmöglichkeiten der Lärmbelastung ausarbeiten zu können.

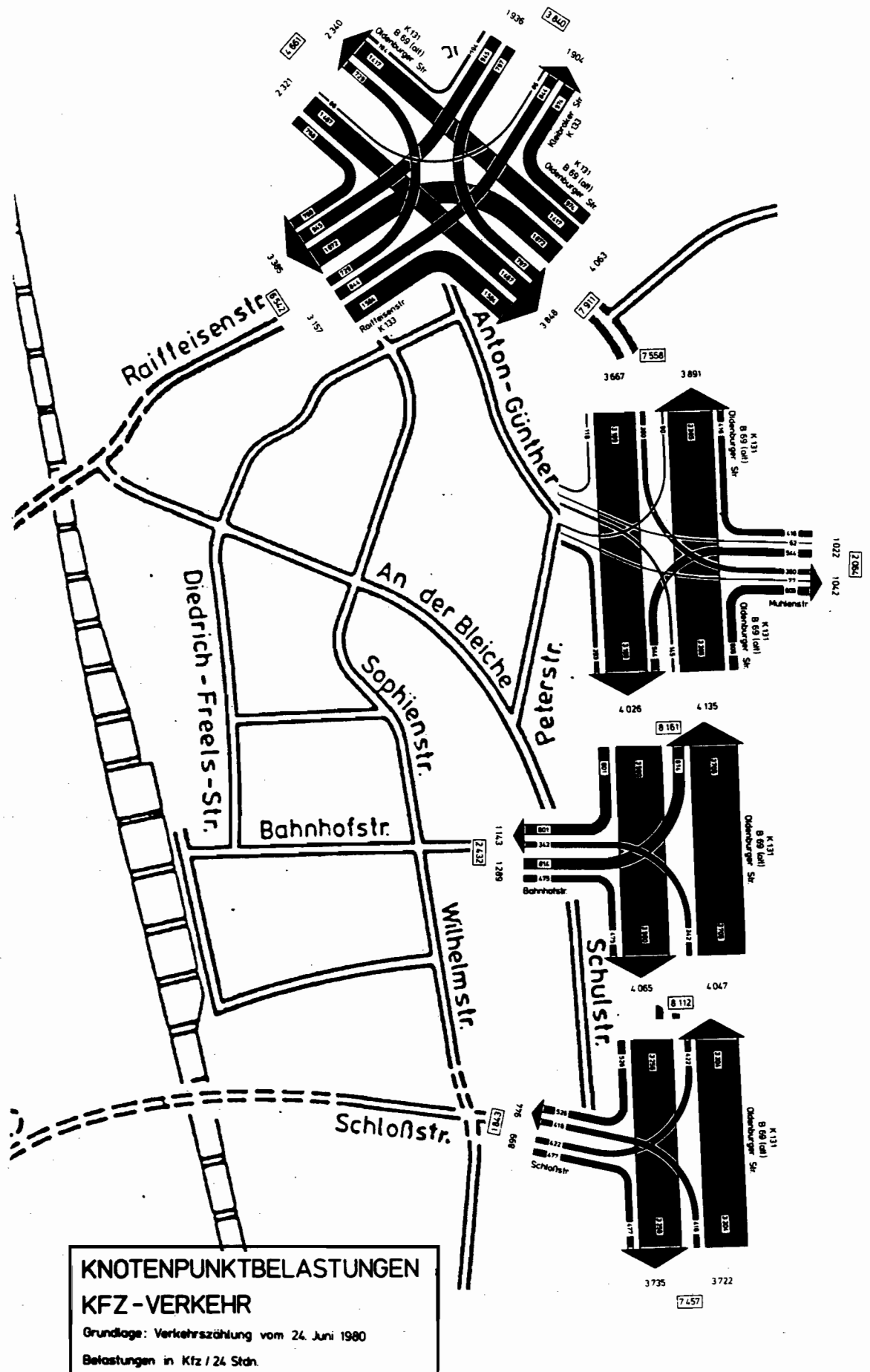
Oldenburg, den 15. 4. 1989

Dipl. Phys. H. Remmers

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Remmers', with a long horizontal stroke extending to the right.

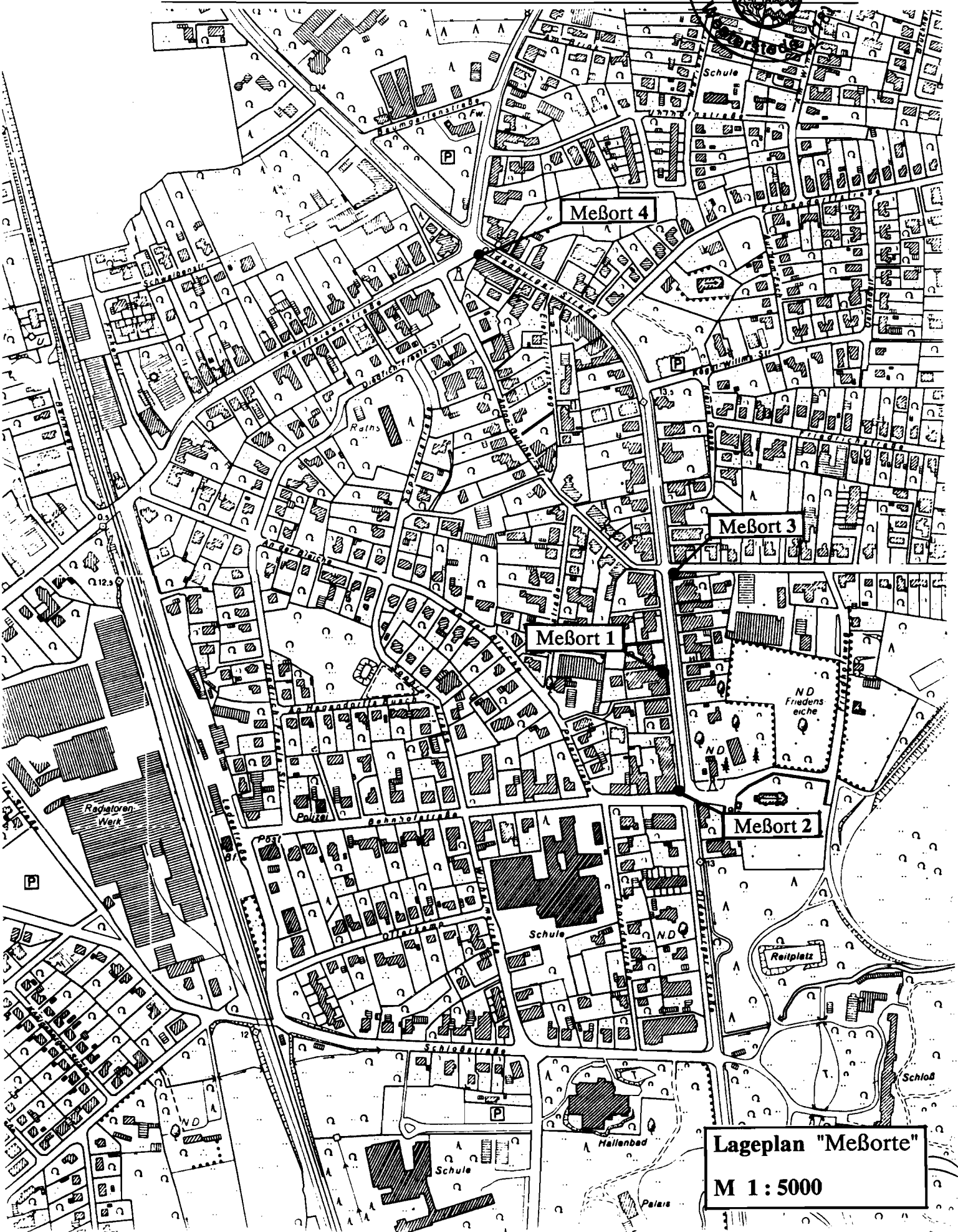
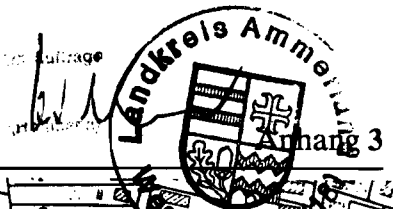
Verwendete Normen und Richtlinien

- DIN 18005 Teil 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1
- DIN 45641 Teil 1: Mittelungspegel und Beurteilungspegel zeitlich schwankender Schallvorgänge
- DIN 45642: Messung von Verkehrsgeräuschen
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-81, Allgemeines Rundschreiben Nr.5/1981 des Bundesministers für Verkehr vom 20. Juli 1981
- Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes. Allgemeines Rundschreiben, Straßenbau Nr. 8/1983 des Bundesministers für Verkehr vom 6. Juli 1983
- VDI 2714: Schallausbreitung im Freien
- VDI 2718: Schallschutz im Städtebau; Hinweise für die Planung
- VDI 2719: Schalldämmung von Fenstern
- VDI 2720 Blatt 1: Schallschutz durch Abschirmung im Freien



22.10.40

- 89031 -



Lageplan "Meßborte"
M 1 : 5000

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

Vorlage-Nr.: 2025/142freigegeben am **04.09.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Lucassen, Franz

Datum: 27.08.2025

Sanierung Diedrich-Freels-Straße - Mittelabfluss 2025 bis 2028

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
Ö	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Kanalanlagen der Diedrich-Freels-Straße sowie die Straße selbst zwischen der Bahnhofstraße und der Anton-Günther-Straße werden saniert.

Die abschließende Entwurfsplanung der künftigen Straßenraumgestaltung ist dem Ausschuss zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund des Beschlusses bezüglich der Entwicklung der Diedrich-Freels-Straße (vgl. Vorlage 2025/058) hat die Verwaltung zwischenzeitlich eine erste Kostenschätzung vorgenommen.

Hintergrund dieser Beschlusslage überhaupt war zum einen die erkennbare Problematik des baulichen Zustandes der Abwasseranlagen und zum anderen die Überlegung, bei der möglichen Neugestaltung der Straße verkehrsrechtliche Fragen zu überprüfen und neu zu ordnen.

Zwischenzeitlich hat sich die Einschätzung der Verwaltung betreffend der Notwendigkeit der Sanierung der Abwasseranlagen nicht nur dem Grunde nach bestätigt; durchgehend zeigen sich Undichtigkeiten des Kanals, die einer zeitnahen Sanierung bedürfen.

Wie bereits im Rahmen der Sitzung ausgeführt wird aber, bedingt durch die Lage der Kanalanlagen, der Straßenbereich, der sich ohnehin nicht in einem als angemessen zu betrachtenden Zustand befindet, weitestgehend beseitigt werden müssen, was im Ergebnis dazu führt, dass eine „Quasi-Neuanlage“ erforderlich wird. Die Überlegung war deshalb, diese Notwendigkeit zum Anlass zu nehmen, um die Gestaltung der Straße insgesamt neu zu beordnen.

Die Verwaltung hatte zwischenzeitlich bereits darauf hingewiesen, dass eine im Spätherbst des vergangenen Jahres durchgeführte Anliegerbeteiligung sehr einvernehmlich verlief und dem Grunde nach für eine verkehrliche Änderung des Gesamtquartiers unter Einbeziehung der Sophienstraße, der Straße An Hagendorffs Busch sowie der Straße An der Bleiche keine wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen worden waren.

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden sich auf insgesamt rund 2,5 Mio. € belaufen, wobei die Sanierung des Regenwasserkanals rund 1,1 Mio.€, die Sanierung des Schmutzwasserkanals rund 700.000 € und die Sanierung der Verkehrsanlagen ebenfalls rund 700.000 € betragen wird. Genauere Kostenermittlungen sowie die letztendliche Zuordnung zu den einzelnen Kostenträgern können erst nach einer Entwurfsplanung erfolgen. Hierzu wird im Rahmen der Vorlage der Entwurfsplanung zu gegebener Zeit berichtet werden.

Die Sanierung könnte zwar in zwei Bauabschnitten, beispielsweise von der Bahnhofstraße bis zur Straße An der Bleiche und dann, von dieser ausgehend, weiter bis zur Anton-Günther-Straße durchgeführt werden. Allerdings ist der Umfang der Sanierung so groß, dass die Baumaßnahme insgesamt ohnehin einen Zeitraum von rund zwei Jahren - aufgrund der zeitlichen Abfolge werden drei Haushaltsjahre betroffen sein - in Anspruch nehmen wird. Abgesehen davon bleiben die Probleme der Abwasseranlagen bestehen.

Vorgesehen ist die Durchführung der Maßnahme beginnend ab Sommer 2026 bis voraussichtlich 2028, was letztlich einer Teilabwicklung entspricht, da insgesamt drei Haushaltsjahre berührt werden.

Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei entsprechender Beschlussfassung wären im Rahmen der Haushalts- und der Finanzplanung für die Haushalts- und Finanzplanung ab 2026 Mittel zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für die Sanierung der Abwasseranlagen einschließlich der Straßensanierung, soweit sie durch die Sanierung der Abwasseranlagen begründet sind, bei der Gebührenkalkulation der Schmutz- bzw. Regenwasserkanalisation berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

keine