

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 04.04.2011, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 24.03.2011

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit 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 01.02.2011**
- TOP 4 49. Änderung des Flächennutzungsplanes - GE westlich Tannenkrugstraße
Vorlage: 2011/052**
- TOP 5 Bebauungsplan 68 D - Tannenkrugstraße
Vorlage: 2011/051**
- TOP 6 Bebauungsplan Nr. 92 - Ehemalige Schloßgärtnerei
Vorlage: 2011/055**
- TOP 7 Straßenbenennung im BBPL. Nr. 92 "ehem. Schloßgärtnerei"
Vorlage: 2011/060**
- TOP 8 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 - Kleinenfelde
Vorlage: 2011/053**
- TOP 9 Straßenbenennung im Bebauungsplangebiet 78B "Ostermoor II"
Vorlage: 2011/061**

- TOP 10 Ausbau Schützenhofstraße
Vorlage: 2011/063**
- TOP 11 Deckenprogramm 2011
Vorlage: 2011/065**
- TOP 12 Linienbestimmung zur A 20
Vorlage: 2011/062**
- TOP 13 Sanierung Parkplatz Hirschtor
Vorlage: 2011/064**
- TOP 14 Schließung der Sitzung**

**Mit freundlichen Grüßen
gez. Decker
Bürgermeister**

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

Vorlage-Nr.: 2011/052

freigegeben am 16.03.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 16.03.2011

49. Änderung des Flächennutzungsplanes - GE westlich Tannenkrugstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.04.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.04.2011	Verwaltungsausschuss
Ö	12.04.2011	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 04.04.2011 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes – GE westlich Tannenkrugstraße nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 08.02.2011 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fanden in der Zeit vom 24.02.2011 bis 23.03.2011 statt.

Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage entnommen werden.

Nunmehr kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 30.11.10 VA 07.12.10	17.12.10 – 17.01.11	24.02.11 – 23.03.11	12.04.11

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 49. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5)
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Planverfasser

Die 49. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 49. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 49. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 49. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 49. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 49. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

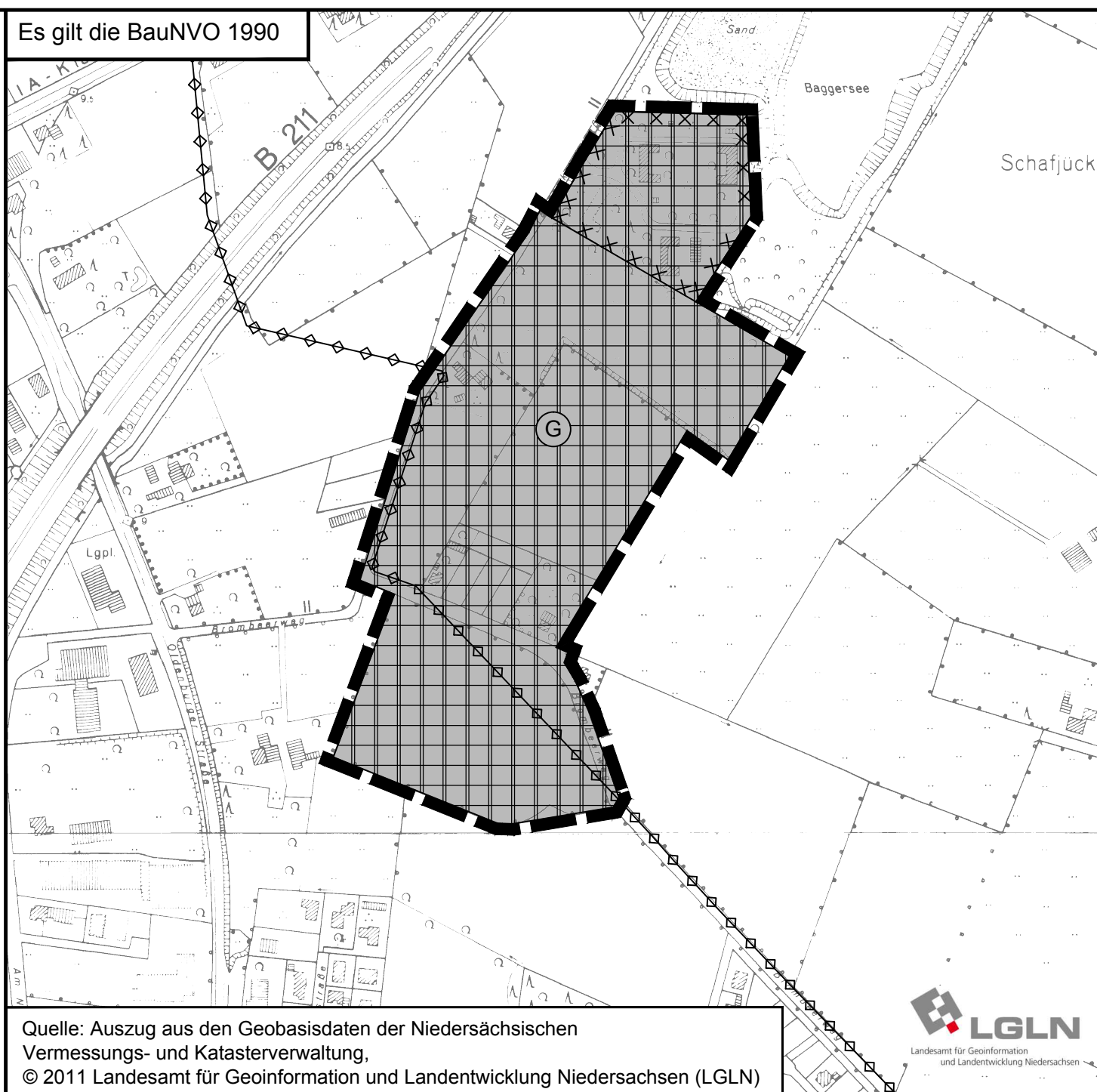
Westerstede, den

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:
.....

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs.3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die 49. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 49. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.

Die 49. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 49. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 49. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

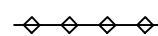
Rastede, den

.....
Bürgermeister

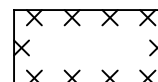
Planzeichenerklärung



Gewerbliche Bauflächen



unterirdische Leitung (Gasleitung)



Bereich mit Kriegseinwirkungen/
Bodenverfärbungen
Aus Sicherheitsgründen werden
Gefahrenereforschungsmaßnahmen
empfohlen



Geltungsbereich der FNP-Änderung

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boenverfärbungen 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 – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

GEMEINDE RASTEDE

49. Flächennutzungsplanänderung

Stand: 04. April 2011



NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0 Fax: 0441 97174-73
Internet: www.nwp-ol.de Email: info@nwp-ol.de

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

04. April 2011



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

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

0.	Vorbemerkung	4
1.	Einleitung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Geltungsbereich der Planung	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes	5
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
2.	Ziele der Planung	9
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	10
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	10
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	11
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11
3.2	Relevante Abwägungsbelange	12
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	12
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	13
3.2.3	Verkehrliche Belange/ÖPNV	14
3.2.4	Oberflächenentwässerung	15
3.2.5	Ver- und Entsorgung	15
3.2.6	Denkmalschutz	16
3.2.7	Kampfmittel	17
4.	Inhalte der Planung	17
5.	Daten zum Verfahrensablauf	17

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1	Einleitung	19
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes	19
1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes	21
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	23
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.1.2	Boden	26
2.1.3	Wasser	26
2.1.4	Klima und Luft	26
2.1.5	Landschaft	26
2.1.6	Mensch	26
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
2.3.2	Boden	28
2.3.3	Wasser	28
2.3.4	Klima und Luft	28
2.3.5	Landschaft	28
2.3.6	Mensch	28
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	29
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	29
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3.	Zusätzliche Angaben	30
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	30
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

0. Vorbemerkung

Nach den Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde der Geltungsbereich des Plangebietes räumlich erweitert. Zum einen wurde auch das vierte Gebäude der Einfachwohnanlage im nördlichen Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit wird die mittel- bis langfristige Zielsetzung der Gemeinde verdeutlicht, die gesamte Tannenkrugsiedlung aufzulösen. Derzeit ist der Erhalt eines Teiles der Anlage zwar erforderlich, da die Gemeinde ihren Verpflichtungen zur Bereitstellung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen nur an dieser Stelle entsprechen kann. Grundsätzlich sollen die Flächen jedoch zukünftig auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Bestandsschutz der Nutzung wird durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche nicht berührt.

Zum anderen wird der Geltungsbereich im Osten erweitert und ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die landwirtschaftlichen Flächen hat sich kurzfristig eine Flächenverfügbarkeit ergeben. Auch die Wohnnutzungen am Brombeerweg werden in den Geltungsbereich einbezogen. Damit wird die mittel- bis langfristige Zielsetzung verdeutlicht, ein kompaktes Gewerbegebiet beidseitig des Brombeerweges zu entwickeln.

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Darstellung der gewerblichen Bauflächen im Rahmen dieser 49. Flächennutzungsplanänderung setzt die Gemeinde Rastede die städtebauliche Zielsetzung einer gewerblichen Entwicklung als Lückenschluss zwischen den Gewerbegebieten Schafjückenweg und Brombeerweg weiter um. Auch die Aussagen der Rahmenplanung für diesen Teil des Gemeindegebietes werden damit weiter konkretisiert. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen in diesem Gesamtbereich, östlich der BAB/ A 293 wird damit arrondiert. Die Gemeinde Rastede reagiert mit der Darstellung der gewerblichen Bauflächen auf die anhaltend hohe Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und die niedersächsische Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Änderungsbereich liegt südöstlich des Hauptortes Rastede, am nördlichen Rand des Ortsteiles Wahnbek. Er befindet sich östlich des Gewerbegebiets Brombeerweg und ist Teil der geplanten Gewerbeschiene entlang der Bundesstraße B 211, die sich vom Gewerbegebiet „Schafjückenweg“ bis

zum Gewerbegebiet „Brombeerweg“ erstrecken wird. In südwestlicher Richtung befindet sich das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teile. Der nördliche Teil umfasst die Einfachwohnanlage, der zentrale Bereich die Flächen östlich der Tannenkrugstraße. Der südliche Teil beinhaltet die Flächen südlich des Brombeerweges. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Tannenkrugstraße und im Norden durch die Uferböschungen des Baggersees begrenzt. In östlicher und südlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im nördlichen Änderungsbereich sind vier alte, zwischenzeitlich in Teilen aufgegebene Gebäude einer Einfachwohnanlage mit Rasenflächen, Baumgruppen und Einzelbäumen vorhanden. Die im zentralen Bereich gelegenen Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen (davon Intensivgrünland sowie Mais- und Rapsacker) genutzt. Im zentralen Bereich, östlich der Tannenkrugstraße befindet sich eine Wohnnutzung im Außenbereich, die jetzt jedoch mit der Umsetzung der Planung aufgegeben werden soll. Auch nördlich des Brombeerweges sind Wohnnutzungen im Außenbereich vorhanden. Sie sollen mittel- bis langfristig ebenfalls aufgegeben werden. Der südliche Änderungsbereich wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

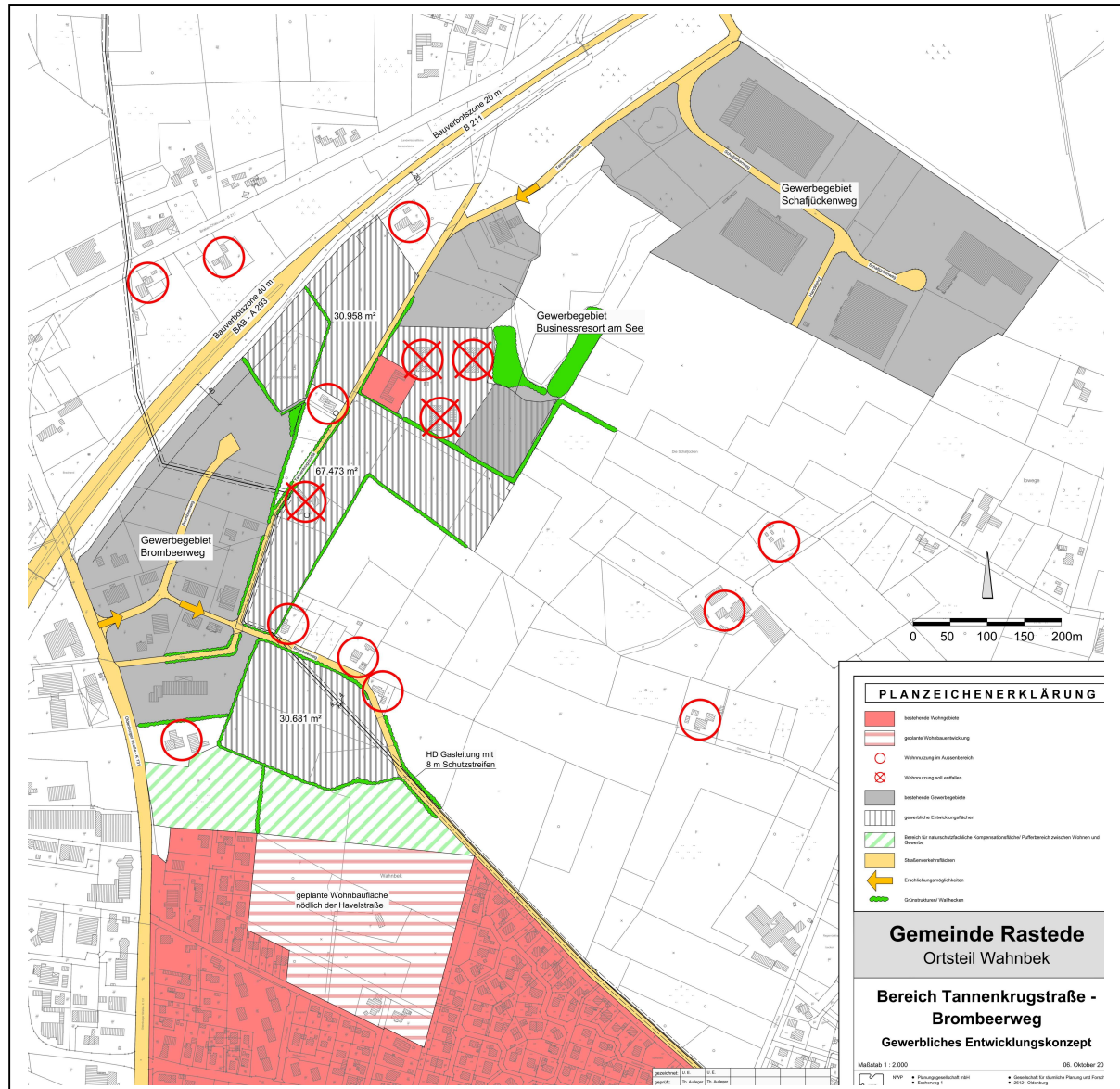
Östlich, nordwestlich und südlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Westlich befindet sich das derzeit in Realisierung befindliche Gewerbegebiet Brombeerweg. Hieran nördlich anschließend stellt die Gemeinde derzeit den Bebauungsplan Nr. 68 D auf, mit dem die aktuellen Nachfragen nach Gewerbegrundstücken bedient werden sollen. Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich ein aus der Sandgewinnung entstandener Baggersee.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Rahmenplanung

Für das Gebiet dieser 49. Flächennutzungsplanänderung und die angrenzenden Bereiche liegt eine Rahmenplanung vor (s. nachstehend).¹ Darin wird das Gebiet dieser 49. Änderung als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Für die im Geltungsbereich gelegene Wohnnutzung (Tannenkrugstraße Nr. 61) und drei Gebäude der Einfachwohnanlage wurde damals skizziert, dass sie entfallen sollen. Ein Gebäude der Einfachwohnanlage ist bereits abgerissen worden. Auf Ebene der Rahmenplanungen waren die östlich der Tannenkrugstraße gelegenen Flächen zum Teil nicht in die Darstellung einer gewerblichen Entwicklungsfläche einbezogen gewesen. Eine Verfügbarkeit der Flächen war zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar. Auch die Wohnnutzungen am Brombeerweg waren nicht in die Darstellung einbezogen worden.

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg: Gewerbliches Entwicklungskonzept, Oktober 2010

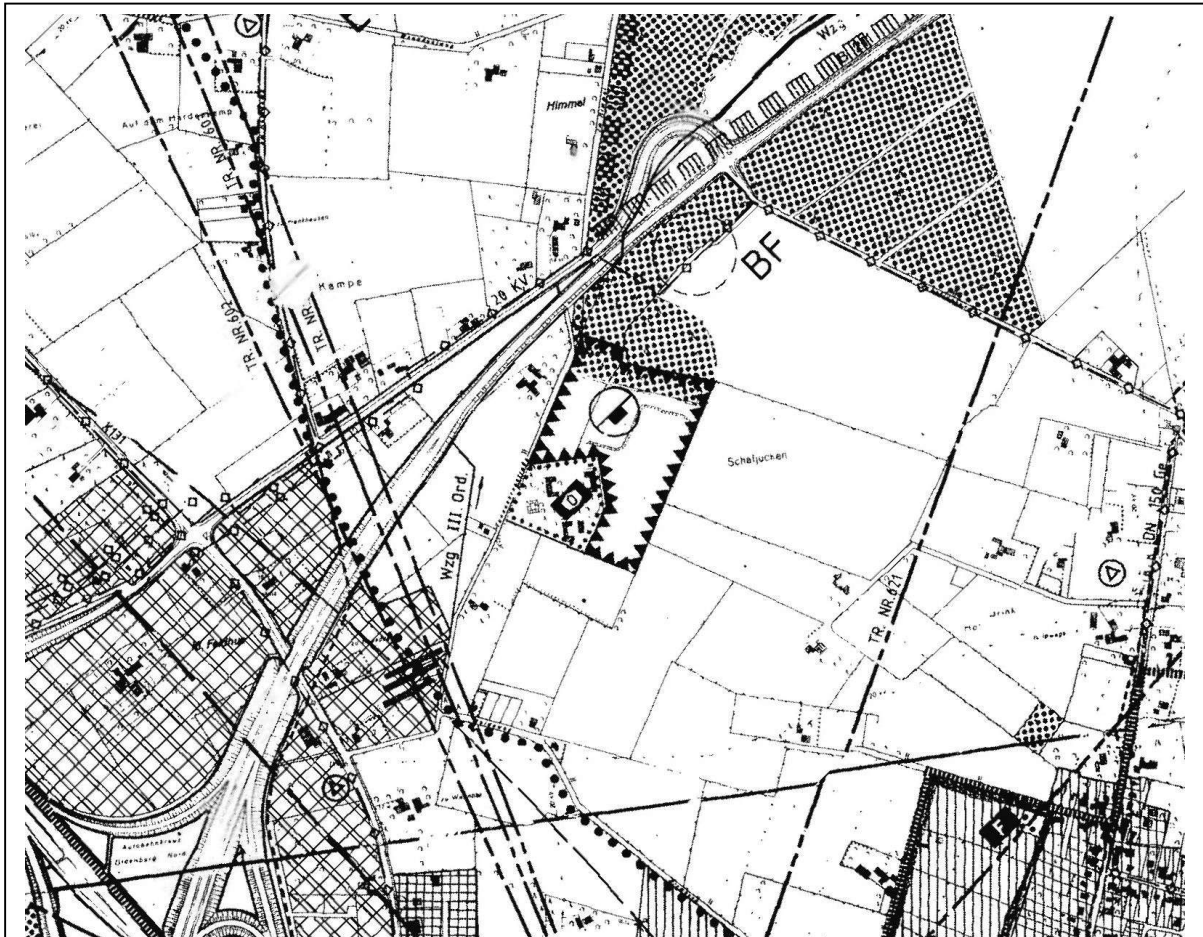


Flächennutzungsplan

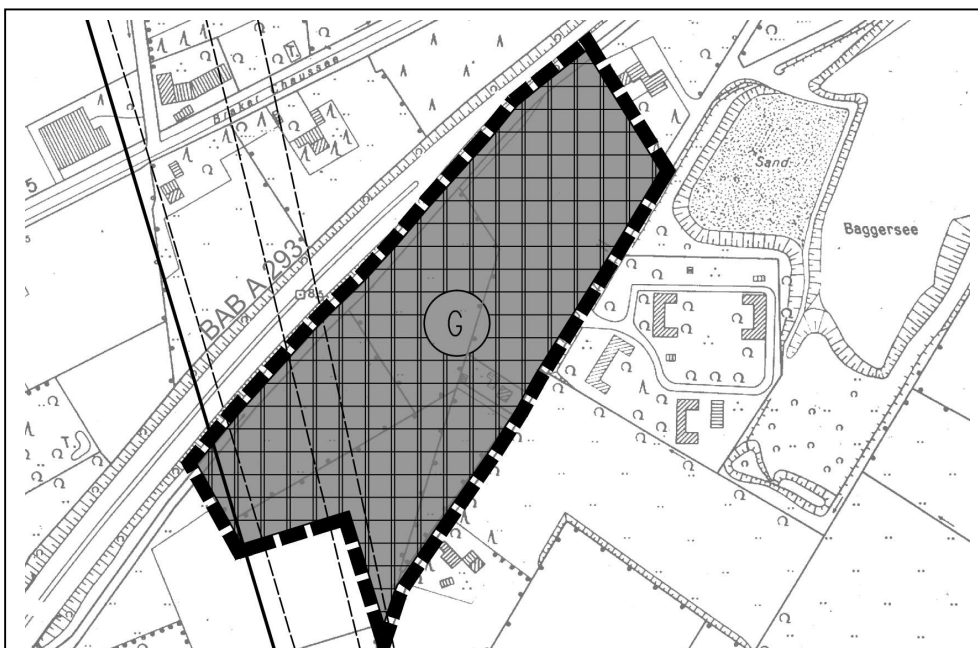
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am nördlichen Rand ist ein schmaler Streifen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die „Einfachwohnanlage“ wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Obdachlosenheim“ dargestellt.

Das westlich an diesen Änderungsbereich angrenzende Gewerbegebiet Brombeerweg sowie die Flächen westlich der Tannenkrugstraße sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung wurden außerdem die südwestlich angrenzenden Flächen und im Zuge der 26. Änderung die nördlich an diese 49. Änderung angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflä-

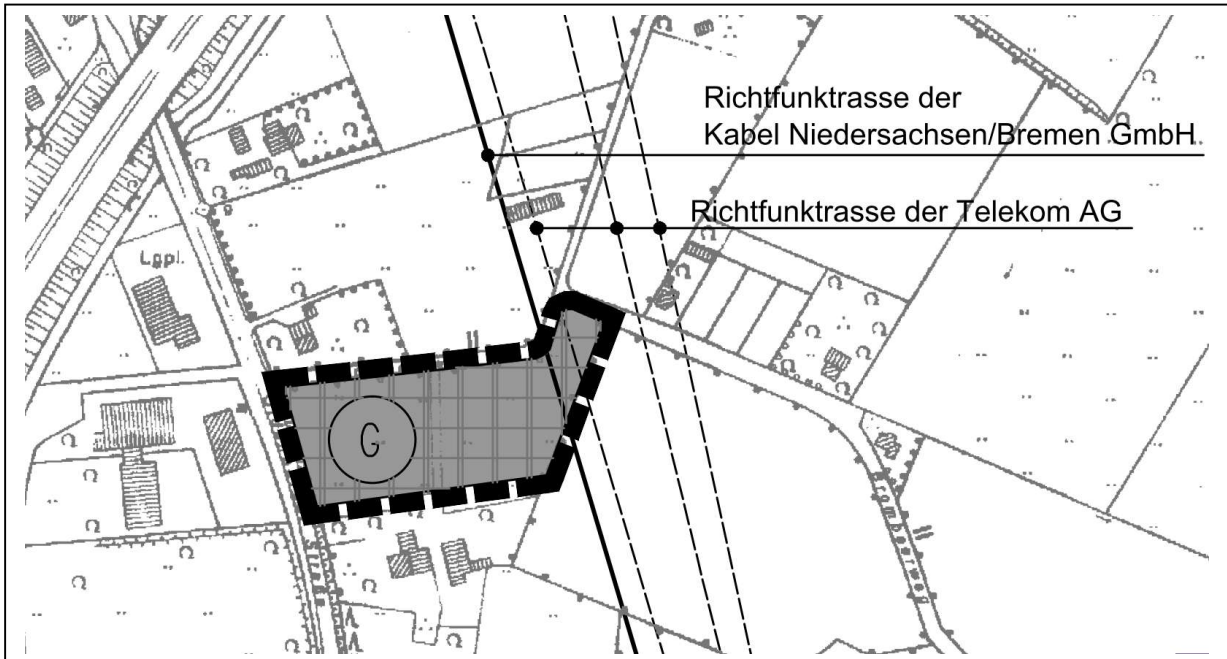
chen dargestellt. Die Darstellungen der einzelnen Flächennutzungsplanänderungen können den nachstehenden Ausschnitten entnommen werden.



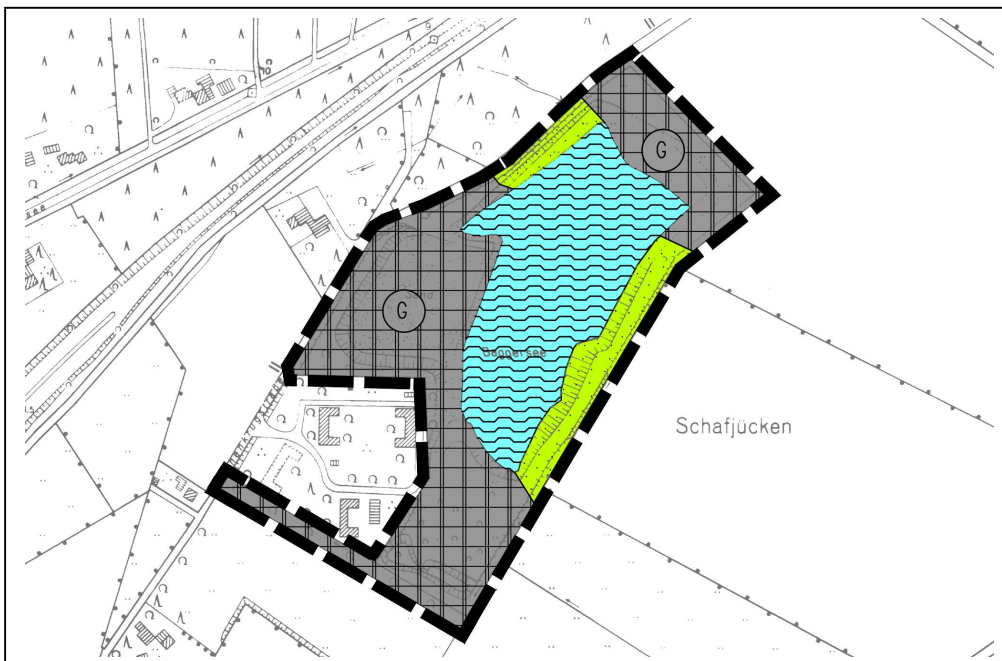
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan; Bereich der Einfachwohnanlage und östlich der BAB – A 293



Auszug aus der 16. Änderung; Bereich westlich der Tannenkrugstraße



Auszug aus der 18. Flächennutzungsplanänderung, Bereich östlich der Oldenburger Straße



Auszug aus der 26. Änderung; Bereich nördlich, südlich und östlich der Einfachwohnanlage

Bebauungspläne

Für einen schmalen Streifen am nördlichen Rand besteht der Bebauungsplan Nr. 77. Für den übrigen Bereich dieser 49. Flächennutzungsplanänderung existieren keine Bebauungspläne.

2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Rastede hatte in der Vergangenheit mit dem Gewerbegebiet Brombeerweg einen ersten Schritt zur gewerblichen Entwicklung eingeleitet. Es folgten in weiteren Schritten das Gewerbegebiet Schafjückenweg und das Gewerbegebiet Businessressort. Diese gewerbliche Entwicklung wird mit der 49. Flächennutzungsplanänderung weiter umgesetzt. Sie basiert auf einer Rahmenplanung, die in jüngster Vergangenheit (NWP, Oktober 2010) für das Gebiet dieser 49. Flächennutzungsplanänderung und die umgebenden Flächen erstellt wurde.

Die Rahmenplanung sieht eine durchgängige gewerbliche Entwicklung zwischen dem Schafjückenweg im Norden und dem Brombeerweg im Süden vor, wobei auch die Flächen südlich des Brombeerweges in die Darstellung der gewerblichen Entwicklungsflächen einbezogen wurden. Insgesamt wird damit eine kompakte und arrondierte gewerbliche Fläche als Zielvorstellung auf Ebene des Rahmenplanes skizziert. Die Flächen südlich dieser gewerblichen Entwicklungsflächen sollen als Kompensationsfläche einen Puffer zu den südlich angrenzenden, bestehenden und geplanten Wohnnutzungen bilden. Die Einfachwohnanlage wird ebenfalls als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Damit wird die mittel- bis langfristige Zielsetzung der Gemeinde verdeutlicht, die gesamte Tannenkrugsiedlung aufzulösen. Derzeit ist der Erhalt eines Teiles der Anlage zwar erforderlich, da die Gemeinde ihren Verpflichtungen zur Bereitstellung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen nur an dieser Stelle entsprechen kann. Grundsätzlich sollen die Flächen jedoch zukünftig auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Bestandsschutz der Nutzung wird hierdurch nicht berührt.

An der Tannenkrugstraße und nördlich des Brombeerweges werden Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich in die Darstellung der gewerblichen Baufläche aufgenommen. Diese Darstellung gibt die langfristige Zielvorstellung der Gemeinde Rastede wieder, den gesamten Bereich beidseitig der Tannenkrugstraße und des Brombeerweges einer zusammenhängenden gewerblichen Entwicklung zuzuführen.

Die Aussagen des Rahmenplanes sind zum Teil bereits durch entsprechende Flächennutzungsplandarstellungen, teilweise auch durch Bebauungspläne planungsrechtlich weiter umgesetzt worden. Der überwiegende Teil dieser 49. Flächennutzungsplanänderung wird jedoch noch als Fläche für die Landwirtschaft, Teilbereiche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Obdachlosenheim“ dargestellt. Daraus ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern und gewerbliche Bauflächen darzustellen. Mit dieser Darstellung wird der Bereich östlich der Tannenkrugstraße und südlich des Brombeerweges arrondiert. Damit wird die Lücke im städtebaulichen Kontext geschlossen und ein bestehender Gewerbebestandort weiter ausgebaut und gestärkt. Durch die Konzentration von Gewerbegebieten wird die Orientierung im Gemeindegebiet erleichtert.

Mit der Darstellung reagiert die Gemeinde Rastede auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Dabei soll das Gewerbegebiet dieser 49. Änderung auf kleinere und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe ausgerichtet werden. Im angrenzenden Gewerbegebiet Brombeerweg stehen kaum noch freie Grundstücke zur Verfügung. Das Gewerbegebiet Brombeerweg konnte in den letzten Jahren fast vollständig belegt werden. Für größere und flächenintensive Gewerbebetriebe ist

das Plangebiet weniger geeignet. Für sie stehen das Gewerbe- und Industriegebiet „Autobahnkreuz Oldenburg –Nord“ und der Gewerbepark Liethe zur Verfügung.

Die im südlichen Teil des Änderungsgebietes dargestellten gewerblichen Bauflächen sollen u.a. der Erweiterung eines südwestlich angrenzenden Gewerbebetriebes (Autohändler) dienen. Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen soll über die Tannenkrugstraße und den Brombeerweg erfolgen. Eine durchgängige Befahrbarkeit der Tannenkrugstraße soll zukünftig jedoch entfallen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn – A 293 und zur Anschlussstelle Oldenburg Nord ist das Plangebiet sehr gut für die gewerbliche Nutzung geeignet. Auch immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Änderung nicht grundsätzlich entgegen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden im wesentlichen folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Der Landkreis Ammerland hat im laufenden Verfahren zu den Bereichen „Abgrenzung des Plangebietes“, Immissionsschutz“, Infrastruktureinrichtungen“, ÖPNV“ und „naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen“ hingewiesen. Die Abwägungsentscheidungen der Gemeinde sind, soweit sie für die Planung relevant waren, unter den jeweiligen Sachkapiteln dieser Begründung ergänzt worden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat sich zum einen zur geplanten Oberflächenentwässerung und hier speziell zu einem geplanten Regenrückhaltebecken an der Bundesautobahn A 293 geäußert. Die Gemeinde hat hierzu abgewogen, dass das angesprochene Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 D liegt, der zeitgleich zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat in diesem Verfahren eine Stellungnahme abgegeben, die sich ebenfalls mit der Thematik des Regenrückhaltebeckens auseinandersetzt. Daher erfolgt die Abwägung zu diesem Belang im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 D.

Weiterhin hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu den zu erwartenden zusätzlichen Verkehren und hier insbesondere zu den betroffenen Knotenpunkten

K 131/Brombeerweg und B 211/K 135/Schafjückenweg, an denen das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege angebunden werden soll, Stellung genommen. Dabei wurde für den Knotenpunkt K 131/Brombeerweg der Einbau einer Linksabbiegespur gefordert.

Die Gemeinde hat hierzu abgewogen, dass durch die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zunächst nur gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert werden. Konkrete Baurechte, die unmittelbar auch zu zusätzlichen Verkehren führen, sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes hingegen nicht verbunden.

Das für den Änderungsbereich angedachte Verkehrskonzept wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargelegt. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die geplante Sperrung der Tannenkrugstraße ein erheblicher Durchgangsverkehr vom Brombeerweg in Richtung Schafjückenweg entfällt, so dass die Verkehrssituation an den angesprochenen Knotenpunkten entlastet wird. Andererseits werden bei einer Umsetzung der Planung neue Verkehre induziert. Da die geplanten gewerblichen Bauflächen in der Regel für kleine Gewerbeeinheiten vorbehalten bleiben sollen, kann davon ausgegangen werden, dass in der Summe nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind.

Aufgrund der in der Summe nur geringfügig zu erwartenden Veränderungen in den Verkehrsmengen auf der K 131/Brombeerweg ist der Einbau einer Linksabbiegespur in die Kreisstraße 131 nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Die Gemeinde wird vielmehr die Umsetzung der gewerblichen Bauflächen und die sich hieraus ergebenden zusätzlichen Verkehrsmengen abwarten. Sollte sich dann aus verkehrlichen Gründen ergeben, dass im Zuge der Kreisstraße 131 die Anlegung einer Linksabbiegespur oder andere verkehrliche Maßnahmen erforderlich werden, wird die Gemeinde diese Maßnahmen in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger umsetzen. Diese Vorgehensweise entspricht der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland als Straßenbaulastträger zur Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 68 A an die Kreisstraße 131 (§2 Ergänzende Auflagen).

Weiterhin hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der A 293/B 211 und der K 131 ausgehenden Emissionen belastet wird, jedoch für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

Der OOWV hat dargelegt, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden würden. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Weitere Hinweise der Versorgungsträger sind redaktionell ergänzt worden.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Ammerland hat angeregt, dass Entwässerungskonzept um alle Bauflächen der Flächennutzungsplanänderung zu ergänzen. Die Gemeinde hat hierzu abgewogen, dass in dem Entwässerungs-

rungskonzept vom November 2010 der grundsätzliche Nachweis erbracht wird, dass die innerhalb der Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächen entwässert werden können. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung im zentralen und nördlichen Bereich erweitert. Dies tangiert das vorliegende Entwässerungskonzept jedoch nicht grundsätzlich. Auf Ebene einer anschließenden verbindlichen Bauleitplanung wird das Entwässerungskonzept aktualisiert und der Nachweis erbracht, dass die Flächen entwässert werden können.

Der Landkreis Ammerland hat zu den Bereichen „Immissionsschutz“ und „Denkmalschutz“ Hinweise vorgebracht. Die Abwägungsentscheidungen der Gemeinde sind, soweit sie für die Planung relevant waren, unter den jeweiligen Sachkapiteln dieser Begründung ergänzt worden.

Die Zentrale Polizeidirektion hat darauf hingewiesen, dass die alliierten Luftbilder aufgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Gefahrenerforschungsmaßnahmen wurden empfohlen. Der Anregung ist die Gemeinde nachgekommen. Entsprechende Gefahrenerforschungsmaßnahmen werden durchgeführt. Der Verdachtsbereich wurde im Planteil gekennzeichnet.

Der OOWV hat dargelegt, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden würden. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagarungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat eine Stellungnahme abgegeben, die sich ebenfalls mit der Thematik des Regenrückhaltebeckens auseinandersetzt. Daher erfolgt die Abwägung zu diesem Belang im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 D. Weiterhin hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erneut zu den zu erwartenden zusätzlichen Verkehren und hier insbesondere zu den betroffenen Knotenpunkten K 131/Brombeerweg und B 211/K 135/Schafjückenweg, an denen das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege angebunden werden soll, Stellung genommen. Dabei wurde erneut für den Knotenpunkt K 131/Brombeerweg der Einbau einer Linksabbiegespur gefordert. Die Abwägung hierzu aus dem frühzeitigen Beteiligung wird beibehalten (s. Punkt 3.1.2 dieser Begründung).

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

- **sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Bei Umsetzung der Planung ist mit Neuversiegelungen in größerem Umfang zu rechnen. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Da jedoch keine Alternativflächen in vergleichbarer Lagegunst zur Verfügung stehen und die Umsetzung der Planung über Maßnahmen der Innenentwicklung nicht möglich ist, werden die Neuversiegelungen der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen für erforderlich gehalten.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Hier sind

insbesondere der Erhalt von Wallhecken und anderen wertgebenden Gehölzen sowie Maßnahmen zur Regenrückhaltung und zum Lärmschutz im Detail zu prüfen. Auch die abschließende Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in ca. 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweiger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Lage des Plangebietes zwischen bestehenden Gewerbeflächen und Autobahn wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.
- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Wallhecken vorhanden. Diese verlaufen überwiegend entlang von Straßen und Parzellengrenzen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass ein Erhalt der Wallhecken auf nachfolgender Planungsebene weitgehend möglich ist. Da die gesetzlichen Schutzbestimmungen unabhängig von der geänderten FNP-Darstellung weiterhin unmittelbar gültig sind, wird der Wallheckenschutz durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Soweit die vorhandenen Wallhecken bei Konkretisierung der Planung nicht erhalten werden können, ist ihre Beseitigung auf nachfolgender Planungsebene in die Eingriffsregelung einzustellen. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte durch die Planung betroffen.

- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Wie in Kap. 1.3 des Umweltberichtes näher ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Im Vorfeld der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.² Darin haben die Gutachter schalltechnische Berechnungen zur Einschätzung der Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten durchgeführt. Die Auswirkungen der Gewerbeentwicklung wurden in Bezug auf 17 Immissionspunkte untersucht. Diese befinden sich an der Tannenkrugstraße Nr. 20 und Nr. 47, an der Braker Chaussee, an der Oldenburger Straße, der Memelstraße, dem Brombeerweg, am Grünen Brink und am Heiddornweg. Die Nutzung Oldenburger Straße Nr. 42 wurde als gewerbliche Nutzung eingestuft, allen anderen Immissionspunkten wurde der Schutzanspruch eines Mischgebietes beigemessen. Zudem wurde die geplante Wohnnutzung Wahnbek, nördlich der Havelstraße mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Sie betragen:

² Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.106-5/1; Schalltechnische Berechnungen zur Einschätzung der Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten im Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg; Bremerhaven 15.10.2010; Ergänzungen vom 11.02.2011

Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts
Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
Gewerbegebiete	65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts

Die Schallgutachter haben für die im Plangebiet gelegenen Flächen Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel) für Teilflächen ermittelt. Diese wurden so dimensioniert, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Immissionsaufpunkten eingehalten werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung. Die gewerblichen Vorbelastungen durch die Bebauungspläne Nr. 86, 66, 77, 68 c, 68 a und 1 (im Entwurf) sowie Nr. 33 a wurden berücksichtigt. Die zugrunde gelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel betragen zur Tagzeit zwischen 60 und 65 dB(A) und zur Nachtzeit zwischen 45 und 50 dB(A). Die Gutachter sind unter Berücksichtigung dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Gesamtbelastung an keinem der zugrunde gelegten Immissionspunkte die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Teilweise werden die Werte deutlich unterschritten. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass damit schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG unter Anwendung der flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht zu befürchten sind. Dem Schutzbedürfnis der Anwohner wird ausreichend Rechnung getragen.

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen dieser Änderung damit nicht entgegen. Außerdem wird auf der Ebene eines ggf. anschließenden Bebauungsplanes das Schallgutachten präzisiert und um die Flächenerweiterung ergänzt. Dabei ist sicherzustellen, dass keine unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnnachbarschaft auftreten. Auf Ebene eines Bebauungsplanes würden dann auch die flächenbezogenen Schallleistungspegel durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden.

Verkehrslärm

Die von der westlich befindlichen Bundesautobahn – A 293 und der Braker Chaussee (K 135) sowie der südwestlich liegenden Oldenburger Straße ausgehenden Lärmimmissionen innerhalb des Änderungsbereiches wurden im Rahmen der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 68 d gutachterlich untersucht.³ Für den nordwestlichen Rand dieser Änderung haben die Gutachter den Lärmpegelbereich III festgestellt. Auf Ebene des zukünftig zu erstellenden Bebauungsplanes kann der Lärmpegelbereich III entsprechend festgesetzt werden.

3.2.3 Verkehrliche Belange/ÖPNV

Der nördliche und zentrale Teil des Änderungsgebietes werden über die Tannenkrugstraße erschlossen. Der südliche Teil des Änderungsgebietes ist über den Brombeerweg erschlossen. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die durchgängige Befahrbarkeit der Tannenkrugstraße zukünftig zu unterbinden. Dazu soll die Tannenkrugstraße im zentralen Teil dieser Änderung nur als Fuß- Radweg angelegt werden. Nördlich und südlich des Fuß- und Radweges sollen Wendenanlagen vorgesehen werden. Mit dem Verzicht auf eine durchgängige Befahrbarkeit werden Schleichverkehre und Abkürzungen aus südlicher Richtung zur nördlich gelegenen B 211 unterbunden. Damit wird sichergestellt, dass die angrenzenden Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, nicht durch Durchgangsverkehr belastet werden. Durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr wird erreicht, dass sich das zukünftige Ver-

³ Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.106-5; Gewerbeentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße; Immissionsraster; Bremerhaven 09.11.2010

kehrsaufkommen nicht signifikant vom derzeitigen Verkehrsaufkommen unterscheiden wird. Für die angrenzenden Wohnnutzungen reduziert sich das Verkehrsaufkommen auf die Verkehre aus und zum Plangebiet. Die Wohnnutzungen werden damit nicht über das derzeitige Maß hinaus belastet.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist durch die in fußläufiger Entfernung (bis 600m) liegende Haltestelle "Wahnbek, Brombeerweg" gewährleistet. Diese Haltestelle wird von der Regionallinie 340 (Oldenburg-Rastede-Jaderberg) (und der NachtEule N31 sowie der Linie 342) bedient. Die Linie 342 ist vorwiegend für die Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.4 Oberflächenentwässerung

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor.⁴ Die Inhalte werden nachstehend wiedergegeben. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kommt wegen der anstehenden oberflächennahen schluffigen Bodenschichten nicht in Frage (im Rahmen einer Bodenuntersuchung des Gewerbegebietes Brombeerweg wurden ab 0,50 m unter GOK schluffige Bodenschichten gefunden. Sondierbohrungen 1995).

Die Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers orientiert sich im wesentlichen an den Geländeverhältnissen und an den vorhandenen Vorflutern. Das Regenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen wird in Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an die Loyer Bäche abgegeben. Die Bemessung der Regenwasserkanäle richtet sich nach den Vorgaben der EN 752 bzw. ATV-A 118 (5-jährliches Regenergeignis, Überstausicherheit 20 Jahre). Die Einleitung in die Vorfluter erfolgt gedrosselt (DN 150). Die gedrosselte Einleitungsmenge orientiert sich an der natürlichen Abflußspende des Gebietes (1,8 l/s x ha).

Das Oberflächenwasser der Gewerbeflächen entlang der Tannenkrugstraße wird in Haltungen DN 300 bis DN 800 gesammelt und in nördliche Richtung zur Loyer Bäche hin abgeleitet. Das Regenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Das Becken muss ein Speichervolumen von 2.000 m³ aufweisen. Unter Berücksichtigung der Böschungen ist für das Becken eine Fläche von rd. 3.000 m² erforderlich. Als Standort kommt die Bauverbotszone parallel zur Autobahn BAB-A293 in Frage.

Die Gewerbefläche Brombeerweg entwässert über Haltungen DN 300 bis DN 500 in ein Regenrückhaltebecken welches zukünftig das Regenwasser aus den Wohnbauflächen nördlich der Havelstraße aufnehmen soll. Die Ableitung in diese Richtung wurde gewählt, um den Regenwasserkanal in der Tannenkrugstraße zu entlasten.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Elektrizität/ Gas: Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH (derzeitiger Anbieter) erfolgen.

Wasserversorgung: Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert. Wann und in welchem Umfang die Erweiterung des Versorgungsnetzes durchgeführt wird, bedarf noch einer Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Verband. Gleiches gilt für die Anlage der Versorgungsleitungen innerhalb der Planstraßen.

⁴ Ingenieurbüro Börjes; Westerstede; November 2010

Schmutzwasserentsorgung: Die Gewerbeflächen entwässern über neue SW-Freispiegelkanäle zu den vorhandenen SW-Pumpwerken „Brombeerweg“ und „Tannenkrug“. Die Förderleistungen der Pumpwerke sind ausreichend, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Müllbeseitigung: Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Richtfunk: In den angrenzenden Geltungsbereichen der 16. und 18. Flächennutzungsplanänderung sind Richtfunktrassen der Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH und der Telekom AG nachrichtlich übernommen worden, die in der Verlängerung auch den hier relevanten Geltungsbereich betreffen würden. Der Gemeinde liegen derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass diese Richtfunktrassen noch bestehen. Im laufenden Verfahren haben die beiden benannten Betreiber hierzu keine Angaben gemacht. Auf die nachrichtliche Übernahme der Richtfunktrassen ist daher zunächst verzichtet worden.

Breitbandversorgung/schnelles Internet: Die Gemeinde Rastede strebt eine Versorgung des Plangebietes mit schnellem Breitband-Internet an. Die Umsetzung obliegt jedoch nicht der Gemeinde, sondern den zuständigen Versorgungsunternehmen. Die Gemeinde wird sich im Zuge der Umsetzung der Planungen mit den zuständigen Unternehmen ins Benehmen setzen und auf einen entsprechenden Ausbau des schnellen Breitband-Internet hinarbeiten.

3.2.6 Denkmalschutz

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass direkt im Plangebiet nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Diese Eingabe bezog sich auf die Abgrenzung des Plangebietes im Vorentwurfsstand.

Unmittelbar östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes befinden sich jedoch Reste eines, soweit bekannt, bronzezeitlichen Hügelgräberfeldes (Rastede, FStNr. 130 – 138). Ein Großteil der Grabhügel wurden im Zuge eines Sandabbaues zerstört und konnten nur teilweise archäologisch untersucht werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat auf diese Grabhügel hingewiesen. Sie liegen deutlich außerhalb des Geltungsbereiches.

Bei den später durchgeführten Baggersuchschnitten und Baubeobachtungen im Umfeld des Gräberfeldes wurden aber keine weiteren archäologischen Befunde und Funde entdeckt.

Da derartige Funde jedoch nie auszuschließen sind, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Er ist besonders zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boenverfärbungen 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 – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2.7 Kampfmittel

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Der Verdachtsbereich wurde im Planteil gekennzeichnet. Aus Sicherheitsgründen sind im gekennzeichneten Bereich Gefahrenforschungmaßnahmen durchzuführen. Für eine solche Gefahrenforschungsmaßnahme ist gem. RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Es wird darum gebeten, mit diesen Arbeiten eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, wird darum gebeten, den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen. Von hier aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.

4. Inhalte der Planung

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (1) BauNVO als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 12,76 ha.

Nachrichtlich übernommen worden ist eine Ferngasleitung, die den Änderungsbereich von Nordwesten nach Südosten kreuzt. Um die geplanten gewerblichen Bauflächen südlich des Brombeerweges optimal nutzen zu können, ist eine Verlegung der Leitung z.B. in den Brombeerweg erforderlich. Die Gemeinde wird im Zuge der weiteren Planungen hierzu entsprechende Vereinbarungen mit dem zuständigen Versorgungsträger treffen.

5. Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister



Die Begründung hat dem Feststellungsbeschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes vom zugrunde gelegen.

Rastede, den

Der Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede führt die 49. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um im Ortsteil Wahnbek eine Lücke zwischen den Gewerbegebieten Schafjückenweg und Brombeerweg zu schließen, hiermit die städtebauliche Zielsetzung des gewerblichen Entwicklungskonzeptes umzusetzen und bedarfsgemäß zusätzliche Gewerbeflächen zu entwickeln.

Zu diesem Zweck wird der ca. 12,76 ha große Bereich östlich der Tannenkrugstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, kleinflächig besteht bereits eine Darstellung als gewerbliche Baufläche, und der Bereich der „Einfachwohnanlage“ im Norden des Änderungsbereichs ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Obdachlosenheim) dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Aufgrund des großen Prüfumfangs werden die Ziele des Artenschutzes und deren Berücksichtigung gesondert in Kap. 1.3 dargelegt.

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. (Baugesetzbuch)

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist eine Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in dem erforderlichen Umfang durch Flächenrecycling, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht möglich. Zudem zeichnet sich der Standort durch eine besondere Lagegunst hinsichtlich der Erschließung aus. Angrenzend bestehen bereits Gewerbegebiete.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden findet sich eine „Einfachwohnanlage“, an der Tannenkrugstraße und am Brombeerweg sind einzelne weitere wohngenutzte Grundstücke in den Änderungsbereich einbezogen. Mit der Planung werden also Landwirtschaftsflächen und auch wohngenutzte Flächen umgenutzt. Da jedoch keine Alternativflächen in vergleichbarer Lagegunst zur Verfügung stehen, ist die Umnutzung erforderlich. Wald wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Ein-

griffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden. (Baugesetzbuch)

Projekte ... sind, soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Bei Schutzgebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines in Absatz 1 genannten Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. (Bundesnaturschutzgesetz)

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in ca. 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Lage des Plangebietes zwischen bestehenden Gewerbeflächen und Autobahn wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.

Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. (Bundesnaturschutzgesetz)

Durch die Planung werden überwiegend Ackerflächen und Intensivgrünland in Anspruch genommen, die nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen. Eine höhere Bedeutung kommt einigen Wallhecken zu, die entlang von Wegen und Parzellengrenzen verlaufen. Es kann angenommen werden, dass diese wertgebenden Strukturen auf nachfolgender Planungsebene weitestgehend erhalten werden können. Soweit unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen entstehen, werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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. (Bundesbodenschutzgesetz)

Mit der Planung werden Bodenversiegelungen in größerem Umfang vorbereitet. Durch Versiegelung verlieren die Böden ihre natürlichen Funktionen vollständig. Die Planung entspricht somit nicht den Zielen des Bodenschutzes.

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden. (WHG)

Auf den zusätzlichen versiegelten Flächen fällt Niederschlagswasser an, das künftig nicht mehr versickern kann. Nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Loyer Bäche vorgesehen. Der Wasserabfluss wird somit vergrößert, wenn auch durch die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung eine Beschleunigung weitestmöglich vermieden wird.

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt werden. (BImSchG)

Wie die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zeigen, können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm unter Berücksichtigung bestimmter Schutzmaßnahmen voraussichtlich vermieden werden. Die maßgeblichen Grenz- und Richtwerte des Immissionsschutzes können aller Voraussicht nach durch entsprechende Regelungen auf nachgeordneter Planungsebene eingehalten werden.

Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Verbote gelten nicht für rechtmäßige Eingriffe. (NAGBNatSchG)

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Wallhecken vorhanden. Diese verlaufen überwiegend entlang von Straßen und Parzellengrenzen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass ein Erhalt der

Wallhecken auf nachfolgender Planungsebene weitgehend möglich ist. Da die gesetzlichen Schutzbestimmungen unabhängig von der geänderten FNP-Darstellung weiterhin unmittelbar gültig sind, wird der Wallheckenschutz durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Soweit die vorhandenen Wallhecken bei Konkretisierung der Planung nicht erhalten werden können, ist ihre Beseitigung auf nachfolgender Planungsebene in die Eingriffsregelung einzustellen. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist für den Änderungsbereich und die Umgebung die Zielstellung „Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken“ getroffen.

Wie vorstehend bereits für die Wallhecken beschrieben, kann dieser Zielstellung durch einen Erhalt der Wallhecken auf nachgeordneter Planungsebene entsprochen werden.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Die für die Planung relevanten Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.*

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte pauschale Freistellungen von den Verboten, insbesondere hinsichtlich des zu berücksichtigenden Artenspektrums.

Darüber hinaus kann die zuständige Behörde im Einzelfall Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verboten erteilen, wenn bestimmte, in § 45 Abs. 7 BNatSchG näher definierte Voraussetzungen erfüllt sind.

Grundsätzlich untersagen die artenschutzrechtlichen Verbote konkrete Handlungen. Sie können demnach nicht von der Bauleitplanung, sondern erst von deren Umsetzung berührt werden. Allerdings ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits vorausschauend zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten. In diesem Fall wäre der Bauleitplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig.

Diese Prüfung wird nachfolgend vorgenommen.

- *Welche der relevanten besonders geschützten Arten können im Einwirkungsbereich der Planung vorkommen?*

Faunistische Kartierungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Rahmen der Bauleitplanung am nördlich angrenzenden Bodenabbauergewässer wurden Erfassungen von Amphibien und Vögeln durchgeführt⁵. Diese werden vorliegend mit ausgewertet, darüber hinaus wird anhand der geographischen Verbreitung und Lebensraumansprüche der geschützten Arten hergeleitet, welche Tierarten potenziell

⁵ NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“, Gemeinde Rastede – Bestand, Bewertung, Konfliktpotenzial. Juni 2004.

im Plangebiet vorkommen können. Grundlage bildet die durchgeführte Biotoptypenkartierung (vgl. Kap. 2.1).

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse), der Amphibien, der Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Schmetterlinge, der Käfer, der Netzflügler, der Springschrecken, der Spinnen, der Krebse und der Stachelhäuter können für das Plangebiet insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten können entweder aufgrund ihrer geographischen Verbreitung ausgeschlossen werden, oder sie sind durch spezifische Habitatsprüche gekennzeichnet, die innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt sind. Hinsichtlich der Amphibien wurden bei den Untersuchungen in 2004 die Arten Erdkröte und Grasfrosch festgestellt. Beide Arten sind in Hinblick auf den besonderen Artenschutz vorliegend nicht relevant.

Für die Arten der genannten Artengruppen kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Möglich ist das Vorkommen von Fledermäusen sowie Vögeln. Von diesen Artengruppen unterliegen alle in Europa vorkommenden Arten den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.

Das Plangebiet umfasst weitgehend Acker- und Grünlandflächen, die kein Potenzial für Fledermausquartiere aufweisen. Eine Funktion als Nahrungsraum ist zu vermuten. Allerdings sind auch einzelne Wallhecken und andere Gehölze vorhanden, hier können Fledermausquartiere auftreten. Die im Gebiet vorhandenen Gebäude können ebenfalls Fledermausquartiere umfassen.

Für Vögel kann das Plangebiet eine Funktion als Bruthabitat, Nahrungsraum und Rastplatz aufweisen. Brutvorkommen sind von bodenbrütenden, gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Arten möglich. Im Rahmen der Untersuchungen in 2004 wurden in den Gehölzbeständen randlich des Abbaugewässers verschiedene gehölzbrütende Vogelarten festgestellt, unter denen als einzige in Niedersachsen gefährdete Art der Gartenrotschwanz hervorzuheben ist. Weitere Rote-Liste-Arten (Grünspecht, Rauchschwalbe, Flussuferläufer) traten lediglich als Nahrungsgäste oder Durchzügler auf.

Artenschutzrechtlich relevante geschützte Pflanzenarten wurden bei der Geländebegehung nicht festgestellt und sind auch nicht zu erwarten.

- *Welche der artenschutzrechtlichen Verbote können bei Umsetzung der Planung berührt werden? Bestehen Vermeidungsmöglichkeiten?*

1. Tötungsverbot: Eine Tötung von Fledermäusen oder nicht flüggen Jungvögeln oder eine Beschädigung von Eiern ist bei Realisierung der Planung möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Abschieben des Oberbodens, Gebäudeabriss) während der Quartierszeiten von Fledermäusen oder der Vogelbrutzeit durchgeführt wird. Da diese Auswirkungen jedoch durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung außerhalb der genannten Zeiten) grundsätzlich vermeidbar sind, kann die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert werden.

2. Störungsverbot: Artenschutzrechtlich relevante Störungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten, da diese eine in Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen geringe Störepfindlichkeit aufweisen. Auch relevante Störungen von Vögeln sind nicht wahrscheinlich, da der Änderungsbereich randlich fast vollständig von Gehölzstrukturen eingefasst ist, so dass – einen Erhalt der Gehölze auf nachgeordneter Planungsebene vorausgesetzt – optische Fernwirkungen nicht zu befürchten sind. Zudem sind in der Umgebung des Plangebietes bereits verschiedene Nutzungen mit Störpotenzial vorhanden (Autobahn bzw. Bundesstraße, vorhandene Gewerbegebiete), so dass störanfällige Populationen nicht zu erwarten sind. Eine artenschutzrechtlich relevante Störung bei Umsetzung der Planung ist nicht zu befürchten.

3. Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Durch einen Erhalt der Gehölzstrukturen einschließlich ausreichender Schutzabstände kann die Zerstörung oder Beschädigung von Fledermausquartieren und Niststätten gehölzbrütender Vögel auf nachgeordneter Planungsebene voraussichtlich vermieden werden.

Soweit innerhalb des Plangebietes Brutplätze von Vögeln des Offenlandes vorhanden sind, werden diese bei Umsetzung der Planung jedoch aller Voraussicht nach zerstört und gehen dauerhaft verloren. Da in der Umgebung des Plangebietes allerdings in großem Umfang vergleichbare Acker- und Grün-

landflächen verbleiben, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist. Ggf. kann hierzu auch eine auf die Bedürfnisse von konkret betroffenen Arten abgestimmte Bewirtschaftung beitragen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt demnach ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor.

Soweit innerhalb des Plangebietes Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Vogelarten vorhanden sind, deren Zerstörung oder Beeinträchtigung bei Umsetzung der Planung nicht vermeidbar ist, werden voraussichtlich funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich, um die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang zu wahren. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auch künftig in dem Gebiet vorkommen können. Hierfür ist ggf. die Schaffung von speziell auf die betroffenen Arten abgestimmten Habitatstrukturen (z.B. Einbau von Fledermausziegeln, Anbringen von Fledermauskästen, Anbringen von Nisthilfen für Mehlschwalben, Schleiereule ö.ä.) erforderlich.

4. Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten: Da keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen, wird dieser Verbotstatbestand nicht berührt.

Fazit: Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen bildet eine Beschreibung des aktuellen Umweltzustands. Diese wird nachfolgend für die einzelnen Umweltschutzgüter separat vorgenommen.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung dieses Schutzgutes wurde eine Biotoptypen-Kartierung im September 2010 durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Biotoptypen-Plan im Anhang dargestellt und werden nachfolgend beschrieben.

Biotopcode	Beschreibung des Biotoptyps
Gebüsche und Gehölzbestände	
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke Verbreitet im gesamten Plangebiet sind Strauch-Baum-Wallhecken zu finden, straßenbegleitend und entlang von Parzellengrenzen. Die Baumschicht besteht vorwiegend aus Steileichen, in der Strauchschicht treten Holunder, Faulbaum, Brombeere, Vogelbeere und Eichenjungwuchs auf. Der Wallkörper ist zumeist gut erhalten.
HWB	Baum-Wallhecke Einzelnen Wallhecken im Plangebiet fehlt eine ausgeprägte Strauchschicht. Sie weisen lediglich einen Bewuchs mit Überhältern auf. Hierbei herrschen wiederum Stieleichen vor, vereinzelt treten auch Sandbirke und Rotbuche auf. Abschnittsweise ist der Baumbewuchs nur lückig ausgeprägt (Zusatzcode I). Auch der Wallkörper ist teils degradiert.
HWO	Gehölzfreier Wall Zwei kürzeren Wallhecken-Abschnitten fehlt der Gehölzbewuchs vollständig. Hier ist nur der Wallkörper noch deutlich zu erkennen. Er ist mit Gräsern und Krautigen überwachsen.
HFM	Strauch-Baumhecke Die Wohnbebauung im Nordosten des Plangebietes ist teilweise von Strauch-Baumhecken eingefasst. Neben Stieleichen und Sandbirken treten hier auch Espen, Weiden u.a. auf.

Biotopcode	Beschreibung des Biotoptyps
HN	<p>naturnahes Feldgehölz</p> <p>Die steilen Uferböschungen des Abbaugewässers (s. SXA) sind von dichtem Gehölzbewuchs (Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Kiefer u.a.) eingenommen.</p>
HBE	<p>Einzelbaum/ Baumgruppe</p> <p>Markante und prägende Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind im Plangebiet und der Umgebung nur vereinzelt vorhanden (s. aber auch PHG): Eine Roteiche und eine alte Rotbuche treten in den Hausgärten beidseits der Tannenkrugstraße hervor. Hinzu kommt eine Baumgruppe aus Eiche und Buche zwischen dem Gewerbegebiet am Brombeerweg und einer Grünlandparzelle an der Tannenkrugstraße.</p>
Binnengewässer	
FGZ	<p>sonstiger Graben</p> <p>Die Loyer Bäke verläuft nordwestlich des Plangebietes, parallel zur Autobahn bzw. Bundesstraße. Sie weist ein deutlich eingetieftes Trapezprofil und keine ausgeprägte Wasservegetation auf. Die Böschungen sind mit einer halbruderalen Vegetation bewachsen (vgl. UHM). Nähere Angaben zur Wasserqualität und -führung liegen nicht vor.</p> <p>Weitere Gräben finden sich randlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordosten des Plangebietes sowie abschnittsweise entlang der Tannenkrugstraße. Sie sind weniger stark eingetieft und weitgehend von den angrenzenden Feldhecken überschattet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme führten sie kein Wasser.</p>
SXA	<p>naturfernes Abbaugewässer</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes ist ein größeres Abbaugewässer gelegen, das im Zuge des Autobahnbaus entstanden ist. Die Uferböschungen sind überwiegend steil. Im Süden und Osten sind sie gehölzbestanden (s. HN), im Westen und Norden erfolgt angrenzend eine Bebauung. Zonen mit Verlandungsvegetation sind nicht ausgeprägt.</p>
Landwirtschaftsflächen	
GI	<p>Intensivgrünland</p> <p>Ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt sich im Plangebiet als artenarmes Intensivgrünland dar. Die Vegetation wird von Süßgräsern dominiert, hinzu kommen weit verbreitete Krautige wie Weißklee, Sauerampfer, Löwenzahn und Hahnenfuß. Einzelne Arten weniger intensiv genutzter Grünlandtypen sind beigemischt (Schafgarbe, Spitzwegerich). Eine Fläche am Brombeerweg wird intensiv mit Pferden beweidet (Standweide), hier weist die Vegetation starken Verbiss und Trittbelastung auf.</p>
A	<p>Acker</p> <p>Ein Großteil des Plangebietes ist durch Ackerbau bestimmt. Als Feldfrucht herrscht Mais vor, teilweise wurde auch Raps als Zwischenfrucht kartiert.</p>
Ruderalfluren	
UH	<p>halbruderales Gras- und Staudenflur</p> <p>Eine Fläche südlich des Abbaugewässers liegt brach und wird von halbruderaler Vegetation geprägt. Die Standortbedingungen variieren kleinräumig, so dass sowohl Feuchtezeiger als auch Pflanzen trockener Standorte auftreten. Kennzeichnende Arten sind Rainfarn, Tüpfel-Johanniskraut, Beifuß, Goldraute, Flatterbinse, Knäulgras, Brombeere, Sumpfschafgarbe u.a. Zudem kommen Gehölze auf, insbesondere Birken, Weiden und Ginster. Im Süden und Osten der Fläche sind Verwallungen angelegt, mit einer Höhe von ca. 0,5 m im Süden und ca. 2,0 m im Osten. Diese sind ebenfalls überwachsen.</p>
UHM	<p>halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</p> <p>Das Gewerbegebiet am Brombeerweg weist noch einige unbebaute Grundstücke auf. Hier treten halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte auf. Süßgräser sind dominant, hinzu kommen einzelne Ruderalarten.</p>

Biotopcode	Beschreibung des Biotoptyps
Grünanlagen der Siedlungsbereiche	
PHO	Obst- und Gemüsegarten Ein Hausgarten am Brombeerweg weist eine traditionelle Nutzung mit Obstbäumen und Gemüsebeeten auf.
PHG	Hausgarten mit Großbäumen Auf den Freiflächen um die Reihenhausbauung (s. OE) stocken ebenfalls viele Altbäume. Stieleichen und Sandbirken herrschen vor, es treten jedoch auch Fichten, Kiefern, Tannen, Lärchen und Eschen auf. Ein weiterer Hausgarten östlich der Tannenkrugstraße weist neben einer sehr markanten Rotbuche (s. HBE) weitere Altbäume (Stieleichen, Sandbirken) auf.
Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen	
OE	Reihenhausbauung Im Norden des Plangebietes liegt an der Tannenkrugstraße ein größeres Grundstück mit Reihenhäusern sowie einigen Nebengebäuden („Einfachwohnanlage“). Die Bebauung ist von größeren Freiflächen mit Rasen und Gehölzen (s. PHG) umgeben.
OEL	Lockere Einzelhausbauung Einzelhausbauung im Außenbereich findet sich am Brombeerweg und der Tannenkrugstraße. Die Grundstücke sind zumeist etwas kleiner als die der ländlich geprägten Bebauung (s. ODL) in der näheren Umgebung, sind aber dennoch mit größeren Gärten ausgestattet.
OED/ OX	verdichtetes Einzel- und Reihengebiet/ Baustelle Randlich des Abbaugewässers nordöstlich des Plangebietes entsteht derzeit Neubebauung.
ODL	Ländlich geprägte Bebauung Einige der bebauten Grundstücke weisen landwirtschaftlich geprägte Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) auf. Es hat jedoch eine Umnutzung zu Wohnzwecken stattgefunden.
OVS	Straße Die Tannenkrugstraße durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Ausrichtung. Im südlichen Abschnitt wird sie vom Brombeerweg gekreuzt. Der Brombeerweg ist komplett asphaltiert. Die Tannenkrugstraße ist im südlichen Abschnitt mit Betonstein-Pflaster befestigt, im nördlichen asphaltiert. Beide Straßen weisen eine befestigte Breite von 2,5 m bis 3,0 m auf. Die Bankette sind mit halbruderaler Vegetation bewachsen (vgl. UHM).
OVW	Weg Die Fortsetzung der Tannenkrugstraße südlich des Brombeerweges ist mittlerweile für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Er ist asphaltiert und als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Westlich der Tannenkrugstraße besteht eine Zuwegung zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Sie ist mit Schotter befestigt.
OGG	Gewerbegebiet Im Westen schließt sich das Gewerbegebiet an der Brombeerstraße an das Plangebiet an. Dieses ist in den vergangenen Jahren entstanden. Einzelne Flächen sind noch nicht bebaut (vgl. UHM). Weitere Gewerbebebauung, ebenfalls jüngerer Entstehung, ist an der Tannenkrugstraße weiter nördlich lokalisiert.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften als mäßig eingeschränkt eingestuft. Wertgebend ist insbesondere der hohe Anteil an Kleinstrukturen wie Wallhecken und sonstige Gehölze.

2.1.2 Boden

Als Bodentyp steht Pseudogley-Podsol an⁶. Dieser ist aus Geschiebedecksanden entstanden, die lehmige Sande überlagern.

Eine besondere Bedeutung der Böden ist nicht ausgeprägt.

2.1.3 Wasser

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die mittlere Grundwasserneubildungsrate bei ca. 200 mm pro Jahr.

2.1.4 Klima und Luft

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der Bereich dem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zuzuordnen. Prägend sind die Herabsetzung der Windgeschwindigkeiten durch die Gehölzstrukturen und eine im Vergleich zu Siedlungsflächen höhere Luftfeuchte.

Zur Luftqualität liegen für den Bereich keine Detaildaten vor. Es ist jedoch von einer Vorbelastung durch verkehrsbürtige Luftschadstoff-Emissionen der angrenzenden Autobahn bzw. Bundesstraße auszugehen.

Der Änderungsbereich weist keine besondere Bedeutung für Klimahaushalt oder Luftqualität auf.

2.1.5 Landschaft

Die Landschaft des Plangebietes und der Umgebung ist durch eine enge räumliche Verflechtung von gehölzreichen Landwirtschaftsflächen und Siedlungsstrukturen geprägt.

Das Relief ist leicht bewegt und weist Veränderungen durch Bodenabbau auf. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden teils als Acker, teils als Grünland bewirtschaftet. Sie sind durch ein recht enges Netz an Wallhecken und sonstigen Feldhecken gekammert. Die Wallhecken sind überwiegend noch gut erhalten, der Bewuchs weist einen hohen Anteil an Alteichen (Überhälter) auf. Nach Osten hin nimmt der Anteil gliedernder Gehölzstrukturen in den Landwirtschaftsflächen ab.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 293, die hier in die Bundesstraße B 211 übergeht. Die Straßentrasse weist eine Dammlage auf und stellt somit eine deutliche Zensur in der Landschaft dar. Zudem beeinträchtigt der Verkehrslärm das Landschaftserleben.

Weitere Vorbelastungen der Landschaft sind mit den südlich und nordöstlich gelegenen Gewerbegebiets-Entwicklungen gegeben.

Die besondere Bedeutung der Wallhecken für das Landschaftsbild wird auch im Landschaftsrahmenplan hervorgehoben. Das Wallheckengebiet wird als wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft eingestuft.

2.1.6 Mensch

Innerhalb des Änderungsbereichs finden sich die wohngenutzten Gebäude der „Einfachwohnanlage“ sowie drei wohngenutzte Grundstücke in Außenbereichslage, östlich der Tannenkrugstraße sowie nördlich des Brombeerwegs.

Angrenzend an den Änderungsbereich ist weitere Wohnbebauung im Außenbereich westlich der Tannenkrugstraße und nördlich des Brombeerweges vorhanden. Innerhalb der Gewerbegebiete am Brombeerweg und am Abbaugewässer sind einzelne Wohnnutzungen lokalisiert (Betriebsleiterwohnen).

Südlich des Änderungsbereichs sind in einiger Entfernung die Siedlungsflächen von Wahnbek gelegen. Hier ist an der Havelstraße und südlich des Brombeerweges Wohnbebauung vorhanden.

⁶ NLfB: Böden in Niedersachsen – Digitale Bodenkarte BÜK 50. CD-ROM 1997

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet, die von der nordwestlich verlaufenden Autobahn bzw. Bundesstraße, der Braker Chaussee und der südwestlich gelegenen Oldenburger Straße ausgehen. Die Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen der Aufstellung des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 68 D gutachterlich untersucht⁷. Für den nordwestlichen Randbereich der vorliegenden FNP-Änderung ist hieraus ersichtlich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte von 65 dB(A) zur Tagzeit und von 50 dB(A) zur Nachtzeit nur kleinräumig und geringfügig überschritten werden.

Gewerbelärm der umliegenden Gewerbegebiete stellt eine weitere Lärmvorbelastung dar.

Tannenkrugstraße und Brombeerweg werden von der örtlichen Bevölkerung zu Erholungszwecken genutzt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kulturgüter (Bodenfunde) innerhalb des Plangebietes vor.

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die vorhandenen Gebäude und Erschließungseinrichtungen (Tannenkrugstraße, Brombeerweg) zu nennen. Weiterhin wird das Plangebiet von einer erdverlegten Gasleitung durchquert. In der Nähe des Plangebietes findet sich zudem die als Vorflut fungierende Loyer Bäke.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einem Fortdauern der bestehenden Nutzungsstrukturen ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes zu rechnen.

Im Nordosten des Änderungsbereichs ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 eine Erschließungsstraße zulässig. Bei Umsetzung dieser Planung würden hier Bodenversiegelungen entstehen, zudem wären verkehrsbedingte Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen zu erwarten.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter prognostiziert.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Intensivgrünland), dazu bereits zu Wohnzwecken bebaute Bereiche und Gartenflächen. Inwieweit ein Erhalt der wertgebenden Wallhecken und sonstigen Gehölze sowie der Gräben möglich ist, ist auf nachgeordneter Planungsebene zu prüfen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen lassen sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht ausschließen.

⁷ Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.106-5; Gewerbeentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße; Immissionsraster; Bremerhaven 09.11.2010

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher 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.

2.3.2 Boden

Die Planung bereitet Neuversiegelungen in größerem Umfang vor. Die künftig versiegelten Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe.

Die Auswirkungen auf den Boden werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

2.3.3 Wasser

Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die Loyer Bäche eingeleitet werden. Hierdurch wird der Anteil oberflächlich abfließenden Wassers erhöht und die Grundwasserneubildung entsprechend verringert. Die Verringerung der Grundwasserneubildung wird als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Durch die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers verändert sich das Abflussgeschehen in der Loyer Bäche. Da dieses Gewässer bereits deutlich anthropogen überformt ist und da die Einleitung gedrosselt erfolgen soll, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser erwartet.

2.3.4 Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Insbesondere die Kaltluftbildung über den Flächen wird verringert und die Luftfeuchte herabgesetzt. Die ausgleichende Wirkung von Gehölzstrukturen kann auf nachfolgender Planungsebene durch den Erhalt der Gehölze voraussichtlich gesichert werden.

Aufgrund der günstigen Luftdurchmischungs-Bedingungen wird davon ausgegangen, dass diese Veränderungen nur eine geringe Intensität und Reichweite aufweisen. Aufgrund der Größe des Plangebietes werden die Auswirkungen auf den Klimahaushalt dennoch als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

2.3.5 Landschaft

Bei Umsetzung der Planung geht der Charakter einer gehölzreichen Kulturlandschaft verloren, künftig wird gewerbliche Bebauung prägend sein. Inwieweit die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Erhalt von Wallhecken und sonstigen Gehölzen gemindert werden können, ist auf nachfolgender Planungsebene zu prüfen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft können jedoch aufgrund der besonderen Bedeutung im aktuellen Zustand sowie der Größe des Plangebietes auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausgeschlossen werden.

2.3.6 Mensch

Aus den bisher vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise darauf, dass sich eine Unvereinbarkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des Lärms ergeben würde. Als Maßnahmen zum Lärmschutz sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich Lärmkontingente, Lärmpegelbereiche und/ oder andere Maßnahmen festzusetzen. Die gutachterlichen Untersuchungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Auf

dieser Ebene ist sicherzustellen, dass keine unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der Wohnnutzungen auftreten.

Da die fuß- und radläufige Durchgängigkeit der Tannenkrugstraße weiterhin beibehalten werden soll, werden mit der Planung – über die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (vgl. Kap. 2.3.5) hinausgehend – keine relevanten Einschränkungen für Erholungsnutzungen vorbereitet.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen.

Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche anzuführen, die dauerhaft verloren geht. Allerdings wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, da es sich nicht um Böden von besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit handelt. Auch die übrigen Sachgüter in der Umgebung des Plangebietes sind nicht von erheblichen umweltrelevanten nachteiligen Auswirkungen der Planung betroffen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen getroffen:

- Die Standortwahl wurde im Rahmen des gewerblichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde vorbereitet und entspricht der Zielstellung, entlang der Autobahn A 293 bzw. der Bundesstraße B 211 einen zusammenhängenden Gürtel gewerblicher Nutzungen zu entwickeln. Hierdurch erfolgt eine Bündelung gewerblicher Nutzungen an einem Standort mit günstiger verkehrlicher Erschließung (Straßenanbindung).

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu prüfen und weitestmöglich umzusetzen. In diesem Zusammenhang sind beispielsweise der Erhalt von Wallhecken und sonstigen Gehölzen sowie Maßnahmen zum Lärmschutz zu nennen.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sind, soweit sie unvermeidbar sind, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auszugleichen.

Nachfolgend wird der voraussichtlich erforderliche Umfang an Kompensationsmaßnahmen überschlägig ermittelt. Hierfür wird eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags⁸ vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen bzw. geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Im Rahmen der überschlägigen Eingriffsbilanzierung wird davon ausgegangen, dass ein Erhalt der wertgebenden Wallhecken und sonstigen Gehölze im Plangebiet möglich ist. Die Eingriffsbilanzierung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

⁸ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. neu überarbeitete Auflage 2006.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand

Biototyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Intensivgrünland (GI)	23.900 m ²	2	47.800
Acker (A)	74.500 m ²	1	74.500
Gärten (PH)	29.200 m ²	2	58.400
gesamt	127.600 m²		180.700

Flächenwertigkeit im Planzustand

Biototyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Gewerbegebiet; davon	127.600 m ²		
versiegelt	102.080 m ²	0	0
Grünflächen	25.520 m ²	1	25.520
gesamt	127.600 m²		25.520

Die überschlägigen Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand ergibt ein Kompensationsdefizit von ca. 155.180 Werteinheiten. In entsprechendem Umfang sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Bei einem angenommenen Aufwertungspotential der Ausgleichsflächen um 2 Wertstufen ergäbe sich ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 7,8 ha.

Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, die Eingriffsfolgen im Flächenpool der Gemeinde zu kompensieren. Sofern Eingriffe in Wallhecken nicht vermieden werden können, sollen diese vorzugsweise durch Neuanlagen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, andernfalls über das Wallheckenprogramm des Landkreises.

Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert, auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung nach Art, Umfang und Lage festgelegt und in der Umsetzung gesichert.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Ziele der Planung verwirklicht werden könnten und die zugleich geringere Umweltauswirkungen aufweisen würden, drängen sich nicht auf. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist, dass die Umgebung des Änderungsbereichs bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und hier eine Konzentration von Gewerbenutzungen in einem Bereich mit besonderer Lagegunst hinsichtlich der Verkehrserschließung vorgenommen werden soll. Zudem können die für Natur und Landschaft wertgebenden Strukturen voraussichtlich auf nachgeordneter Planungsebene erhalten werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Verfahren zur Anwendung gebracht und Unterlagen ausgewertet:

- Kartierung der Biototypen im September 2010 gemäß dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/ 4, März 2004),
- Faunistisches Gutachten zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“, Gemeinde Rastede – Bestand, Bewertung, Konfliktpotenzial (NWP Planungsgesellschaft mbH, Juni 2004),

- Bodenübersichtskarte BÜK 50 (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen. CD-ROM 1997),
- Landschaftsrahmenplan Ammerland (Landkreis Ammerland 1995),
- Gewerbliches Entwicklungskonzept Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg (NWP Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2010)
- Schalltechnische Berechnungen zur Einschätzung der Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten im Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Oktober 2010),
- Immissionsraster nach DIN 18005 und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, November 2010),
- Oberflächenentwässerungskonzept (Ingenieurbüro Börjes, Westerstede, November 2010),
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (7. neu überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag 2006).

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

Da auf Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine direkten Baurechte begründet werden, führt die Durchführung der Planung nicht zu Umweltauswirkungen. Entsprechend werden für diese Planungsebene keine Monitoringmaßnahmen erforderlich. Maßnahmen zur Überwachung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festzulegen.

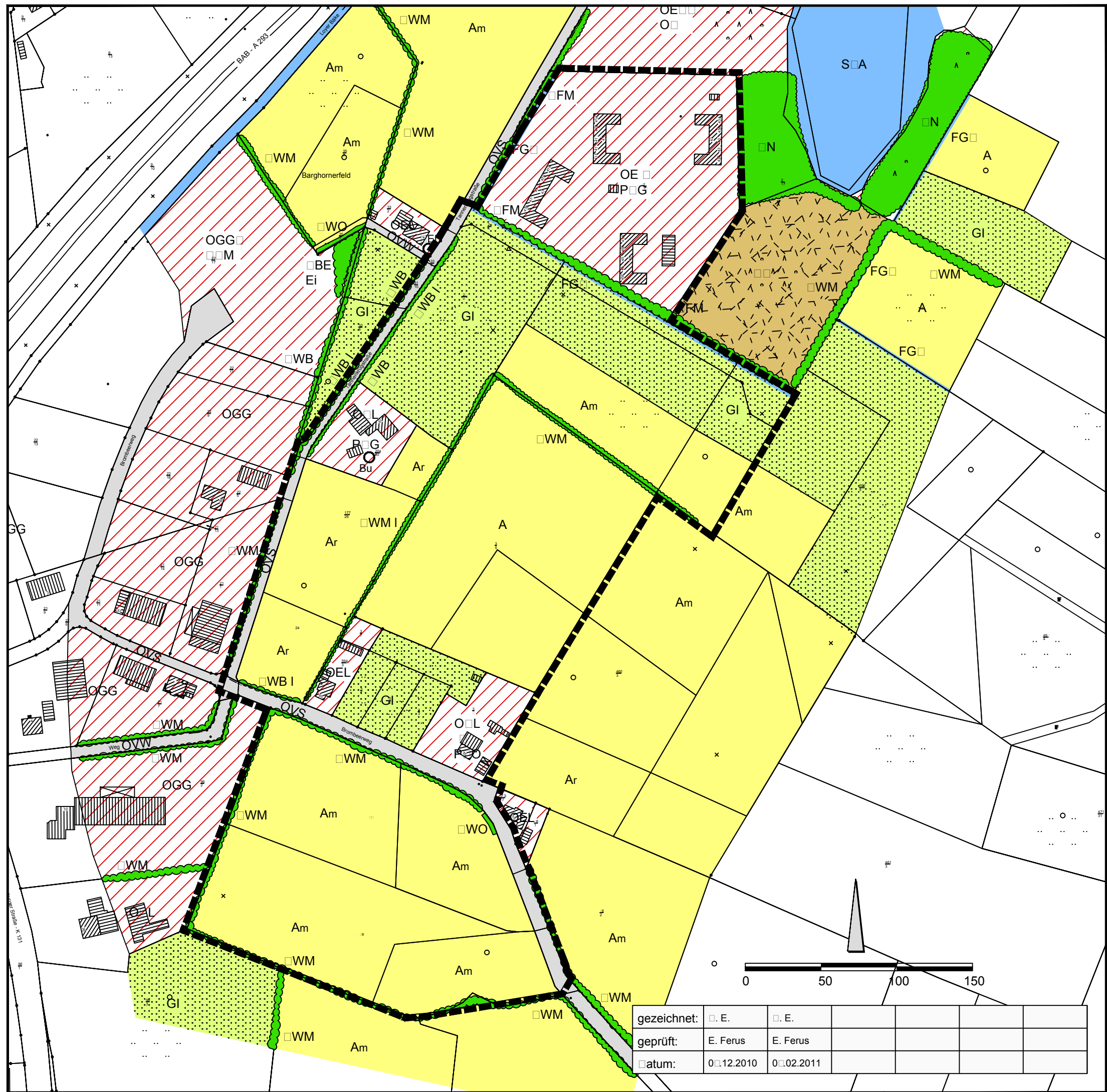
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede führt die 49. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um in einem ca. 12,76 ha großen Bereich im Ortsteil Wahnbeke eine gewerbliche Entwicklung bauleitplanerisch vorzubereiten.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, es umfasst jedoch auch einzelne Wohnnutzungen. Wertgebend für Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken. Angrenzend finden sich weitere wohngenutzte Gebäude sowie gewerbliche Nutzungen und weitere Landwirtschaftsflächen. Nordwestlich des Plangebietes verlaufen die Loyer Bäke sowie die Bundesautobahn A 293 und Bundesstraße B 211.

Bei Umsetzung der Planung entstehen voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im wesentlichen auf die Bodenversiegelungen zurückzuführen sind. Entsprechend werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Inwieweit die wertgebenden Gehölzstrukturen erhalten werden können, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer Detailprüfung zu unterziehen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden gängige Verfahren angewandt und vorliegende Gutachten und sonstige Quellen ausgewertet. Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.



LEGENDE

- Grenze des Plangebietes
- Biotoptypen und Nutzungen**
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWB Baum-Wallhecke
- Zusatzcode: l – lückig
- HWO gehölzfreier Wall
- HFM Strauch-Baumhecke
- HN naturnahes Feldgehölz
- HBE Einzelbaum / Baumgruppe
- Ei Eiche Bu Buche
REi Roteiche
- FGZ sonstiger Graben
- SXA naturfernes Abaugewässer
- GI Intensivgrünland
- A Acker
- Zusatzcode: m – Mais r – Raps
- UH halbruderales Gras- und Staudenflur
- UHM halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- PHO Obst- und Gemüsegarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- OE Reihenhausbauung
- OEL locker bebautes Einzelhausgebiet
- OED verdichtetes Einzel- und Reihenhausbauung
- OX Baustelle
- ODL ländlich geprägte Bauung
- OVS Straße
- OVW Weg
- OGG Gewerbegebiet

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bestand Natur und Landschaft

Maßstab 1 : 2.500 Stand: Februar 2011

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3 67 · 2602 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0 · Telefax 0441 9717473
www.nwp-ol.de · info@nwp-ol.de



Gemeinde Rastede
49. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 22.03.2011	<p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf den im Internet veröffentlichten Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Börjes vom November 2010 umfasst nicht alle Bauflächen dieser Flächennutzungsplanänderung in der aktualisierten Fassung und ist entsprechend anzupassen, um die erforderliche Zustimmung einzuholen.</p> <p>Bezüglich des geplanten Standortes für das Regenrückhaltebecken empfehle ich zur Sicherung der Erschließungsfähigkeit dieses Planbereiches dringend, die von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr angesprochenen straßenrechtlichen Konflikte einer Lösung zuzuführen.</p> <p>Die Aussage zum Verkehrslärm in Kapitel 3.2.2 der Begründung auf S. 14, den Rastern seien geringe Überschreitungen des Orientierungswertes von 65 dB(A) im nordwestlichen Randbereich zur Tagzeit zu entnehmen, kann entfallen.</p>	<p>In dem Entwässerungskonzept vom November 2010 wird der grundsätzliche Nachweis erbracht, dass die innerhalb der Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächen entwässert werden können. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung im zentralen und nördlichen Bereich erweitert. Dies tangiert das vorliegende Entwässerungskonzept jedoch nicht grundsätzlich. Auf Ebene einer anschließenden verbindlichen Bauleitplanung wird das Entwässerungskonzept aktualisiert und der Nachweis erbracht, dass die Flächen entwässert werden können.</p> <p>Das geplante Regenrückhaltebecken liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 D, der zeitgleich zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird. Die NLStBV-OL hat in diesem Verfahren eine Stellungnahme abgegeben, die sich ebenfalls mit der Thematik des Regenrückhaltebeckens auseinandersetzt. Daher erfolgt die Abwägung zu diesem Belang im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 D.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>



Gemeinde Rastede
49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Fußnoten 2 und 3 sind entsprechend der Schallimmissionsprognose (11.02.2011) zu aktualisieren.</p> <p>Ich bitte zu prüfen (konkret nachzufragen), ob die in der 16. und 18. Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommenen Richtfunktrassen der Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH und der Telekom AG noch aktuell sind und auch in diese Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden müssen.</p> <p>In Ergänzung der Ausführungen im Kapitel 3.2.6 der Begründung übermittle ich als Anlage eine von meiner Unteren Denkmalschutzbehörde zur Verfügung gestellte Karte mit Erläuterungen zu den Bodenfundstellen in Planbereichsnähe.</p>	<p>Die Fußnote 2 wird um die schalltechnischen Ergänzungen vom 11.02.2011 erweitert. In der Fußnote Nr. 3 wird auf die gutachterlich ermittelten Immissionsraster verwiesen. Diese wurden im November 2010 erstellt und seitdem nicht aktualisiert. Die Fußnote Nr. 3 ist daher nicht zu aktualisieren.</p> <p>Beide nebenstehend genannten Unternehmen (Kabel Deutschland GmbH und Telekom AG) sind im Zuge des Verfahrens gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt worden. Sie haben in ihren Stellungnahmen keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Zudem handelt es sich bei Richtfunktrassen um nachrichtliche Übernahmen. Die genaue Lage der Richtfunktrassen wird auf Ebene eines anschließenden Bebauungsplanverfahrens erneut überprüft.</p> <p>Es handelt sich dabei um Grabhügel, die deutlich außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die Begründung wird um einen Hinweis auf die Grabhügel ergänzt.</p>
2	Zentrale Polizeidirektion Abt. 5 – Besondere Dienste Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstr. 34-36 30171 Hannover 23.02.2011	<p>Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrages ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich (siehe farbig gekennzeichnete Flächen in der beigegeführten Kartenunterlage).</p> <p>Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.</p> <p>Für eine solche Gefahrenforschungsmaßnahmen ist gem. RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Wir bitten Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt.</p> <p>Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitten wir Sie, den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.</p> <p>Von hier aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Entsprechende Gefahrenerforschungsmaßnahmen werden durchgeführt. Der Verdachtsbereich wird im Planteil gekennzeichnet. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p>



Gemeinde Rastede
49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 09.03.2011	In unserem Schreiben vom 11.01.2011 – T la-48/11/Sa/Boc – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werde, nicht mehr vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 11.01.2011 wird nachstehend wiedergegeben. Die damalige Abwägung wird beibehalten. Die Ergänzungen in der Begründung wurden bereits vorgenommen.
	Schreiben vom 11.01.2011	<i>Wir haben von der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen.</i> <i>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</i> <i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i> <i>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211 in der Örtlichkeit an.</i>	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um die nebenstehenden Ausführungen des OOWV ergänzt. Inhaltlich ergeben sich hierdurch für die Planung keine Änderungen.</i>
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 22.03.2011	Das Plangebiet o.g. Flächennutzungsplanänderung liegt südlich des Straßenzuges A 293/B 211 und östlich der K 131. Vorgesehen ist die Ausweisung von rd. 9,3 ha Gewerbeflächen. Die verkehrliche Erschließung des südlichen Teilgebietes soll gemäß der Begründung über die Gemeindestraßen Tannenkrugstraße und Brombeerweg zur K 131, die des zentralen und des nördlichen Teils über die Gemeindestraßen Tannenkrugstraße und Schafjückenweg zur B 211 erfolgen. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen. Dem Schreiben der Gemeinde zur Beteiligung der NLStBV-OL gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.02.2011 liegt die Abwägung der Gemeinde vom 08.02.2011 an. Folgendes ist zu beachten:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Rastede
49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>1. Durch die geplante Ausweisung von rd. 9,3 ha Gewerbeflächen wird eine erhebliche Anzahl von Verkehren verursacht, die gemäß der Begründung über die Knotenpunkte K 131/Brombeerweg und B 211/K 135/Schafjückenweg an den überörtlichen Verkehr angebunden werden sollen. Eine durchgängige Befahrbarkeit der Tannenkrugstraße soll unterbunden werden (vergl. Ziff. 3.2.3 der Begründung). Die Tannenkrugstraße ist mit 5 t beschränkt. Die in der Abwägung der Gemeinde getroffene Annahme, dass die Tannenkrugstraße mit erheblichem Durchgangsverkehr belastet ist, kann demzufolge nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Eine Prognose der aus dem Plangebiet erzeugten Verkehrsbelastungen, deren Verteilung auf die vorgesehenen Erschließungsstraßen und eine Untersuchung der Auswirkungen auf die betroffenen Knotenpunkte liegt dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung nach wie vor nicht an.</p> <p>Zum gemäß RAS-K-1, Tabelle 7 erforderlichen Einbau eines Linksabbiegestreifens im Zuge der K 131 im Kreuzungsbereich K 131/Brombeerweg verweise ich auf meine Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen Nr. 68 A und 68 C. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung wird von der NLSStBV-OL im Zuge der K 131 der Einbau eines Linksabbiegestreifens seit längerem für erforderlich gehalten. Die Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens wird durch die vorgesehene Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen noch verstärkt.</p>	<p>Grundsätzlich werden durch die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst nur gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert. Konkrete Baurechte, die unmittelbar auch zu zusätzlichen Verkehren führen, sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes hingegen nicht verbunden. Das für den Änderungsbereich angedachte Verkehrskonzept wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargelegt. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die geplante Sperrung der Tannenkrugstraße ein erheblicher Durchgangsverkehr vom Brombeerweg in Richtung Schafjückenweg entfällt, so dass die Verkehrssituation an den nebenstehend angesprochenen Knotenpunkten entlastet wird. Durch die Begrenzung der Tannenkrugstraße auf 5 t wird der PKW-Verkehr nicht betroffen, zudem wird die Begrenzung auf 5 t nicht von allen LKW-Verkehren beachtet, so dass in der Summe von einer Verringerung durch die Sperrung ausgegangen werden kann. Andererseits werden bei einer Umsetzung der Planung neue Verkehre induziert. Da die geplanten gewerblichen Bauflächen in der Regel für kleine Gewerbebetriebe vorbehalten bleiben sollen, kann davon ausgegangen werden, dass in der Summe nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind.</p> <p>Der Anregung zur Erstellung einer Prognose zu den erzeugten Verkehrsbelastungen und deren Wirkungen kommt die Gemeinde daher nicht nach. Ein Erfordernis wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kreuzungspunkt liegt außerhalb der Flächendarstellungen. Konkrete Baurechte, die unmittelbar auch zu zusätzlichen Verkehren führen, sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden.</p>



Gemeinde Rastede
49. Änderung des Flächennutzungsplanes

5

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>2. Der NLStBV-OL liegt als Entwässerungsplanung nach wie vor nur das in der Begründung angeführte Entwässerungskonzept des Büros Börjes, Westerstede vom November 2010 vor. Aus diesem und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ersichtlich, dass für das Plangebiet der 49. Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich nördlich des Brombeerweges), das Bebauungsplangebiet Nr. 68 d und weitere Flächen (Gesamtfläche lt. Lageplan des Entwässerungskonzeptes insgesamt rd. 8 ha) ein Regenrückhaltebecken (RRB) in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 9 (1) und (2) FStrG der A 293 und der B 211 mit einem Speichervolumen von 2.000 m³ vorgesehen ist.</p> <p>Zum vorgesehenen RRB verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 68 d im Parallelverfahren.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Bedenken und Hinweise vor Veröffentlichung der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept ist insbesondere im Hinblick auf das Regenrückhaltebecken seit November 2010 weiter konkretisiert worden. Danach benötigt das Regenrückhaltebecken eine Länge von rd. 195 m und liegt innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone, deutlich außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 68 D entsprechend abgewogen.</p> <p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über das Ergebnis der Abwägung benachrichtigt.</p> <p>Entsprechende Exemplare werden übersandt.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. LWK Niedersachsen, Schreiben vom 15.03.2011 und 17.03.20112. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 04.03.20113. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 01.03.20114. Polizei Rastede, Schreiben vom 01.03.20115. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 01.03.20116. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 21.03.20117. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.03.20118. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 22.03.2011			



Gemeinde Rastede
49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen.	

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

Vorlage-Nr.: 2011/051

freigegeben am 16.03.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 16.03.2011

Bebauungsplan 68 D - Westlich Tannenkrugstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.04.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.04.2011	Verwaltungsausschuss
Ö	12.04.2011	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 04.04.2011 berücksichtigt.
2. Die im Rahmen des beschränkten Beteiligungsverfahrens nach § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 04.04.2011 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 68 D – Tannenkrugstraße nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 08.02.2011 (Beschlussvorlagen Nr. 2011/003) wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese fanden in der Zeit vom 24.02.2011 bis 23.03.2011 statt. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage drei zu entnehmen.

Im Rahmen der Auslegung wurde, aufgrund der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Diese betraf die Verlängerung und Verlagerung des Regenrückhaltebeckens und in der Folge auch die Begründung und den Umweltbericht.

Der planerische Leitgedanke und die Grundzüge der Planung waren durch die Änderung nicht berührt, sodass ein beschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB mit allen Betroffenen durchgeführt werden konnte, um einen Satzungsbeschluss am 12.04.2011 sicher zu stellen. In diesem Verfahrensschritt sind der Landkreis Ammerland und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erneut beteiligt worden. Die Abwägungsvorschläge zur beschränkten Beteiligung sind der Anlage vier zu entnehmen.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP präsentiert.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 30.11.10 VA 07.12.10	17.12.10 – 17.01.11	24.02.11 – 23.03.11	12.04.11

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung.
2. Begründung.
3. Abwägungsvorschlag zur Auslegung.
4. Abwägungsvorschlag zum beschränkten Beteiligungsverfahren.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 68d „Westlich Tannenkrugstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

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. ¹⁾

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ²⁾

Westerstede, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

¹⁾ ²⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 D und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 D und der Begründung sowie der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 68 D nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 68 D ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 68 D ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 68 D und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

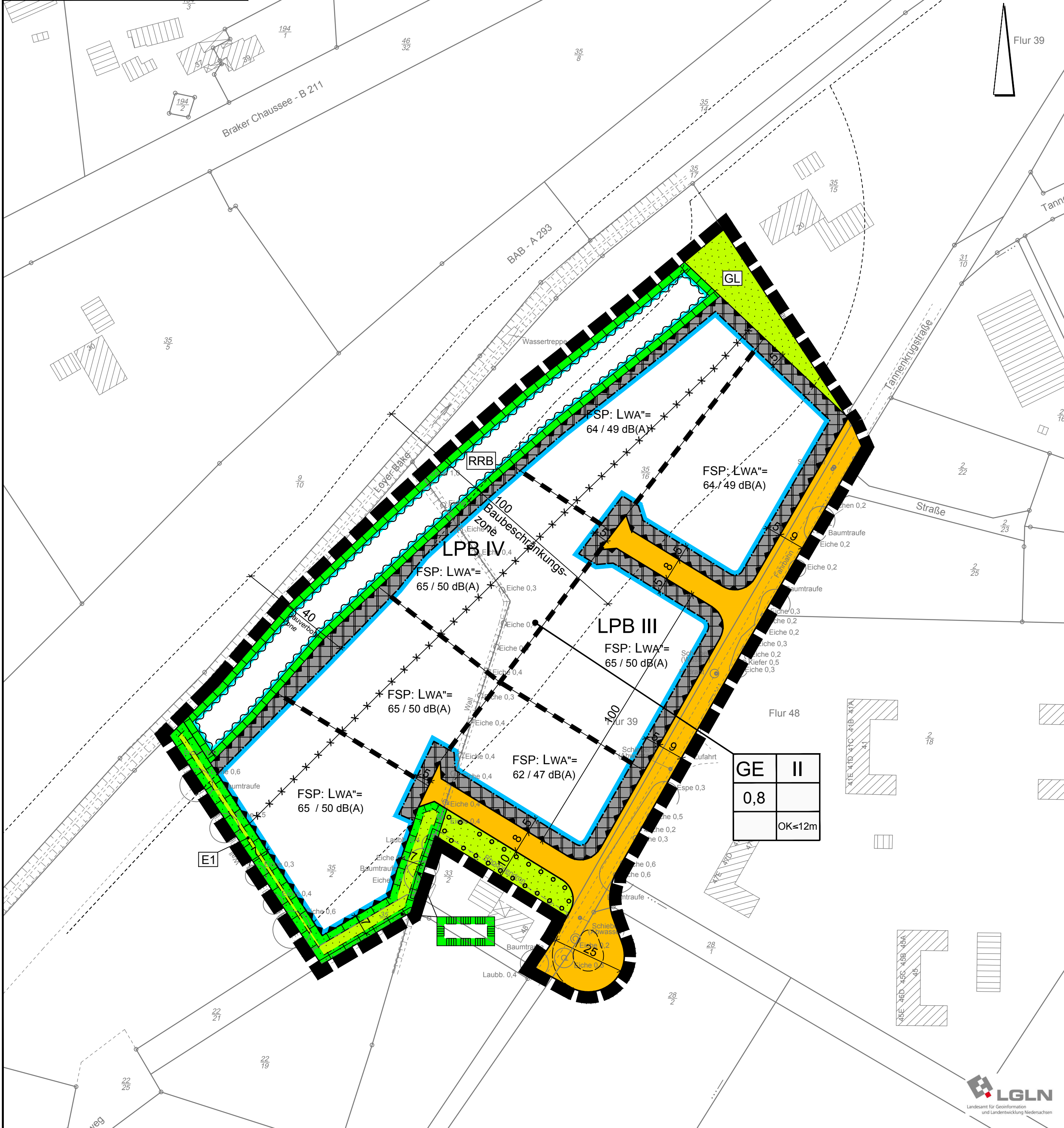
Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV (Menger)	Planunterlage Rastede-BP68d-Tannenkrugstraße 2010-12-13.DXF	16.12.2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK ≤12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - GL Zweckbestimmung: Gartenland

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gemäß § 22 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- LPB III Lärmpegelbereich III
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- FSP: LWA'' = 65 / 50 dB(A) tags / nachts Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags /nachts
- Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel
- Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

Gemäß § 1 [8] BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasterer Liste:

a) zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher, Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren, Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)/Neue Medien

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

§ 2 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

§ 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die Oberkante der Gebäude mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) sind von der Bauhöhenbeschränkung gemäß § 16 [6] BauNVO ausgenommen.

§ 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 293 sind Gärten und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

§ 5 Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit E 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Wallabschnitte mit fehlendem Gehölzbewuchs sind durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Stieleichen (Quercus robur) in einem Pflanzabstand von 5 m zu entwickeln. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

§ 6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

§ 7 Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte und mit einem Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB belegte private Grünfläche ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes dauerhaft mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 2 m nicht unterschreiten. Abgange Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Haselestrauch	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrwiede
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhölzle	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldegelblatt	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Vogelkirsche		

§ 8 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² (FSP) gemäß Planzeichenschild, differenziert für die Zeiten tags 6:00 - 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 - 6:00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten. Schallepegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schimmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

§ 9 An den Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) und Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a. erf. R_{w, res} = 35 dB
Bürräume u. a. erf. R_{w, res} = 30 dB

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a. erf. R_{w, res} = 40 dB
Bürräume u. a. erf. R_{w, res} = 35 dB

Beim Einbau von schalldämmten Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hinweise

Anlage 1 zu Vorlage 2011/051

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Boenverfärbungen 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 – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggfs. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1,5 \cdot d$ entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r.

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

$L_{w, zul}$ = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)
 FSP = flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²
 F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstückes in m²
 F_0 = Bezugsfläche von 1 m²

- Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 9: Erläuterungen zu den Anforderungen

Lärmpegelbereich III
Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w, res} = 30$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 35$ dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R_w = 25$ dB.

Lärmpegelbereich IV
Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R_{w, res} = 35$ dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 40$ dB errichtet werden und maximal 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von $R_w = 30$ dB.
- Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Innerhalb der Baubeschränkungszone sind gemäß § 9 (2) und § 6 FStG Anlagen der Außenwerbung mit Sichtrichtung zur Autobahn/ Bundesstraße nicht zulässig.

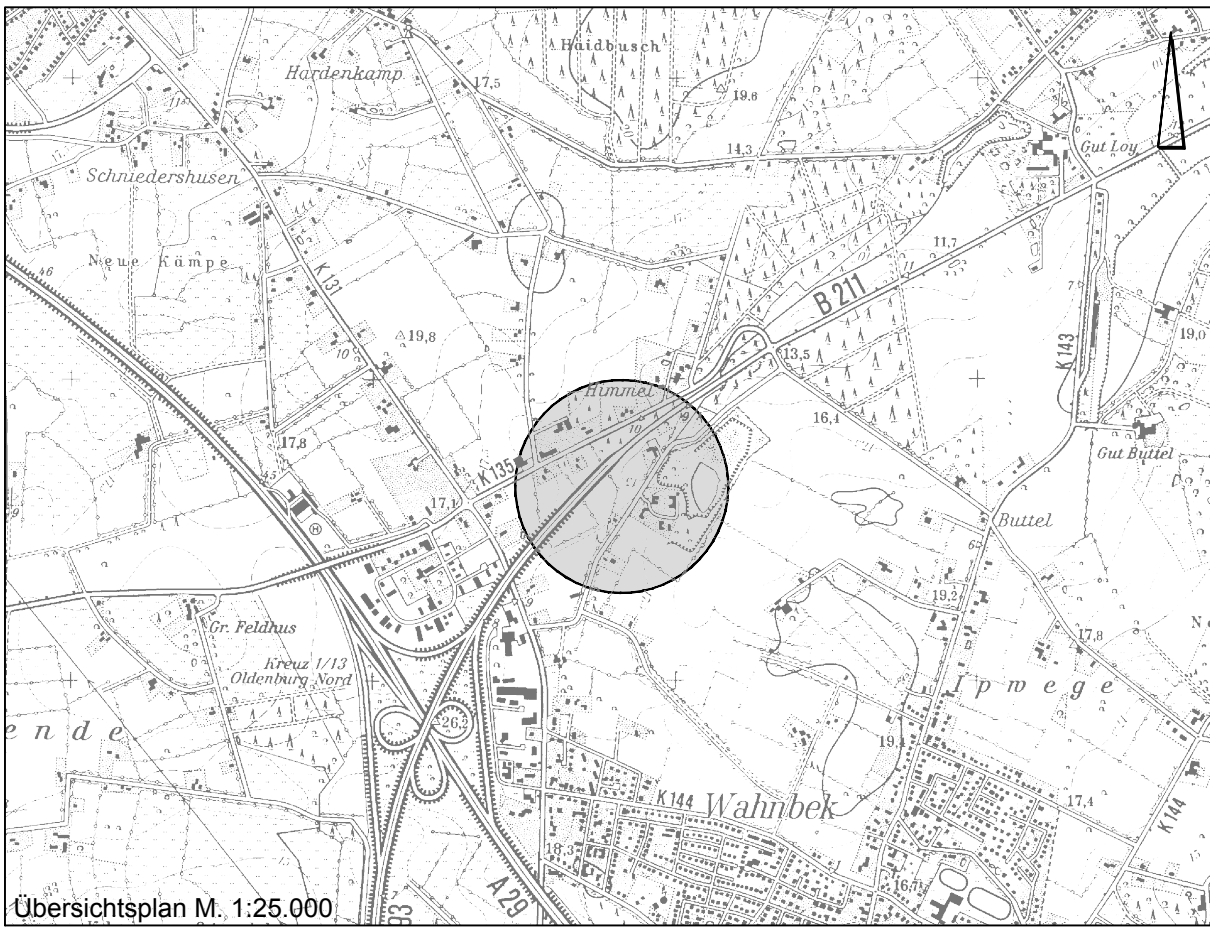
gezeichnet:	U. E.				
geprüft:	Th. Aufleger				
Datum:	28.03.2011				

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 68d

"Westlich Tannenkrugstraße"



04. April 2011

M 1 : 1.000

	NWP - Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Escherweg 1	26121 Oldenburg
	Postfach 3867	26028 Oldenburg
	Telefon 0441/ 97174-0	Telefax 0441/9717473

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 68 d **„Westlich Tannenkrugstraße“**

Begründung

04. April 2011



NWP

Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS TEIL I DER BEGRÜNDUNG

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE DER PLANUNG	3
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	7
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	9
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	10
3.2.3	Verkehrliche Belange/ÖPNV	12
3.2.4	Oberflächenentwässerung	13
3.2.5	Ver- und Entsorgung	14
3.2.6	Denkmalschutz	14
4.	INHALTE DER PLANUNG	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Verkehrsflächen	16
4.4	Grünplanerische Festsetzungen	16
4.5	Sonstige Festsetzungen	17
5.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	17
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	18

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1	EINLEITUNG	19
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes	19
1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes	21
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	23
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.1.2	Boden	25
2.1.3	Wasser	25
2.1.4	Klima und Luft	25
2.1.5	Landschaft	25
2.1.6	Mensch	25
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.3.2	Boden	26
2.3.3	Wasser	27
2.3.4	Klima und Luft	27
2.3.5	Landschaft	27
2.3.6	Mensch	27
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	28
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
2.4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	31
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	31
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	32
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 d setzt die Gemeinde Rastede die städtebauliche Zielsetzung einer gewerblichen Entwicklung als Lückenschluss zwischen den Gewerbegebieten Schafjückenweg im Norden und Brombeerweg im Süden konsequent weiter um. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen gewerbliche Grundstücke für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe geschaffen werden. Nach diesen kleineren Grundstücken besteht in der Gemeinde eine anhaltend hohe Nachfrage.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 68 d 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 die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Hauptortes Rastede und im nördlichen Bereich des Ortsteiles Wahnbek. Das Plangebiet liegt im Zentrum der geplanten Gewerbeschiene entlang der Bundesstraße B 211, die sich vom Gewerbegebiet „Schafjückenweg“ im Norden bis zum Gewerbegebiet „Brombeerweg“ im Süden erstrecken wird. In westlicher Richtung befindet sich das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Flurstücke 22/17 und 33/2 bzw. durch das Gewerbegebiet „Brombeerweg“ und eine Wohnnutzung in Außenbereichslage begrenzt. Im Osten wird die Grenze des Geltungsbereiches durch die östliche Parzellengrenze der Tannenkrukgstraße gebildet. In nördlicher Richtung schließt das Flurstück 35/15 bzw. eine Wohnnutzung in Außenbereichslage an. In nordwestlicher Richtung wird die Grenze des Geltungsbereiches zum Teil durch die Parzelle der Loyer Bäke und zum Teil durch die eventuell benötigten Flächen zum Ausbau des Knotenpunktes A 293/ B 211 durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gebildet.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Maisacker genutzt, es wird in Nord-Südrichtung durch eine Strauch-Baum-Hecke gequert. Auch am südlichen Rand des

Geltungsbereiches ist eine Strauch-Baum-Hecke vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes, parallel zur BAB A293, verläuft ein Graben (Loyer Bäke).

Nördlich und südlich angrenzend befindet sich jeweils eine Wohnnutzung im Außenbereich. Südwestlich grenzt das Gewerbegebiet „Brombeerweg“ an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Einfachwohnanlage nebst Freianlagen (Rasenflächen mit Baumgruppen und Einzelbäumen).

Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zu den Bundesautobahnen A 29 und A 293. Die A 293 grenzt westlich direkt an das Plangebiet an. Die Anschlussstelle Oldenburg-Nord liegt in einer Entfernung von ca. 800 m südwestlich des Plangebietes. Die A 293 führt in südlicher Richtung nach Oldenburg und geht in nördlicher Richtung in die Bundesstraße B 211 über. Das Plangebiet ist direkt über die Tannenkrugstraße erschlossen. Die Tannenkrugstraße bindet in südlicher Richtung an die Kreisstraße K 131 an und stellt in nördlicher Richtung eine Anbindung an das Gewerbegebiet Schafjückenweg her.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Rahmenplanung

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 68 d und die angrenzenden Bereiche liegt eine Rahmenplanung vor.¹ Darin werden die Flächen des Bebauungsplangebietes als gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt worden.

Auch die südwestlich angrenzenden Flächen (Gewerbegebiet Brombeerweg) und die nordöstlich, östlich der Tannenkrugstraße gelegenen Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Östlich des Plangebietes schließt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Obdachlosenheim“ an.

Bebauungspläne

Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 68 c „Gewerbegebiet Ipwege“. Das Gebiet wird über den Brombeerweg erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 68 c setzt Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 68 c ist eine 10 m private Grünfläche festgesetzt. Darin wird die Wallhecke als Schutzgebiet und außerdem eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Nordöstlich des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 „Businessressort am See“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 77 setzt überwiegend Gewerbegebiete fest.

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg: Gewerbliches Entwicklungskonzept, Oktober 2010

2. Ziele der Planung

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 68 d und die umgebenden Flächen wurde eine Rahmenplanung erstellt. Sie sieht eine durchgängige gewerbliche Entwicklung zwischen dem Schafjückenweg im Norden und dem Brombeerweg im Süden vor, wobei auch die Flächen südlich des Brombeerweges in die Darstellung der gewerblichen Entwicklungsflächen einbezogen wurden. Insgesamt wird damit eine kompakte und arrundierte Gewerbeentwicklung als Zielvorstellung auf Ebene des Rahmenplanes skizziert. Die Flächen südlich dieser gewerblichen Entwicklungsflächen sollen als Kompensationsfläche einen Puffer zu den südlich angrenzenden, bestehenden und geplanten Wohnnutzungen bilden. Die östliche angrenzende Einfachwohnanlage soll zukünftig mit Ausnahme eines Gebäudes entfallen. Die frei werdenden Flächen werden ebenfalls als gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt. In der Rahmenplanung wird von einem Erhalt der nördlich und südlich an diesen Bebauungsplan angrenzenden Wohnnutzungen ausgegangen.

Die Aussagen des Rahmenplanes sind zum Teil bereits durch entsprechende Flächennutzungsplandarstellungen, teilweise auch durch Bebauungspläne planungsrechtlich weiter umgesetzt worden. Für das Plangebiet liegt die 16. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen vor. Die Darstellung wird durch die Festsetzung von Gewerbegebieten im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 68 d weiter umgesetzt. Damit reagiert die Gemeinde Rastede auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Für das Plangebiet liegen der Gemeinde konkret 5-6 Anfragen nach Grundstücken vor. Dabei soll das Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 68 d auf kleinere und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe (Flächenbedarf ca. 3.000-5.000 qm) ausgerichtet werden. Im angrenzenden Gewerbegebiet Brombeerweg stehen kaum noch freie Grundstücke zur Verfügung. Das Gewerbegebiet Brombeerweg konnte in den letzten Jahren fast vollständig belegt werden. Für größere und flächenintensive Gewerbebetriebe ist das Plangebiet weniger geeignet. Für sie stehen das Gewerbe- und Industriegebiet „Autobahnkreuz Oldenburg –Nord“ und der Gewerbepark Liethe zur Verfügung.

Insgesamt ist das Plangebiet für die gewerbliche Nutzung besonders geeignet. Zum einen verfügt das Plangebiet über die Bundesautobahn – A 293 und die Anschlussstelle Oldenburg Nord über eine sehr gute Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege. Zum anderen bietet die räumliche Nähe zu den angrenzenden Gewerbegebieten und die damit unterstrichene Schwerpunktsetzung in diesem Bereich der Gemeinde einen deutlichen Standortvorteil. Zudem können zwischen den Betrieben Synergien geschaffen werden. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht entgegen. Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt und ist in die Planunterlagen eingearbeitet worden.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt eine Wohnnutzung im planungsrechtlichen Außenbereich direkt an den Geltungsbereich. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt eine Teilfläche am nördlichen Rand des Plangebietes zu erwerben und seiner Gartennutzung zuzuschlagen. Damit wird der Abstand zwischen den geplanten Gewerbegebieten und der Wohnnutzung des Nachbarn erweitert.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat lediglich der nördlich an das Plangebiet angrenzende Nachbar eine Stellungnahme abgegeben. Darin wird ausgeführt, dass das schalltechnische Gutachten nicht mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich der betrachteten Gewerbegebiete übereinstimmt.

Die Gemeinde hat diesen Einwand berücksichtigt und das Schalltechnische Gutachten im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes überarbeiten lassen, so dass das Gutachten nunmehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt. Die Ergebnisse des angepassten Gutachtens sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Gutachter kommen dabei zu dem Ergebnis, dass die relevanten Orientierungswerte an allen Immissionsaufpunkten unter Beibehaltung der bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden. Dieses trifft auch auf die Nutzung des Einwenders am Immissionsaufpunkt 1 zu. Dabei hat der Gutachter die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte private Grünfläche, die den Abstand zwischen der geplanten gewerblichen Entwicklung und der Wohnnutzung des Einwenders vergrößert, berücksichtigt.

Für den Immissionspunkt 1 stellt der Gutachter jedoch im Hinblick auf eine Konfliktvermeidung anheim, die flächenbezogenen Schallleistungspegel für die nördlichen Gewerbeflächen um jeweils 1 dB(A) tags/nachts zu senken, um die relevanten Orientierungswerte sicher einzuhalten. Da eine Absenkung der flächenbezogenen Schallleistungspegel auf die zukünftigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke nur geringe Auswirkungen hat, werden die Empfehlungen des Gutachters im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden im wesentlichen folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Der Landkreis Ammerland hat im laufenden Verfahren zu den Bereichen „Immissionsschutz“, „Infrastruktureinrichtungen“, „ÖPNV“ und „naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen“ hingewiesen sowie weitere redaktionelle Anmerkungen zu den Planunterlagen vorgetragen. Die Abwägungsentscheidungen der Gemeinde sind, soweit sie für die Planung relevant waren, unter den jeweiligen Sachkapiteln dieser Begründung ergänzt worden.

Der Hinweis des Landkreises, dass das Plangebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) durch eine raumordnerisch gesicherte Fernwasserleitung gekreuzt wird, konnte in der Sache durch die Gemeinde nicht bestätigt werden, da nach den vorliegenden Unterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Gegensatz zu den Darstellungen im RROP, keine Leitung vorhanden ist.

Weiterhin hat der Landkreis angesichts der vom Schallgutachter festgestellten hohen nächtlichen Außengeräuschpegel von permanent über 50 dB(A) (zum anliegenden Abschnitt der BAB A 293/ B 211 s. a. EU-Umgebungsärmrichtlinie, Stufe 2), angeregt, nur von einer Schallminderung durch Fenster in Spaltlüftungsstellung um lediglich etwa 15 dB bei einzuhaltendem Innenwert von 30 dB(A) nachts (VDI 2719/ Notwendigkeit von schalldämmenden, eventuell vom Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen für Schlafräume) auszugehen und ausreichenden Schallschutz auch für die Nacht nachzuweisen.

Die Gemeinde hat hierzu abgewogen, dass mittels der festgesetzten Lärmpegelbereiche bereits gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse hergestellt werden. Inwieweit die Anforderungen für Fenster in Spaltlüftungsstellung erfüllt werden können, ist im Zuge des nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahrens auf der Grundlage des konkreten Vorhabens nachzuweisen. Dabei ist die Lage der Schlafräume zur Emissionsquelle, bzw. die zwischen der Emissionsquelle und den Schlafräumen liegenden baulichen Anlagen, die zu Immissionsminderungen führen, zu beachten.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat in ihrer Stellungnahme zu den zu erwartenden Verkehrsbelastungen insbesondere für den Knotenpunkt B 211/K 135/Schafjückenweg, die Lage und die technischen Ausführungen des geplanten Regenrückhaltebeckens innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone sowie einem möglichen weiteren Ausbau der Bundesstraße B 211 hingewiesen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehre hat die Gemeinde abgewogen, dass das für den Geltungsbereich angedachte Verkehrskonzept in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die geplante Sperrung der Tannenkrugstraße ein erheblicher Durchgangsverkehr vom Brombeerweg in Richtung Schafjückenweg entfällt, so dass die Verkehrssituation an dem nebenstehend angesprochenen Knotenpunkt entlastet wird. Andererseits werden bei einer Umsetzung der Planung neue Verkehre induziert, die durch ca. 7 neue Gewerbebetriebe verursacht werden. Da die geplanten gewerblichen Bauflächen für kleine Gewerbeeinheiten vorbehalten bleiben sollen, kann davon ausgegangen werden, dass hierdurch insgesamt (geringe Anzahl von Mitarbeitern, geringer An- und Ablieferverkehr) nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. In der Summe geht die Gemeinde daher davon aus, dass die durch die Sperrung der Tannenkrugstraße reduzierten Verkehre und die durch die neue gewerbliche Entwicklung verursachten Verkehre zu keiner relevanten Zusatzbelastung führen.

Das Entwässerungskonzept, insbesondere im Hinblick auf das hier relevante Regenrückhaltebecken ist zwischenzeitlich weiter konkretisiert worden. Die Ergänzungen sind dem entsprechenden Kapitel dieser Begründung zu entnehmen.

Hinsichtlich der Option auf einen Ausbau der Bundesstraße B 211 ist die Lage und der Ausbau des geplanten Regenrückhaltebeckens zwischen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg und dem zuständigen Ingenieurbüro abgestimmt

worden. Im Ergebnis wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich zurückgenommen, um die nebenstehend angesprochene Option für einen Ausbau der B 211 nicht zu beeinträchtigen.

Weiterhin hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der A 293/B 211 und der K 131 ausgehenden Emissionen belastet wird, jedoch für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

Der OOWV hat dargelegt, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV (DN 200, DN 100 und Hausanschlussleitungen) weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden dürfen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, hat der OOWV beantragt, ggfs. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Die Gemeinde ist dieser Anregung auf Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht gefolgt, da eine der betroffenen Leitungen ohnehin in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt und damit ausreichend gesichert ist, während die andere betroffene Leitung möglicherweise zur Optimierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten verlegt werden muss.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat in seiner Stellungnahme angeregt, aus Gründen der Rechtssicherheit grundsätzlich statt FSP den in der DIN 45691 normierten Begriff Emissionskontingent zu benutzen. Auch in der Planzeichnung sollten in Nutzungsschemata die Emissionskontingente angegeben und als Planzeichen der Begriff „Emissionskontingente nach DIN 45691“ verwendet werden.

Weiterhin hat sich das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg zur festgesetzten Art der zulässigen Emissionskontingente und deren praktischer Umsetzung geäußert.

Die Gemeinde hat hierzu eine Abstimmung mit dem beauftragten Schallgutachter hinsichtlich der erfolgten Anregungen herbeigeführt. Der Gutachter hat dazu wie folgt ausgeführt:

„Die Berechnungen für die geplante Gewerbefläche wurden in Anlehnung an das Kontingentierungsverfahren „Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung, Dr. Jürgen Kötter, Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover“ durchgeführt. Als Ergebnis aus diesem Kontingentierungsverfahren haben sich unter Berücksichtigung sämtlicher Dämpfungsterme nach DIN 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ für die betrachteten Gewerbeflächen flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) ergeben. In konkreten Baugehmigungsverfahren gilt es zum einen diese flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) nachzuweisen. Zum anderen hat für eine konkret geplante Anlage die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm durch eine überschlägige Prognose (ÜP nach A.2.4.3 der TA Lärm) oder eine detaillierte Prognose (DP nach A.2.3 der TA Lärm) zu erfolgen. Insofern wird für eine konkret geplante Anlage ein immissionsseitiger Nachweis geführt (Analog zum Nachweisverfahren für den IFSP bzw. L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“).

Die vorliegende akustische Planung kann somit in geeigneter Weise die Auswirkungen durch das Gewerbegebiet regeln und eine Konfliktbewältigung mit angrenzenden Wohnnutzungen herbeiführen.,,

Für die Gemeinde sind keine Aspekte erkennbar von der fachlichen Auffassung des Gutachters abzuweichen. Die Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes sind daher nicht berücksichtigt worden.

Weitere Hinweise der Versorgungsträger sind redaktionell ergänzt worden.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland hat zu den Bereichen „Überwachung der Kompensationsmaßnahmen“ „Immissionsschutz“ und „Denkmalschutz“ Hinweise vorgebracht. Die Abwägungsentscheidungen der Gemeinde sind, soweit sie für die Planung relevant waren, unter den jeweiligen Sachkapiteln dieser Begründung ergänzt worden.
- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass die geplante Ausweisung von rd. 2,2 ha Gewerbefläche eine erhebliche Anzahl von Verkehren verursachen wird. Es wird eine Prognose der aus dem Plangebiet erzeugten Verkehrsbelastungen angeregt.

Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die geplante Sperrung der Tannenkrugstraße ein erheblicher Durchgangsverkehr vom Brombeerweg in Richtung Schafjückenweg entfällt, so dass die Verkehrssituation an dem nebenstehend angesprochenen Knotenpunkt entlastet wird. Zudem werden bei einer Umsetzung der Planung neue Verkehre induziert, die durch ca. 7 neue Gewerbebetriebe verursacht werden. Da die geplanten gewerblichen Bauflächen für kleine Gewerbeeinheiten vorbehalten bleiben sollen, kann davon ausgegangen werden, dass hierdurch insgesamt (geringe Anzahl von Mitarbeitern, geringer An- und Ablieferverkehr) nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. In der Summe geht die Gemeinde daher davon aus, dass die durch die Sperrung der Tannenkrugstraße reduzierten Verkehre und die durch die neue gewerbliche Entwicklung verursachten Verkehre zu keiner relevanten Zusatzbelastung führen. Der Anregung zur Erstellung einer Prognose zu den erzeugten Verkehrsbelastungen und deren Wirkungen ist die Gemeinde daher nicht nachgekommen.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat zudem darauf hingewiesen, dass in der Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Gleiches gelte für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Die Bauverbotszone ist im Planteil eingetragen. Zudem wird textlich festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 293 Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, den 5 m breiten Räumstreifen an der Loyer Bake in den § 6 der textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 d grenzt nach der Überarbeitung des Planteiles aufgrund der Stellungnahme der NLStBV-OL (s.u.) nur noch im westlichen Bereich an die Loyer Bäke an. Hier ist ein Räumstreifen innerhalb der geplanten Maßnahmenfläche zulässig. Die Unterhaltung der Bäke ist damit sichergestellt.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat ausgeführt, dass für die Verbesserung des Knotenpunktes B 211/K 135/Schaffjückenweg von der NLStBV-OL verschiedene Varianten untersucht wurden, u.a. ein höhenungleicher Knoten mit einem 4-streifigen RQ 26 auf dem westlichen Ast der B 211. Für die Aufweitung auf einen solchen Querschnitt der B 211 würden Flächen benötigt, die in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone südlich der B 211 liegen. Nach zwischenzeitlicher Installation einer Lichtsignalanlage ist der Ausbau des Knotens momentan zwar nicht erforderlich, ein künftiger Bedarf kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass die Flächen hierfür freizuhalten seien. Die erforderliche Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 (8) FStrG für die Festsetzung, bzw. Anlage eines RRB auf Flächen in der Bauverbotszone, die ggf. künftig für den Ausbau der A 293/ B 211 benötigt werden, könne seitens der NLStBV-OL nicht in Aussicht gestellt werden.

Der Anregung wurde nachgekommen. Der Geltungsbereich wurde um die für einen eventuellen Ausbau des Knotens erforderlichen Flächen zurückgenommen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde an diesen neuen Flächenzuschnitt angepasst. In der Überarbeitung des Konzeptes ist eine Verschiebung des Regenrückhaltebeckens in südöstliche Richtung vorgesehen.

- Der OOWV hat auf seine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachte Stellungnahme verwiesen (s. Kap. 3.1.2). Die Telekom hat auf ihre Leitungen hingewiesen.

3.1.5 Ergebnisse der eingeschränkten erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3), Satz 4 BauGB

- Aufgrund der unter 3.1.4 dieser Begründung dokumentierten Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Einlassungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist eine erneute Beteiligung erforderlich geworden. Dabei lagen die Voraussetzungen des § 4a (3) Satz 4 BauGB vor, so dass die Gemeinde als berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange des Landkreises Ammerland und die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr beteiligt hat. Weitergehende Betroffenheiten haben sich nicht aufgedrängt.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat gegen die im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen für das RRB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 9 (8) FStrG von den Bestimmungen des § 9 (1) FStrG in Aussicht gestellt. Des weiteren wurden die Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB in den weitergehenden Punkten aufrecht erhalten. Dazu wird auf Punkt 3.1.4 dieser Begründung verwiesen.

- Seitens des Landkreises Ammerland wurden keine weiteren Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgetragen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

- **sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Die Umsetzung der Planung ist mit Neuversiegelungen im Umfang von ca. 1,8 ha verbunden. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Da jedoch keine Alternativflächen in vergleichbarer Lagegunst zur Verfügung stehen und die Umsetzung der Planung über Maßnahmen der Innenentwicklung nicht möglich ist, werden die Neuversiegelungen der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für erforderlich gehalten.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen, Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Erhalt von Wallhecken sowie Einrichtung von Wallhecken-Schutzstreifen und Maßnahmen zum Lärmschutz. Als Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes eine Wallhecke durch Gehölzpflanzungen aufgewertet und eine flächige Gehölzpflanzung vorgenommen. Darüber hinaus werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in über 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Lage des Plangebietes zwischen bestehenden Gewerbeflächen und Autobahn wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.
- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Eine randlich vorhandene, naturschutzrechtlich geschützte Wallhecke wird einschließlich eines Schutzabstands erhalten und teilweise durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet. Allerdings werden eine weitere, innerhalb des Gebietes verlaufende Wallhecke sowie ein kurzer degenerierter Wallheckenabschnitt überplant. Die hierdurch betroffenen besonderen Wertigkeiten für Tiere und Pflanzen werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte durch die Planung betroffen.

- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Wie in Kap. 1.3 des Umweltberichtes näher ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt², das mit Schreiben vom 11.01.2011 im Hinblick auf die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes durch den Gutachter konkretisiert worden ist. Darin haben die Gutachter schalltechnische Berechnungen zur Einschätzung der Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten durchgeführt. Die Auswirkungen der Gewerbeentwicklung wurden in Bezug auf 17 Immissionspunkte untersucht. Diese befinden sich an der Tannenkrugstraße Nr. 20 und Nr. 47, an der Braker Chaussee, an der Oldenburger Straße, der Memelstraße, dem Brombeerweg, am Grünen Brink und am Heiddornweg. Die Nutzung Oldenburger Straße Nr. 42 wurde als gewerbliche Nutzung eingestuft, allen anderen Immissionspunkten wurde der Schutzanspruch eines Mischgebietes beigemessen. Zudem wurde die geplante Wohnnutzung Wahnbek, nördlich der Havelstraße mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen wurden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Sie betragen:

Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts
Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
Gewerbegebiete	65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts

Die Schallgutachter haben für die im Plangebiet gelegenen Flächen Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel) für Teilflächen ermittelt. Diese wurden so dimensioniert, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Immissionsaufpunkten eingehalten werden. Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung. Die gewerblichen Vorbelastungen durch die Bebauungspläne Nr. 86, 66, 77, 68 c, 68 a und 1 (im Entwurf) sowie Nr. 33 a wurden berücksichtigt. Die zugrunde gelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel betragen zur Tagzeit zwischen 62 und 65 dB(A) und zur Nachtzeit zwischen 47 und 50 dB(A). Die Gutachter sind unter Berücksichtigung dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Gesamtbelastung an keinem der zugrunde gelegten Immissionspunkte die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Teilweise werden die Werte deutlich unterschritten. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass damit schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG unter Anwendung der flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht zu befürchten sind. Dem Schutzbedürfnis der Anwohner wird ausreichend Rechnung getragen. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 d damit nicht entgegen.

Im Bebauungsplan werden die gutachterlichen Ergebnisse umgesetzt. Für die einzelnen Teilflächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend festgesetzt. Es handelt sich zur Tagzeit um L_{wa} = 65 bzw. 62 dB. Zur Nachtzeit werden L_{wa} von 50 bzw. 47 dB(A) festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN-

² Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.106-5/1; Schalltechnische Berechnungen zur Einschätzung der Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten im Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg; Bremerhaven 15.10.2010; schalltechnische Ergänzungen vom 11.01.2011

VO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A)/m² (FSP) gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6:00 - 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 - 6:00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

In der Konkretisierung des Gutachtens vom 11.01.2011 stellt der Gutachter hinsichtlich des Immissionspunktes 1 (Tannenkrugstraße Nr. 20) jedoch im Hinblick auf eine Konfliktvermeidung anheim, die flächenbezogenen Schallleistungspegel für die nördlichen Gewerbeflächen um jeweils 1 dB(A) tags/nachts zu senken, um die relevanten Orientierungswerte sicher einzuhalten. Da eine Absenkung der flächenbezogenen Schallleistungspegel auf die zukünftigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke nur geringe Auswirkungen hat, werden die Empfehlungen des Gutachters im Bebauungsplan berücksichtigt.

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation wurde ebenfalls gutachterlich betrachtet.³ Es wurden die von der nordwestlich befindlichen Bundesautobahn – A 293 und der Braker Chaussee (K 135) sowie der südwestlich liegenden Oldenburger Straße ausgehenden Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes gutachterlich untersucht. Die Berechnung der Schallemissionen und –immissionen durch den Kfz-Verkehr auf den betrachteten Straßenabschnitten erfolgte gemäß der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ - Ausgabe 1990 - (RLS-90).

Die Eingangsdaten zur Berechnung der Schallemissionen durch den Straßenverkehr für die Braker Chaussee K135 sowie der Oldenburger Straße K131 basieren auf den Ergebnissen der bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 an den Zählstellen Nr. 2715/0890 sowie 2715/0757. Die Eingangsdaten für die BAB 293 basieren auf den Ergebnissen der bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 an der Zählstelle Nr. 2715/0165. Die Straßenverkehrszahlen wurden durch Vertreter der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg - zur Verfügung gestellt. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde eine jährliche Verkehrszunahme von 1 % bei den Berechnungen berücksichtigt.

Die Eingangsparameter stellen sich wie folgt dar:

Straßenabschnitt	M _t in Kfz/h	M _n in Kfz/h	p _t in %	p _n in %	V _{Pkw,zul.} in km/h	V _{Lkw,zul.} in km/h	Straßenoberfläche
Braker Chaussee K135	300	50	9,3	21,6	100	80	n. ger. Gußasphalt
BAB 293	920	170	9,5	15,5	80	80	n. ger. Gußasphalt
Oldenburger Str. K131	710	120	3,6	7,3	60	60	n. ger. Gußasphalt

Den ermittelten Immissionsrastern nach DIN 18005 ist zu entnehmen, dass in der nordwestlichen Hälfte des Plangebietes Immissionspegel zwischen 60 und 65 dB(A) zur Tagzeit in einer

³ Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Gewerbeentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße: Immissionsraster nach DIN 18005 und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109; November 2010

Höhe von 2 m erreicht werden. In der östlichen Hälfte werden Immissionspegel zwischen 55 und 60 dB(A) erzielt. Zur Nachtzeit werden in 2 m Höhe Werte zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) in der nordwestlichen Hälfte und zwischen 50 und 55 dB(A) in der östlichen Hälfte erreicht. Die Gutachter haben daraus den Lärmpegelbereich IV für die nordwestliche Hälfte und den Lärmpegelbereich III für die östliche Hälfte ermittelt. Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Belange der Verkehrslärmimmissionen stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Von der A 293, der B 211, der K 131 und der K 135 gehen Schallemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

3.2.3 Verkehrliche Belange/ÖPNV

Für die Verbesserung des Knotenpunktes B 211/K 135/Schafjückenweg wurden von der NLStBV-OL verschiedene Varianten untersucht, u.a. ein höhenungleicher Knoten mit einem 4-streifigen RQ 26 auf dem westlichen Ast der B 211. Für die Aufweitung auf einen solchen Querschnitt der B 211 würden Flächen benötigt. Diese Flächen liegen parallel zur A 293 und wurden nach der öffentlichen Auslegung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 D herausgenommen. Nach zwischenzeitlicher Installation einer Lichtsignalanlage ist der Ausbau des Knotens momentan zwar nicht erforderlich, ein künftiger Bedarf kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass die Flächen hierfür freizuhalten sind. Auch das Oberflächenentwässerungskonzept wurde durch eine Verschiebung des Regenrückhaltebeckens entsprechend angepasst.

Die äußere Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die Tannenkrugstraße. Die Tannenkrugstraße ist zur Erschließung des Plangebietes entsprechend auszubauen. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die durchgängige Befahrbarkeit der Tannenkrugstraße zukünftig zu unterbinden. Dazu soll die Tannenkrugstraße südlich des Plangebietes nur als Fuß- und Radweg weitergeführt werden. Damit ist dann das Plangebiet ausschließlich aus nördlicher Richtung erreichbar. In nördlicher Richtung führt die Tannenkrugstraße zum Schafjückenweg, über den eine Anbindung an die Bundesstraße B 211 besteht.

Mit dem Verzicht auf eine durchgängige Befahrbarkeit werden Schleichverkehre und Abkürzungen aus südlicher Richtung zur nördlich gelegenen B 211 unterbunden. Damit wird sichergestellt, dass die angrenzenden Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, nicht durch Durchgangsverkehr belastet werden. Durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr wird erreicht, dass sich das zukünftige Verkehrsaufkommen nicht signifikant vom derzeitigen Verkehrsaufkommen unterscheiden wird. Für die angrenzenden Wohnnutzungen reduziert sich das Verkehrsaufkommen auf die Verkehre aus und zum Plangebiet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Wohnnutzungen damit nicht über das derzeitige Maß hinaus belastet werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit der geplanten Sperrung der Tannenkrugstraße auch eine Entlastung des Knotenpunktes B 211/K 135/ Schafjückenweg einhergeht. Bei einer Umsetzung der Planung werden zudem nur neue Verkehre durch ca. 7 neue Gewerbebetriebe verursacht. Da die geplanten gewerblichen Bauflächen für kleine Gewerbeeinheiten vorbehalten bleiben sollen, kann davon ausgegangen werden, dass hierdurch insgesamt (geringe An-

zahl von Mitarbeitern, geringer An- und Ablieferverkehr) nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind.

An der Tannenkrugstraße wird eine Wendeanlage für die aus nördlicher Richtung kommenden Verkehre vorgesehen. Die Wendeanlage wird mit einem Durchmesser von 25 m ausreichend dimensioniert, um eine Wendeschleife für Lastzüge zu realisieren. Es ist von einer geringen Frequentierung der Wendeanlage auszugehen. Die genaue Verortung der Wendeanlage nimmt auf den vorhandenen Gehölzbestand Rücksicht. Die vorhandenen prägenden Eichen können mit Ausnahme von zwei kleineren Eichen (mit Stammdurchmessern von 0,2 m und 0,3 m) erhalten werden. Von der Wendeanlage aus soll ein Fuß- und Radweg in südlicher Richtung fortgesetzt werden und eine fußläufige Anbindung und Radfahrverbindung in südlicher Richtung herstellen. Dieses ist realisierbar, sobald weiter südlich ebenfalls eine Wendeanlage gebaut wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei kurze Erschließungsstiche. Über sie werden die rückwärtigen Gewerbeflächen erschlossen. Sie ermöglichen eine relativ kleinteilige Parzellierung des Plangebietes. Die Verkehrsfläche der Stiche wird in einer Breite von 8 m im Planteil festgesetzt.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist durch die in fußläufiger Entfernung (bis 600m) liegende Haltestelle "Wahnbek, Brombeerweg" gewährleistet. Diese Haltestelle wird von der Regionallinie 340 (Oldenburg-Rastede-Jaderberg) (und der NachtEule N31 sowie der Linie 342) bedient. Die Linie 342 ist vorwiegend für die Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.4 Oberflächenentwässerung

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor.⁴ Die Inhalte werden nachstehend wiedergegeben. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kommt wegen der anstehenden oberflächennahen schluffigen Bodenschichten nicht in Frage (im Rahmen einer Bodenuntersuchung des Gewerbegebietes Brombeerweg wurden ab 0,50 m unter GOK schluffige Bodenschichten gefunden. Sondierbohrungen 1995). Das Regenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen soll daher in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an die Loyer Bäke abgegeben werden.

Das Entwässerungskonzept, insbesondere im Hinblick auf das hier relevante Regenrückhaltebecken ist zwischenzeitlich weiter konkretisiert worden. Mit dem Entwässerungsverband Jade wurde zwischen der Loyer Bäke und dem Regenrückhaltebecken ein 5 m breiter Räumstreifen abgestimmt (analog zum Gewerbegebiet "Brombeerweg"). Die Sohle der Speicherlamelle für das Rückhaltebecken liegt bei 13,00 mNN. Die maximale Stauhöhe beträgt 14,25 mNN. Die Böschungen erhalten eine Neigung von 1:1,5. Das Regenrückhaltebecken schneidet zwischen 2,2 m und 1,75 m in das Gelände ein. Der Ablauf des Beckens erfolgt über eine Drosselleitung zur Loyer Bäke, die an der Einleitstelle eine Sohlhöhe von 12,90 m NN hat. In Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Jade wird im östlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens eine Notüberlaufschwelle zur Loyer Bäke angelegt. Das Speichervolumen beträgt rd. 2.000 m³.

⁴ Ingenieurbüro Börjes; Westerstede; November 2010, Ergänzungen März 2011

Aufgrund der Weiterentwicklung der technischen Rahmenbedingungen für das Regenrückhaltebecken konnte die benötigte Grundfläche reduziert werden. Daher ist die im Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche im nördlichen Bereich eingekürzt worden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich im Nordosten aufgrund der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr reduziert. Das Becken wurde entsprechend in südöstliche Richtung verschoben.

Die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes und der Konkretisierung des Konzeptes werden im Bebauungsplan umgesetzt. Parallel zur BAB 293 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgungsträger können im einzelnen berücksichtigt werden:

Elektrizität/ Gas: Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH (derzeitiger Anbieter) erfolgen.

Wasserversorgung: Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert.

Schmutzwasserentsorgung: Das Schmutzwasser des Gewerbegebietes wird über Freispiegelkanäle entsorgt, die in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Das neue Sammlersystem endet nahe am vorhandenen SW-Pumpwerk „Tannenkrug“. Die Förderleistung des Pumpwerkes ist mit 6,3 l/s ausreichend dimensioniert. Es fördert in die Druckrohrleitung DN 200 „Wahnbek - Rastede“, die an der westlichen Seite der Tannenkrugstraße verläuft.

Müllbeseitigung: Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Die Deutsche Telekom AG hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass im Planbereich Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG liegen, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.

Breitbandversorgung/schnelles Internet: Die Gemeinde Rastede strebt eine Versorgung des Plangebietes mit schnellem Breitband-Internet an. Die Umsetzung obliegt jedoch nicht der Gemeinde, sondern den zuständigen Versorgungsunternehmen. Die Gemeinde wird sich im Zuge der Umsetzung der Planungen mit den zuständigen Unternehmen ins Benehmen setzen und auf einen entsprechenden Ausbau des schnellen Breitband-Internet hinarbeiten.

3.2.6 Denkmalschutz

Das Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass direkt im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind.

Unmittelbar östlich bzw. nordöstlich davon befinden sich jedoch Reste eines, soweit bekannt, bronzezeitlichen Hügelgräberfeldes (Rastede, FStNr. 130 – 138). Ein Großteil der Grabhügel wurden im Zuge eines Sandabbaues zerstört und konnten nur teilweise archäologisch untersucht werden.

Bei den später durchgeführten Baggersuchsnitten und Baubeobachtungen im Umfeld des Gräberfeldes wurden aber keine weiteren archäologischen Befunde und Funde entdeckt.

Da derartige Funde jedoch nie auszuschließen sind, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2.7 Kampfmittel

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung nordöstlich an den Planungsbereich angrenzend. Sollten Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, wird gebeten, den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen. Die Kampfmittel werden dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für die Gewerbegrundstücke werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind die allgemein zulässigen Tankstellen. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasterliste nicht zulässig. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in § 1 der Festsetzungen aufgeführt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Rastede vorzubeugen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die gewerbliche Struktur einfügen und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit können 80% des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 für Gewerbegebiete wird damit ausgeschöpft. Die Ausschöpfung ist sinnvoll, um eine effiziente Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Außerdem sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 12 m zulässig. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) sind von der Bauhöhenbeschränkung gemäß § 16 [6] BauNVO ausgenommen. Höhere Gebäudekörper würden die Umgebung des Plangebietes überprägen. Die Gebäude werden soweit in ihrer Höhe eingeschränkt, dass sie von den umgebenden Nutzungen aus als nicht störend wahrgenommen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 293 sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4.3 Verkehrsflächen

Die Tannenkrugstraße, die geplanten Wendeanlage und die geplanten Erschließungssliche werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze finden sich Wallhecken, die teilweise außerhalb und teilweise innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen. Die außerhalb gelegenen Wallhecken-Abschnitte sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 c planungsrechtlich gesichert. Der innerhalb des Plangebietes gelegene Wallhecken-Abschnitt wird erhalten. Er wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet. Weiterhin wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „E 1“ als Schutzstreifen für die außerhalb und innerhalb des Plangebietes gelegenen Wallheckenabschnitte festgesetzt. In der Fläche E 1 sind die Wallhecken dauerhaft zu erhalten und zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Wallabschnitte mit fehlendem Gehölzbewuchs sind durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Stieleichen (*Quercus robur*) in einem Pflanzabstand von 5 m zu entwickeln. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

Die parallel zur BAB 293 gelegene Fläche zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Darin ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus

wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig. Eine weitergehende Nutzungsfestsetzung der Fläche als private oder öffentliche Grünfläche ist entbehrlich, da die Anlage durch die Gemeinde hergestellt und im weiteren betrieben wird.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche die zudem gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen wird, dient als Puffer zum angrenzenden Wohngebäude und zur randlichen Eingrünung des Plangebietes. Sie ist dauerhaft mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 2 m nicht unterschreiten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die Umsetzung und Sicherung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und der zukünftigen Grundstückskäuferin.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Der nördlich angrenzende Grundstücksnachbar beabsichtigt diese Fläche zu erwerben und seiner Gartenfläche zuzuschlagen. Damit wird der Abstand zwischen den festgesetzten Gewerbegebieten und dem Wohnhaus des Nachbarn gegenüber der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes deutlich erweitert.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Für die Gewerbeflächen werden flächenbezogene Schalleistungspegel und die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² (FSP) gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6:00 - 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 - 6:00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 30.855 m². Davon entfallen auf:

Gewerbegebiete: 21.078 m²

Verkehrsflächen: 3.348 m²

Maßnahmenfläche „RRB“: 4.054 m²

private Grünfläche „Gartenland“: 674 m²

private Grünfläche mit Pflanzgebot: 524 m²

Maßnahmenfläche „E 1“: 1.177 m², davon Schutzfläche Wallhecke: 104 m²

6. Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Rastede, den

Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 68 d auf, um in einem ca. 3,1 ha großen Bereich an der Tannenkrugstraße die bedarfsgemäße Entwicklung von Gewerbegrundstücken bauleitplanerisch zu ermöglichen. Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeentwicklungskonzeptes und der Flächennutzungsplan-Darstellung für diesen Bereich.

Zu diesem Zweck werden in dem Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Gewerbegebiet	21.078 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	3.348 m ²
Private Grünflächen, davon:	2.375 m ²
Flächen für Maßnahmen E 1: 1.177 qm	
Flächen zum Anpflanzen: 524 qm	
Gartenland: 674 m ²	
Fläche für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung „RRB“	4.054 m ²
Gesamt	30.855 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Aufgrund des großen Prüfumfangs werden die Ziele des Artenschutzes und deren Berücksichtigung gesondert in Kap. 1.3 dargelegt.

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. (Baugesetzbuch)

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist eine Umsetzung durch Flächenrecycling, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht möglich. Zudem zeichnet

sich der Standort durch eine besondere Lagegunst hinsichtlich der Erschließung aus und wurde bereits durch Darstellung im FNP als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Bei Umsetzung der Planung werden also Landwirtschaftsflächen umgenutzt. Da jedoch keine Alternativflächen in vergleichbarer Lagegunst zur Verfügung stehen, ist die Umnutzung der Landwirtschaftsflächen erforderlich. Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden. (Baugesetzbuch)

Projekte ... sind, soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Bei Schutzgebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines in Absatz 1 genannten Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. (Bundesnaturschutzgesetz)

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in über 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Lage des Plangebietes zwischen bestehenden Gewerbeflächen und Autobahn wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.

Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. (Bundesnaturschutzgesetz)

Durch die Planung werden überwiegend Ackerflächen und in geringerem Umfang auch Intensivgrünland in Anspruch genommen, die nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen. Eine randlich vorhandene Wallhecke wird einschließlich eines Schutzabstands erhalten. Allerdings werden eine weitere, innerhalb des Gebietes verlaufende Wallhecke sowie ein kurzer degenerierter Wallheckenschnitt überplant. Die hierdurch betroffenen besonderen Wertigkeiten für Tiere und Pflanzen werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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. (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Neuversiegelungen auf ca. 1,8 ha. Hierdurch verlieren die Böden ihre natürlichen Funktionen vollständig. Allerdings sind die Neuversiegelungen unvermeidbar zur Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Eine besondere Archivfunktion der Böden im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden. (WHG)

Auf den zusätzlichen versiegelten Flächen fällt Niederschlagswasser an, das künftig nicht mehr versickern kann. Um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Wasserabfluss zu vermeiden, wird eine Fläche zur Regenrückhaltung festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt in die Loyer Bäke eingeleitet werden.

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt werden. (BImSchG)

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm werden durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und Lärmpegelbereichen vermieden. Die maßgeblichen Grenz- und Richtwerte des Immissionsschutzes können somit eingehalten werden.

Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Verbote gelten nicht für rechtmäßige Eingriffe. (NAGB-NatSchG)

Innerhalb des Plangebiets und randlich sind einige Wallhecken vorhanden. Diese werden, soweit möglich, erhalten und durch Abstandsstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt.

Soweit die vorhandenen Wallhecken nicht erhalten werden können, werden ihre Beseitigung in die Eingriffsregelung eingestellt. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist für das Plangebiet und die Umgebung die Zielstellung „Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken“ getroffen.

Wie vorstehend bereits für die Wallhecken beschrieben, wird dieser Zielstellung nur teilweise entsprochen.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Die für die Planung relevanten Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.*

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte pauschale Freistellungen von den Verboten, insbesondere hinsichtlich des zu berücksichtigenden Artenspektrums.

Darüber hinaus kann die zuständige Behörde im Einzelfall Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verboten erteilen, wenn bestimmte, in § 45 Abs. 7 BNatSchG näher definierte Voraussetzungen erfüllt sind.

Grundsätzlich untersagen die artenschutzrechtlichen Verbote konkrete Handlungen. Sie können demnach nicht von der Bauleitplanung, sondern erst von deren Umsetzung berührt werden. Allerdings ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits vorausschauend zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten. In diesem Fall wäre der Bauleitplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig.

Diese Prüfung wird nachfolgend vorgenommen.

- *Welche der relevanten besonders geschützten Arten können im Einwirkungsbereich der Planung vorkommen?*

Faunistische Kartierungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Deshalb wird nachfolgend anhand der geographischen Verbreitung und Lebensraumanprüche der geschützten Arten hergeleitet, welche Tierarten potenziell im Plangebiet vorkommen können. Grundlage bildet die durchgeführte Biotoptypenkartierung (vgl. Kap. 2.1).

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse), der Amphibien, der Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Schmetterlinge, der Käfer, der Netzflügler, der Springschrecken, der Spinnen, der Krebse und der Stachelhäuter können für das Plangebiet insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten können entweder aufgrund ihrer geographischen Verbreitung ausgeschlossen werden, oder sie sind durch spezifische Habitatsprüche gekennzeichnet, die innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt sind. Für die Arten dieser Artengruppen kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Möglich ist das Vorkommen von Fledermäusen sowie Vögeln. Von diesen Artengruppen unterliegen alle in Europa vorkommenden Arten den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.

Das Plangebiet umfasst weitgehend Ackerflächen, die kein Potenzial für Fledermausquartiere aufweisen. Allerdings sind auch einzelne Wallhecken und andere Bäume betroffen, hier können Fledermausquartiere vorhanden sein.

Für Vögel kann das Plangebiet eine Funktion als Bruthabitat und Nahrungsraum aufweisen. Brutvorkommen sind von bodenbrütenden und von gehölzbrütenden Arten möglich. Brutvorkommen störempfindlicher Bodenbrüter sind allerdings aufgrund der direkt angrenzenden Autobahn bzw. Bundesstraße nicht zu erwarten. Auch relevante Rastvogel-Vorkommen sind wegen der Vorbelastung und der kleinräumigen Gliederung der Flächen durch Gehölze nicht anzunehmen.

Artenschutzrechtlich relevante geschützte Pflanzenarten wurden bei der Geländebegehung nicht festgestellt und sind auch nicht zu erwarten.

- *Welche der artenschutzrechtlichen Verbote können bei Umsetzung der Planung berührt werden? Bestehen Vermeidungsmöglichkeiten?*

1. Tötungsverbot: Eine Tötung von Fledermäusen oder nicht flüggen Jungvögeln oder eine Beschädigung von Eiern ist bei Umsetzung der Planung möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Abschieben des Oberbodens) während der Quartierszeiten von Fledermäusen oder der Vogelbrutzeit durchgeführt wird. Da diese Auswirkungen jedoch durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung außerhalb der genannten Zeiten) grundsätzlich vermeidbar sind, kann die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert werden.

2. Störungsverbot: In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits verschiedene Nutzungen mit Störpotenzial vorhanden. Hier sind insbesondere die Autobahn bzw. Bundesstraße nordwestlich des Plangebietes sowie die vorhandenen Gewerbegebiete südwestlich und nordöstlich zu nennen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sind im Plangebiet keine störempfindlichen Tiervorkommen zu erwarten. Eine artenschutzrechtlich relevante Störung bei Umsetzung der Planung ist nicht zu befürchten.

3. Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Soweit innerhalb des Plangebietes Brutplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind, werden diese bei Umsetzung der Planung zerstört und gehen dauerhaft verloren. Da in der Umgebung des Plangebietes jedoch in großem Umfang vergleichbare Ackerflächen und Gehölzstreifen verbleiben, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt demnach ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor.

4. Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten: Da keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen, wird dieser Verbotstatbestand nicht berührt.

Fazit: Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen bildet eine Beschreibung des aktuellen Umweltzustands. Diese wird nachfolgend für die einzelnen Umweltschutzgüter separat vorgenommen.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung dieses Schutzgutes wurde eine Biotoptypen-Kartierung im September 2010 durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Biotoptypen-Plan im Anhang dargestellt und werden nachfolgend beschrieben.

Biotoptypcode	Beschreibung des Biotoptyps
HWM	<p>Strauch-Baum-Wallhecke</p> <p>Entlang von Parzellengrenzen der Ackerflächen sind im Plangebiet zwei Strauch-Baum-Wallhecken zu finden. Die Baumschicht besteht vorwiegend aus Steileichen, in der Strauchschicht treten Holunder, Faulbaum, Brombeere, Vogelbeere und Eichenjungwuchs auf. Der Wallkörper ist zumeist gut erhalten.</p>
HWB	<p>Baum-Wallhecke</p> <p>Wallhecken ohne ausgeprägte Strauchschicht. säumen südlich des Plangebiets beidseitig die Tannenkrugstraße. Sie weisen lediglich einen Bewuchs mit Überhältern auf. Hierbei herrschen wiederum Stieleichen vor, vereinzelt treten auch Sandbirke und Rotbuche auf. Abschnittsweise ist der Baumbewuchs nur lückig ausgeprägt (Zusatzcode I). Auch der Wallkörper ist teils degradiert.</p>
HWO	<p>Gehölzfreier Wall</p> <p>Einem kürzeren Wallhecken-Abschnitt entlang der südlichen Plangebietsgrenze fehlt der Gehölzbewuchs vollständig. Hier ist nur der Wallkörper noch deutlich zu erkennen. Er ist mit Gräsern und Krautigen überwachsen.</p>
HFM	<p>Strauch-Baumhecke</p> <p>Die Wohnbebauung östlich des Plangebietes ist teilweise von Strauch-Baumhecken eingefasst. Neben Stieleichen und Sandbirken treten hier auch Espen, Weiden u.a. auf.</p>
HBE	<p>Einzelbaum/ Baumgruppe</p> <p>Markante und prägende Einzelbäume bzw. Baumgruppen südlich des Plangebietes vorhanden: Eine Roteiche tritt in dem Hausgarten an der Tannenkrugstraße hervor. Hinzu kommt eine Baumgruppe aus Eiche und Buche zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbegebiet am Brombeerweg.</p>
FGZ	<p>Sonstiger Graben</p> <p>Die Loyer Bäche verläuft nordwestlich des Plangebietes, parallel zur Autobahn bzw. Bundesstraße. Sie weist ein deutlich eingetieftes Trapezprofil und keine ausgeprägte Wasservegetation auf. Die Böschungen sind mit einer halbruderalen Vegetation bewachsen (vgl. UHM). Nähere Angaben zur Wasserqualität und -führung liegen nicht vor.</p> <p>Ein weiterer Graben findet sich abschnittsweise entlang der Tannenkrugstraße. Er ist weniger stark eingetieft und weitgehend von den angrenzenden Feldhecken überschattet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme führte er kein Wasser.</p>

Biotopcode	Beschreibung des Biotoptyps
GI	Intensivgrünland Im Südosten ist ein Teil einer als Intensivgrünland genutzten Fläche in das Plangebiet einbezogen. Die Vegetation wird von Süßgräsern dominiert, hinzu kommen weit verbreitete Krautige wie Weißklee, Sauerampfer, Löwenzahn und Hahnenfuß. Einzelne Arten weniger intensiv genutzter Grünlandtypen sind beigemischt (Schafgarbe, Spitzwegerich).
A	Acker Ein Großteil des Plangebietes ist durch Ackerbau bestimmt. Als Feldfrucht wurde Mais angebaut.
UHM	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte Das Gewerbegebiet am Brombeerweg weist noch einige unbebaute Grundstücke auf. Hier treten halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte auf. Süßgräser sind dominant, hinzu kommen einzelne Ruderalarten.
PHO	Obst- und Gemüsegarten Der Hausgarten an der Tannenkrugstraße, nördlich des Plangebietes, ist durch Obstbäume und weitere Altgehölze geprägt (Übergangstyp zu PHG).
PHG	Hausgarten mit Großbäumen Für den vorstehend benannten Hausgarten sind neben Obstbäumen auch weitere Altgehölze prägend, u.a. eine Kastanie und mehrerer Fichten. Auf den Freiflächen um die Reihenhausbauung (s. OE) stocken ebenfalls viele Altbäume. Stieleichen und Sandbirken herrschen vor, es treten jedoch auch Fichten, Kiefern, Tannen, Lärchen und Eschen auf.
OE	Reihenhausbauung Östlich des Plangebietes liegt an der Tannenkrugstraße ein größeres Grundstück mit vier Reihenhäusern sowie einigen Nebengebäuden. Die Bauung ist von größeren Freiflächen mit Rasen und Gehölzen (s. PHG) umgeben.
OEL	Lockere Einzelhausbauung Einzelhausbauung im Außenbereich findet sich unmittelbar südlich des Plangebietes.
OED/ OX	verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet/ Baustelle Randlich eines Abbaugewässers nordöstlich des Plangebietes entsteht derzeit Neubauung.
ODL	Ländlich geprägte Bauung Das Grundstück unmittelbar nordöstlich des Plangebietes weist landwirtschaftlich geprägte Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) auf. Es hat jedoch eine Umnutzung zu Wohnzwecken stattgefunden.
OVS	Straße Die Tannenkrugstraße durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Ausrichtung. Sie ist im südlichen Abschnitt mit Betonstein-Pflaster befestigt, im nördlichen asphaltiert. Die befestigte Breite beträgt 2,5 m bis 3,0 m. Die Bankette sind mit halbruderaler Vegetation bewachsen (vgl. UHM).
OVW	Weg Westlich der Tannenkrugstraße besteht eine Zuwegung zum Acker des Plangebietes. Sie ist mit Schotter befestigt.
OGG	Gewerbegebiet Im Südwesten schließt sich das Gewerbegebiet an der Brombeerstraße an das Plangebiet an. Dieses ist in den vergangenen Jahren entstanden. Einzelne Flächen sind noch nicht bebaut (vgl. UHM). Weitere Gewerbebauung, ebenfalls jüngerer Entstehung, ist an der Tannenkrugstraße weiter nördlich lokalisiert.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften als mäßig eingeschränkt eingestuft. Wertgebend ist insbesondere der hohe Anteil an Kleinstrukturen wie Wallhecken und sonstige Gehölze.

2.1.2 Boden

Als Bodentyp steht Pseudogley-Podsol an⁵. Diese sind aus Geschiebedecksanden entstanden, die lehmige Sande überlagern.

Eine besondere Bedeutung der Böden ist nicht ausgeprägt.

2.1.3 Wasser

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die mittlere Grundwasserneubildungsrate bei ca. 200 mm pro Jahr.

2.1.4 Klima und Luft

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der Bereich dem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zuzuordnen. Prägend sind die Herabsetzung der Windgeschwindigkeiten durch die Gehölzstrukturen und eine im Vergleich zu Siedlungsflächen höhere Luftfeuchte.

Zur Luftqualität liegen für den Bereich keine Detaildaten vor. Es ist jedoch von einer Vorbelastung durch verkehrsbürtige Luftschadstoff-Emissionen der angrenzenden Autobahn bzw. Bundesstraße auszugehen.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für Klimahaushalt oder Luftqualität auf.

2.1.5 Landschaft

Die Landschaft des Plangebietes und der Umgebung ist durch eine enge räumliche Verflechtung von gehölzreichen Landwirtschaftsflächen und Siedlungsstrukturen geprägt.

Das Relief ist leicht bewegt und weist Veränderungen durch Bodenabbau auf. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden teils als Acker, teils als Grünland bewirtschaftet. Sie sind durch ein recht enges Netz an Wallhecken und sonstigen Feldhecken gekammert. Die Wallhecken sind überwiegend noch gut erhalten, der Bewuchs weist einen hohen Anteil an Alteichen (Überhälter) auf.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 293, die hier in die Bundesstraße B 211 übergeht. Die Straßentrasse weist eine Dammlage auf und stellt somit eine deutliche Zensur in der Landschaft dar. Zudem beeinträchtigt der Verkehrslärm das Landschaftserleben.

Weitere Vorbelastungen der Landschaft sind mit den südlich und nordöstlich gelegenen Gewerbegebiets-Entwicklungen gegeben.

Die besondere Bedeutung der Wallhecken für das Landschaftsbild wird auch im Landschaftsrahmenplan hervorgehoben. Das Wallheckengebiet wird als wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft eingestuft.

2.1.6 Mensch

Innerhalb des Plangebietes findet sich keine Bebauung. Allerdings sind direkt nordöstlich, südlich und südöstlich angrenzend wohngenutzte Gebäude vorhanden. Diesen kommt in Hinblick auf Lärmemissionen der Schutzanspruch von Mischgebieten zu.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet, die von der nordwestlich verlaufenden Autobahn bzw. Bundesstraße ausgehen. Die Verkehrslärmbelastung wurde für Höhen von 2 und 5 m über Geländeoberkante gutachterlich ermittelt, jeweils für den Tages- und den Nachtzeitraum. Die Immissionsrasterkarten zeigen für die Höhe von 2 m über Gelände eine Lärmvorbelastung tags zwischen 65 – 70 dB(A) im Nordwesten und 55 – 60 dB(A) im Südosten des Plangebietes. Nachts liegen die entsprechenden Werte bei 60 – 65 dB(A) im Nordwesten und 50 – 55 dB(A) im Südosten. Die für 5 m Höhe über Gelände berechneten Werte erreichen tags für den äußersten Nordwesten des Plange-

⁵ NLFb: Böden in Niedersachsen – Digitale Bodenkarte BÜK 50. CD-ROM 1997

bietes 70 – 75 dB(A), im Südosten sinken die Werte auf 55 – 60 dB(A). Die entsprechenden Nachtwerte erreichen ca. 65 dB(A) im Nordwesten und liegen im Südosten wiederum bei 50 – 55 dB(A).

Gewerbelärm der umliegenden Gewerbegebiete stellt eine weitere Lärmvorbelastung dar.

Tannenkrugstraße und Brombeerweg werden von der örtlichen Bevölkerung zu Erholungszwecken genutzt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kulturgüter (Bodenfunde) innerhalb des Plangebietes vor.

Als Sachgüter sind die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Erschließungseinrichtungen (Tannenkrugstraße) zu nennen. In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich zudem einige Gebäude sowie die als Vorflut fungierende Loyer Bäke.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes zu rechnen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter prognostiziert.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen vorwiegend Ackerflächen, in geringerem Umfang Intensivgrünland. Zudem sind auch eine Wallhecke und zwei Einzelbäume auf einem degradierten Wallhecken-Abschnitt direkt betroffen.

Zu der am südwestlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Wallhecke bleibt ein Schutzstreifen erhalten, so dass hier indirekte Beeinträchtigungen minimiert werden.

Die Verluste von Intensivgrünland und Wallhecken werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft. Die Überplanung der Ackerfläche wird hingegen nicht als erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften gewertet.

***Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher 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.*

2.3.2 Boden

Die Planung bereitet Neuversiegelungen im Umfang von ca. 1,8 ha vor. Die versiegelten Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe.

Die Auswirkungen auf den Boden werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

2.3.3 Wasser

Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die Loyer Bäche eingeleitet. Hierdurch wird der Anteil oberflächlich abfließenden Wassers erhöht und die Grundwasserneubildung entsprechend verringert. Die Verringerung der Grundwasserneubildung wird als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Durch die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers verändert sich das Abflussgeschehen in der Loyer Bäche. Da dieses Gewässer bereits deutlich anthropogen überformt ist und da die Einleitung gedrosselt erfolgt, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Oberflächengewässer prognostiziert.

2.3.4 Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Insbesondere die Kaltluftbildung über den Flächen wird verringert und die Luftfeuchte herabgesetzt. Die ausgleichende Wirkung von Gehölzstrukturen wird durch den Verlust einer Wallhecke vermindert.

Aufgrund der günstigen Luftdurchmischungs-Bedingungen und der begrenzten Größe des Plangebietes wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Veränderungen nur eine geringe Intensität und Reichweite aufweisen. Sie werden nicht als erheblich eingestuft.

2.3.5 Landschaft

Bei Umsetzung der Planung wird der Anteil landschaftstypischer Landwirtschaftsflächen mit dichtem Wallheckennetz verringert, die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird hierdurch eingeschränkt. Die am südwestlichen Rand des Plangebietes gelegene Wallhecke wird zwar erhalten, durch die künftige Bebauung im Plangebiet wird ihre optische Reichweite jedoch eingeschränkt.

Da es sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild handelt, werden die Auswirkungen der Planung als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

2.3.6 Mensch

Die Auswirkungen des künftig innerhalb des Plangebietes verursachten Gewerbelärms auf die wohn-genutzten Gebäude bzw. Gebiete in der Umgebung wurden gutachtlich untersucht. Unter Beachtung von Lärmkontingenten (s. Kap. 2.4.1) können die für den Schallschutz maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes eingehalten oder sogar deutlich unterschritten werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Lärmemissionen der geplanten Gewerbenutzungen zu erwarten sind.

Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen vor Lärmbelastungen, die vom Verkehr der angrenzenden Autobahn A 293 bzw. Bundesstraße B 211 ausgehen, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen bestimmte Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind (vgl. Kap. 2.4.1). Hierdurch können erhebliche nachteilige Auswirkungen des Verkehrslärms vermieden werden.

Da die fuß- und radläufige Durchgängigkeit der Tannenkrugstraße weiterhin beibehalten werden soll, werden mit der Planung – über die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (vgl. Kap. 2.3.5) hinausgehend – keine relevanten Einschränkungen für Erholungsnutzungen vorbereitet.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen.

Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche anzuführen, die dauerhaft verloren geht. Allerdings wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, da es sich nicht um Böden von besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit handelt. Auch die übrigen Sachgüter in der Umgebung des Plangebietes sind nicht von erheblichen umweltrelevanten nachteiligen Auswirkungen der Planung betroffen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sichergestellt:

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt und die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 12 m über Geländeoberkante beschränkt. Hierdurch werden insbesondere die Auswirkungen im Landschaftsbild begrenzt. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind bauliche Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine).
- Entlang der nordwestlichen Gebietsabgrenzung wird auf 4.054 m² eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgehalten. Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann hier gesammelt werden und gedrosselt in die Loyer Bäche eingeleitet werden. Durch die Rückhaltung werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verringert.

Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens näher festgelegt. Hier sollen auch Regelungen für eine naturnahe Gestaltung der randlich verbleibenden Flächen getroffen werden.

- Eine im Süden am Rande des Plangebietes vorhandene Wallhecke wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts in die Planzeichnung übernommen. Durch den Erhalt dieser Wallhecke werden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert.
- Entlang der vorstehend benannten Wallhecke sowie der südwestlichen Plangeietsgrenze (Wallhecke außerhalb angrenzend) werden sieben Meter breite Schutzstreifen festgesetzt. Zum Schutz der Wallhecken sind hier bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen, Abgrabungen und Auffüllungen nicht zulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Hierzu wird das Gewerbegebiet untergliedert. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die jeweils festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die festgesetzten Schallleistungspegel tags/ nachts liegen überwiegend bei 65/ 50 dB(A) pro m², im Norden und Nordosten bei 64/ 49 dB(A) und im Südosten bei 62/ 47 dB(A) pro m². Durch diese Festsetzungen können die Auswirkungen von Lärm auf die umliegenden Nutzungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.
- Darüber hinaus werden innerhalb des Gewerbegebietes Lärmpegelbereiche festgesetzt. Hier sind die jeweils näher definierten resultierenden Schalldämmmaße durch die Außenbauteile an den Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) sowie Aufenthaltsräumen von Wohnungen einzuhalten. Auch hierdurch werden nachteilige Auswirkungen von Lärm minimiert.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen folgende Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:

- Die Wallhecke im Süden des Plangebietes umfasst einen ca. 20 m langen Abschnitt, in dem der Wall keinen Gehölzbewuchs mehr aufweist. Hier ist eine Bepflanzung mit Stieleichen (*Quercus robur*, Pflanzabstand 5 m) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Bepflanzung wird die Funktion der Wallhecke im Naturhaushalt und für die randliche Eingrünung des Plangebietes erhöht.
- Im Südosten des Plangebietes wird auf 524 m² eine private Grünfläche festgesetzt, die zur randlichen Eingrünung des Plangebietes mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 2 m nicht unterschreiten. Abgängige Gehölze sind durch

Nachpflanzung zu ersetzen. Für die Pflanzung sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch	<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhölse	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Vogelkirsche		

Die Umsetzung der Pflanzung wird vertraglich sichergestellt.

Um zu überprüfen, ob zusätzlich zu den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen weitere Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich ist, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags⁶ vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen bzw. geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand

Biototyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	441m ²	4	1.764
Baum-Wallhecke, schlechte Ausprägung (HWB I)	53 m ²	3	159
gehölzfreier Wall (HWO)	60 m ²	2	120
Intensivgrünland (GI)	435 m ²	2	870
Acker (A)	28.191 m ²	1	28.191
Straße (OVS)	1.675 m ²	0	0
gesamt	30.855 m²		31.104

⁶ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. neu überarbeitete Auflage 2006.

Flächenwertigkeit im Planzustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Gewerbegebiet; davon	21.078 m ²		
versiegelt	16.862 m ²	0	0
Grünflächen	4.216 m ²	1	4.216
öffentliche Verkehrsfläche, davon	3.348 m ²		
voraussichtlich versiegelt	3.013 m ²	0	0
Verkehrsgrün	335 m ²	1	335
private Grünfläche und Maßnahmenfläche E 1, davon	1.177 m ²		
Wallhecken-Erhalt	75 m ²	4	300
Aufwertung Wallhecke	60 m ²	3	180
Wallhecken-Schutzstreifen	1.042 m ²	2	2.084
private Grünfläche: Pflanzgebot	524 m ²	3	1.572
private Grünfläche: Gartenland	674 m ²	1	674
Maßnahmenfläche: Regenrückhaltebecken	4.054 m ²	2	8.108
gesamt	30.855 m²		17.469

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand ergibt ein Kompensationsdefizit von 13.635 Werteinheiten.

Da beeinträchtigte Werte und Funktionen geschützter Wallhecken durch Neuanlage von Wallhecken oder durch wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen sind, wird nachfolgend eine separate Betrachtung der Wallhecken vorgenommen.

Wallhecken-Bestand ⁷	Planung	Ausgleich
Wallhecken der Wertstufe 4 (HWM): 147 lfd. m	25 lfd. m Erhalt	Ausgleich nicht erforderlich
	122 lfd. m überplant	122 lfd. m extern auszugleichen durch Neuanlage von 244 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen
Wallhecke der Wertstufe 3 (HWB lückig): 17,5 lfd. m	17,5 lfd. m überplant	Ausgleich intern durch Aufwertung von 20 lfd. m gehölzfreiem Wall (Maßnahme E 1)
Gehölzfreier Wall der Wertstufe 2 (HWO): 20 lfd. m	20 lfd. m Erhalt und Aufwertung (s.o.)	Ausgleich nicht erforderlich

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, können die Beeinträchtigungen von Wallhecken, die durch die Planung vorbereitet werden, teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zusätzlich wird jedoch die Neuanlage von 244 laufenden Metern Wallhecken oder vergleichbare Maßnahmen plangebietsextern erforderlich. Diese Maßnahmen sollen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden.

Da die obenstehende Eingriffsbilanzierung gemäß Städtetagmodell auch die Eingriffsfolgen für Wallhecken mit betrachtet, wird ein Teil des bilanzierten Kompensationsdefizites von 13.635 Werteinheiten bereits über die Maßnahmen im Wallheckenprogramm abgedeckt.

⁷ Anders als bei der Eingriffsbilanzierung nach Städtetagmodell ist für die separate Wallhecken-Betrachtung auf laufende Meter (lfd. m) Wallhecke abzustellen. In die flächenbezogene Eingriffsbilanzierung wurden die Wallhecken jeweils mit einer Breite von 3 m eingestellt.

Entsprechend üblichen Vorgaben wird davon ausgegangen, dass die neu angelegten Wallhecken eine Breite von 2 m aufweisen und in absehbaren Entwicklungszeiten die Wertstufe 3 erreichen. Unter der Annahme, dass die Neuanlage der Wallhecken auf Grundflächen geringer Wertigkeit (Wertstufe 1) erfolgt, berechnet sich das Aufwertungspotential folgendermaßen:

244 lfd. m Länge x 2 m Breite x Aufwertungspotential 2 Wertstufen = 976 Werteinheiten.

Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 12.659 Werteinheiten. Dieses soll über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen werden.

2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planerstellung wurden folgende Alternativen geprüft:

- **Lage Wendekreis:** Es war zunächst vorgesehen, den Wendekreis an der Tannenkrugstraße weiter nördlich festzusetzen. In diesem Fall wäre zwar der degenerierte Wallhecken-Abschnitt erhalten geblieben, es wären jedoch in größerem Umfang Gehölze betroffen gewesen, nämlich vier Stieleichen, von denen zwei ein höheres Alter aufweisen. Durch die nun vorgesehene Lage des Wendekreises sind lediglich zwei Stieleichen von geringerem Alter betroffen. Ein ausgeprägter Wallkörper ist hier nicht vorhanden. Die nun gewählte Lage des Wendekreises ermöglicht insbesondere den Erhalt der beiden alten Stieleichen.
- **Neuanlage Wallhecke:** Als weitere Alternative wurde geprüft, die Neuanlage einer Wallhecke entlang der gesamten nordöstlichen Plangebietsgrenze bis zur Tannenkrugstraße oder im Nordwesten des Plangebietes entlang der Loyer Bäke vorzunehmen. Hierdurch könnte eine Aufwertung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen. Zudem wäre durch eine Wallhecke im Nordosten die Abschirmung zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und der angrenzenden wohngenutzten Bebauung verbessert. Allerdings ist hiermit auch eine verstärkte Verschattung des angrenzenden Grundstücks verbunden. Zudem wird die Fläche künftig in privater Hand sein und soll als Gartenfläche genutzt werden. Um dem künftigen Flächeneigentümer keine zu weitreichenden Nutzungseinschränkungen für die private Grünfläche vorzuschreiben und auch eine Verschattung des Grundstücks zu minimieren, wird auf die Neuanlage eines Wallheckenabschnitts verzichtet. Der Bereich im Nordwesten an der Loyer Bäke wurde aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen, um einen künftigen Ausbau der BAB A 293 zu ermöglichen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Verfahren zur Anwendung gebracht und Unterlagen ausgewertet:

- Kartierung der Biotoptypen im September 2010 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/ 4, März 2004),
- Bodenübersichtskarte BÜK 50 (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen. CD-ROM 1997),
- Landschaftsrahmenplan Ammerland (Landkreis Ammerland 1995),
- Gewerbliches Entwicklungskonzept Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg (NWP Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2010)
- Schalltechnische Berechnungen zur Einschätzung der Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten im Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Oktober 2010),
- Immissionsraster nach DIN 18005 und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, November 2010),

- Zuschnitt der Emissionskontingente im B-Plangebiet (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Januar 2011),
- Oberflächenentwässerungskonzept (Ingenieurbüro Börjes, Westerstede, November 2010),
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (7. neu überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag 2006).

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen der zuständigen Behörde gemeldet und bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert belassen bzw. für ihren Schutz wird Sorge getragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der zuständigen Behörde gemeldet.

Zwei Jahre nach Durchführung der festgesetzten Gehölzpflanzungen wird eine Geländebegehung durchgeführt, um den Zustand der Anpflanzungen zu überprüfen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 68 d auf, um in einem ca. 3,1 ha großen Bereich an der Tannenkrugstraße die bedarfsgemäße Entwicklung von Gewerbegrundstücken bauleitplanerisch zu ermöglichen.

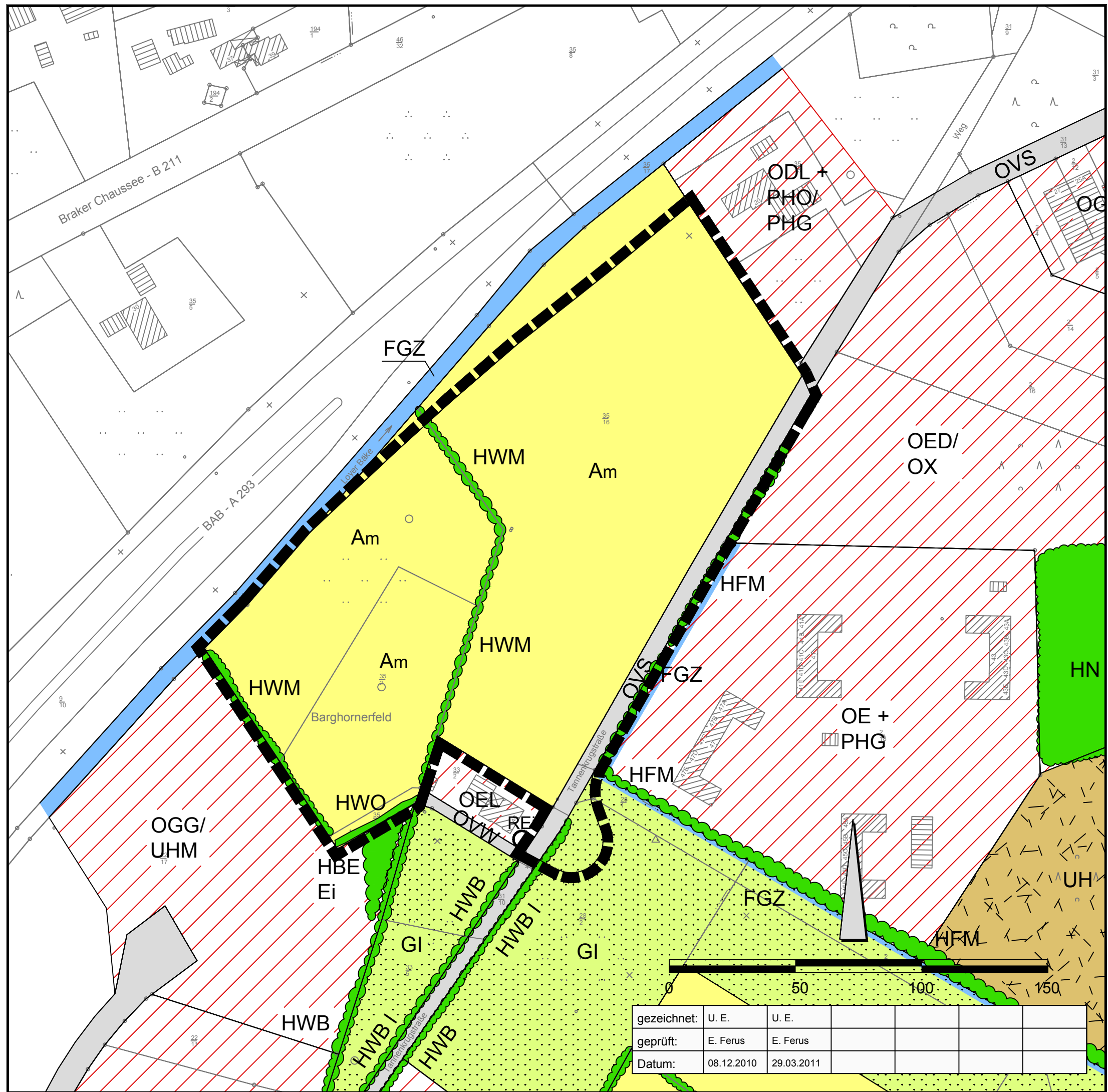
Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Wertgebend für Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken. Angrenzend finden sich einige wohngenutzte Gebäude sowie gewerbliche Nutzungen und weitere Landwirtschaftsflächen. Nordwestlich des Plangebietes verlaufen die Loyer Bäke sowie die Bundesautobahn A 293 und Bundesstraße B 211.

Bei Umsetzung der Planung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im wesentlichen auf die Bodenversiegelungen sowie die Verluste einzelner Wallhecken zurückzuführen sind.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen, Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Erhalt von Wallhecken sowie Einrichtung von Wallhecken-Schutzstreifen und Maßnahmen zum Lärmschutz.
























Als Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes eine Wallhecke durch Gehölzpflanzungen aufgewertet und eine flächige Gehölzpflanzung vorgenommen. Darüber hinaus werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die teilweise über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland, teilweise über den Kompensationspool der Gemeinde Rastede umgesetzt werden sollen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden gängige Verfahren angewandt und vorliegende Gutachten und sonstige Quellen ausgewertet. Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.



gezeichnet:	U. E.	U. E.							
geprüft:	E. Ferus	E. Ferus							
Datum:	08.12.2010	29.03.2011							

LEGENDE

-  Grenze des Plangebietes
- Biotypen und Nutzungen**
-  HWM Strauch-Baum-Wallhecke
-  HWB Baum-Wallhecke
- Zusatzcode: l – lückig
-  HWO gehölzfreier Wall
-  HFM Strauch-Baumhecke
-  HN naturnahes Feldgehölz
-  HBE Einzelbaum / Baumgruppe
- Ei Eiche Bu Buche
REi Roteiche
-  FGZ sonstiger Graben
-  SXa naturfernes Abaugewässer
-  GI Intensivgrünland
-  A Acker
- Zusatzcode: m – Mais r – Raps
-  UH halbruderales Gras- und Staudenflur
-  UHM halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
-  PHO Obst- und Gemüsegarten
-  HPG Hausgarten mit Großbäumen
-  OE Reihenhausbauung
-  OEL locker bebautes Einzelhausgebiet
-  OED verdichtetes Einzel- und Reihenhausbauung
-  OX Baustelle
-  ODL ländlich geprägte Bebauung
-  OVS Straße
-  OVW Weg
-  OGG Gewerbegebiet

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 68d
"Westlich Tannenkrugstraße"
Bestand Natur und Landschaft

Maßstab 1 : 1.500

Stand: April 2011

 NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/ 9717473
www.nwp-ol.de · info@nwp-ol.de



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 68 D
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.03.2011	<p>Zum Nachweis über die naturschutzfachliche Kompensation im Flächenpool der Gemeinde Rastede ist meiner Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss noch eine aktuelle Übersicht zu übersenden.</p> <p>Bezüglich des geplanten Standortes für das Regenrückhaltebecken empfehle ich zur Sicherung der Erschließung dieses Plangebietes dringend, die von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr angesprochenen straßenrechtlichen Konflikte einer Lösung zuzuführen und die erforderliche Zustimmung (ebenso für die Maßnahme A 1) einzuholen.</p> <p>In Ergänzung der Ausführungen im Kapitel 3.2.6 der Begründung übermittle ich als Anlage eine von meiner Unteren Denkmalschutzbehörde zur Verfügung gestellte Karte mit Erläuterungen zu den Bodenfundstellen in Plangebietsnähe.</p> <p>Die Maßnahmen zur Überwachung (Kapitel 3.2 des Umweltberichts) sind ergänzungswürdig (Wallhecken, umfangreiche Gehölzanpflanzungen).</p> <p>Die Verfahrensvermerke sollten überarbeitet und die Fußnoten 2 und 3 der Begründung entsprechend der Schallimmissionsprognose (Stand: 11.02.2011) aktualisiert werden.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Eine entsprechende Übersicht wird übersandt.</p> <p>Zur Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr siehe Punkt 4 dieser Abwägung.</p> <p>Es handelt sich dabei um Grabhügel, die deutlich außerhalb des Geltungsbereiches liegen. In der Begründung ist bereits ein Hinweis auf die Grabhügel enthalten.</p> <p>Die vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen werden dahingehend ergänzt, dass zwei Jahre nach Durchführung der festgesetzten Gehölzpflanzungen eine Geländebegehung vorgesehen wird, bei der der Zustand der Pflanzung überprüft wird.</p> <p>Die Verfahrensvermerke wurden überprüft, ein Überarbeitungsbedarf wurde nicht erkannt. Die Fußnote 2 wird um die schalltechnischen Ergänzungen vom 11.01.2011 erweitert. In der Fußnote Nr. 3 wird auf gutachterlich ermittelte Immissionsraster verwiesen. Diese wurden im November 2010 erstellt und seitdem nicht aktualisiert. Die Fußnote Nr. 3 ist daher nicht zu aktualisieren.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 09.03.2011	<p>In unserem Schreiben vom 11.01.2011 – T la-49/11/Sa/boc – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 11.01.2011 wird nachstehend wiedergegeben. Die damalige Abwägung wird beibehalten. Die Ergänzungen in der Begründung wurden bereits vorgenommen.</p>
	<i>Schreiben vom 11.01.2011</i>	<p><i>Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 200, DN 100 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</i></p> <p><i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</i></p> <p><i>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggfs. Für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i></p> <p><i>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i></p> <p><i>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung aufgenommen. Inhaltlich sind die Hinweise im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung für die Tannenkrugstraße bzw. die Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>In der Sache liegen die vom OOWV benannten Leitungen überwiegend in der öffentlichen Verkehrsfläche der Tannenkrugstraße. Außerhalb der Tannenkrugstraße verläuft lediglich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Leitung in Ost-West-Richtung. Diese Leitung ist ggf. im Zuge der Umsetzung der Planung zu verlegen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nicht erforderlich, da eine der betroffenen Leitungen ohnehin in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt und damit ausreichend gesichert ist, während die andere betroffene Leitung, wie bereits oben dargelegt, möglicherweise zur Optimierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten verlegt werden muss.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</i></p> <p><i>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</i></p> <p><i>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</i></p> <p><i>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211 in der Örtlichkeit an.</i></p> <p><i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.</i></p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Zentrale Polizeidirektion Abt. 5 – Besondere Dienste Kampfmittelbeseitigungs dienst Marienstr. 34-36 30171 Hannover 23.02.2011	<p>Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrages ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich (siehe farbig gekennzeichnete Flächen in der beigefügten Kartenunterlage).</p> <p>Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.</p> <p>Für eine solche Gefahrenforschungsmaßnahmen ist gem. RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Wir bitten Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt.</p> <p>Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitten wir Sie, den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.</p> <p>Von hier aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der in der Kartenunterlage gekennzeichnete Bombardierungsbereich liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. In die Begründung wird jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass die Luftbilddauswertung angrenzend an den Geltungsbereich eine Bombardierung gezeigt hat.</p> <p>Der vorgebrachte Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.</p>
4	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg 21.03.2011	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 17.01.2011 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 17.01.2011 wird nachstehend wiedergegeben. Die damalige Abwägung wird beibehalten. Die Ergänzungen in der Begründung wurden bereits vorgenommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Schreiben vom 17.01.2011</i>	<i>Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.</i> <i>Wir bitten Sie, sich mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 68 75 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</i> <i>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.</i>	<i>Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung aufgenommen. Inhaltlich sind die Hinweise im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung für die Tannenkrugstraße bzw. die Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.</i>
5	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 22.03.2011	Das Plangebiet o.g. Bebauungsplanentwurfes grenzt unmittelbar an den Straßenzug A 293/B 211. In den Bauverbotszonen der A 293 und der B 211 und in der Baubeschränkungszone der B 211 ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen. Dem Schreiben der Gemeinde zur Beteiligung der NLStBV-OL gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.02.2011 liegt die Abwägung der Gemeinde vom 08.02.2011 an. Folgendes ist zu beachten:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>1. Das Plangebiet wird gemäß der Begründung über den Knotenpunkt B 211/K 135/ Schafjückenweg an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die geplante Ausweisung von rd. 2,2 ha Gewerbefläche wird eine erhebliche Anzahl von Verkehren verursachen. Unter Ziff. 3.2.3 werden lediglich Annahmen zum künftigen Verkehrsaufkommen getroffen und die Absicht geäußert, die durchgängige Befahrbarkeit der Tannenkrugstraße künftig zu unterbinden.</p> <p>Eine Prognose der aus dem Plangebiet erzeugten Verkehrsbelastungen und Untersuchungen zu deren verkehrlichen Wirkungen und den zu erwartenden Umweltwirkungen liegt dem Bebauungsplanentwurf nach wie vor nicht an.</p> <p>2. Das Plangebiet grenzt an die A 293 und die B 211 und ragt in deren Bauverbotszonen gemäß § 9 (1) FStrG hinein. Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen in den Bauverbotszonen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.</p> <p>Der NLStBV-OL liegt als Entwässerungsplanung nach wie vor nur das in der Begründung angeführte Entwässerungskonzept des Büros Börjes, Westerstede vom November 2010 vor. Aus diesem und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ersichtlich, dass für das Plangebiet der 49. Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich nördlich des Brombeerweges), das Bebauungsplangebiet Nr. 68 d und weitere Flächen (Gesamtfläche lt. Lageplan des Entwässerungskonzeptes insgesamt rd. 8 ha) ein Regenrückhaltebecken (RRB) in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 9 (1) und (2) FStrG der A 293 und der B 211 mit einem Speichervolumen von 2.000 m³ vorgesehen ist.</p>	<p>Das für den Geltungsbereich angedachte Verkehrskonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die geplante Sperrung der Tannenkrugstraße ein erheblicher Durchgangsverkehr vom Brombeerweg in Richtung Schafjückenweg entfällt, so dass die Verkehrssituation an dem nebenstehend angesprochenen Knotenpunkt entlastet wird. Zudem werden bei einer Umsetzung der Planung neue Verkehre induziert, die durch ca. 7 neue Gewerbebetriebe verursacht werden. Da die geplanten gewerblichen Bauflächen für kleine Gewerbeeinheiten vorbehalten bleiben sollen, kann davon ausgegangen werden, dass hierdurch insgesamt (geringe Anzahl von Mitarbeitern, geringer An- und Ablieferverkehr) nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. In der Summe geht die Gemeinde daher davon aus, dass die durch die Sperrung der Tannenkrugstraße reduzierten Verkehre und die durch die neue gewerbliche Entwicklung verursachten Verkehre zu keiner relevanten Zusatzbelastung führen. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p> <p>Der Anregung zur Erstellung einer Prognose zu den erzeugten Verkehrsbelastungen und deren Wirkungen kommt die Gemeinde daher nicht nach. Ein Erfordernis wird von der Gemeinde aus den o.g. Gründen nicht gesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone ist im Planteil eingetragen. Zudem wird textlich festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 293 Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind.</p> <p>Das Entwässerungskonzept, insbesondere im Hinblick auf das hier relevante Regenrückhaltebecken ist seit dem November 2010 weiter konkretisiert und aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme der NLStBV-OL angepasst worden (s.u.). Das Speichervolumen beträgt weiterhin rd. 2.000 m³.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>a.) Gemäß den vorgesehenen Festsetzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes beabsichtigt die Gemeinde, die Oberkante des Regenrückhaltebeckens in sehr geringem Abstand zur Loyer Bake anzulegen. Der laut der Abwägung der Gemeinde vorgesehene 5 m breite Räumstreifen an der Loyer Bake wurde nicht in den § 6 der Textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>b.) Für die Verbesserung des Knotenpunktes B 211/K 135/Schafjückenweg wurden von der NLStBV-OL verschiedene Varianten untersucht, u.a. ein höhenungleicher Knoten mit einem 4-streifigen RQ 26 auf dem westlichen Ast der B 211. Für die Aufweitung auf einen solchen Querschnitt der B 211 würden Flächen benötigt, die in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone südlich der B 211 liegen. Nach zwischenzeitlicher Installation einer Lichtsignalanlage ist der Ausbau des Knotens momentan zwar nicht erforderlich, ein künftiger Bedarf kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass die Flächen hierfür freizuhalten sind.</p> <p>Die erforderliche Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 (8) FStrG für die Festsetzung, bzw. Anlage eines RRB auf Flächen in der Bauverbotszone, die ggf. künftig für den Ausbau der A 293/ B 211 benötigt werden, kann seitens der NLStBV-OL nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Abweichend zur Abwägung der Gemeinde hat zum geplanten RRB zwischen der NLStBV-OL und dem zuständigen Ingenieurbüro bislang auch keine Abstimmung stattgefunden.</p> <p>Anliegend übersende ich einen Auszug aus dem Straßenbestandsplan der A 293, in dem der ungefähre Flächenbedarf für einen evtl. Ausbau der A293/B 211 einskizziert wurde (gestrichelte Linie, bzw. „neue Grundstücksgrenze“). Im Plan nicht dargestellt ist der erforderliche Räumstreifen der Loyer Bäke.</p> <p>Gegen die Nutzung der übrigen Flächen in der Bauverbotszone der A 293 als RRB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Prüfung, ob die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 9 (8) FStrG erteilt werden kann, kann jedoch erst nach Vorlage detaillierter Unterlagen erfolgen.</p>	<p>Mit dem Entwässerungsverband Jade wurde zwischen der Loyer Bäke und dem Regenrückhaltebecken ein 5 m breiter Räumstreifen abgestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 d grenzt nach der Überarbeitung des Plananteiles aufgrund der Stellungnahme der NLStBV-OL (s.u.) nur noch im westlichen Bereich an die Loyer Bäke an. Hier ist ein Räumstreifen innerhalb der geplanten Maßnahmenfläche zulässig. Die Unterhaltung der Bäke ist damit sichergestellt. Ein Erfordernis zur Ergänzung der textlichen Festsetzung wird nicht gesehen. In der Begründung werden diese Ausführungen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Der Geltungsbereich wird um die für einen eventuellen den Ausbau des Knotens erforderlichen Flächen zurückgenommen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde an diesen neuen Flächenzuschnitt angepasst. In der Überarbeitung des Konzeptes ist eine Verschiebung des Regenrückhaltebeckens in südöstliche Richtung vorgesehen. Der Plananteil und die Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Flächen reduziert, die zukünftig ggf. für den Ausbau der A 293/B 211 benötigt werden. Dementsprechend ist eine Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 (8) FStrG für diese Flächen nicht erforderlich.</p> <p>Eine Abstimmung ist zwischenzeitlich erfolgt.</p> <p>Die Planungen der NLStBV-OL werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Planungen liegen der Neuabgrenzung des Geltungsbereiches zugrunde.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden entsprechende detaillierte Pläne übersandt, sobald diese vorliegen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>3. Wie auch in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes dargestellt wird, gehen von der A 293, der B 211, der K 131 und der K 135 Schallemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Ich weise darauf hin, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen und bitte, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Bedenken und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen ergänzt.</p> <p>Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über das Ergebnis der Abwägung informiert.</p> <p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden entsprechende Exemplare übersandt.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. LWK Niedersachsen, Schreiben vom 01.03.2011 und 17.03.20112. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 04.03.20113. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 01.03.20114. Polizei Rastede, Schreiben vom 01.03.20115. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 01.03.20116. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.03.20117. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 22.03.2011			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen worden.	



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 68 D

Abwägung der Anregungen im Rahmen der eingeschränkten erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3), Satz 4 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 31.03.2011	<p>Ich begrüße, dass die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für die im überarbeiteten Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen für das Regenrückhaltebecken die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 FStrG von den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 FStrG in Aussicht gestellt hat.</p> <p>Der bereits eingereichte Entwässerungsantrag der Gemeinde ist noch entsprechend abzuändern. Meine Untere Wasserbehörde wird sich hierzu direkt mit dem Ingenieurbüro Börjes in Verbindung setzen.</p> <p>Zum Nachweis über die naturschutzfachliche Kompensation im Flächenpool der Gemeinde Rastede ist meiner Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss noch eine aktuelle Übersicht zu übersenden.</p> <p>Redaktionell sollten die Verfahrensvermerke überarbeitet, die Flächenangaben im Kapitel 1.1 des Umweltberichts (Private Grünfläche und Gesamtfläche) mit den Angaben im Kapitel 2.4.2 harmonisiert, die Höhe des Kompensationsdefizits im Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts (12.6596 Werteinheiten) berichtigt und die Fußnoten 2 und 3 der Begründung entsprechend der Schallimmissionsprognose (Stand: 11.02.2011) aktualisiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Landkreis wird ein entsprechender Nachweis übersandt.</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden korrigiert. Die Angaben im Umweltbericht werden harmonisiert und berichtigt. Die Fußnote 2 wird um die schalltechnischen Ergänzungen vom 11.01.2011 erweitert. In der Fußnote Nr. 3 wird auf gutachterlich ermittelte Immissionsraster verwiesen. Diese wurden im November 2010 erstellt und seitdem nicht aktualisiert. Die Fußnote Nr. 3 ist daher nicht zu aktualisieren.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.03.2011</p>	<p>Der E-Mail der Gemeinde Rastede vom 29.03.2011 liegt der überarbeitete Bebauungsplanentwurf vom März 2011 an. Geändert wurden insbesondere der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) entlang des Straßenzuges A 293/B 211)</p> <p>Die unter Ziff. 2.b. meiner Stellungnahme vom 22.03.2011 gegebenen Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt und die Lage des RRB an den der Stellungnahme anliegenden Auszug aus dem Straßenbestandsplan der A 293, in dem von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg der ungefähre Flächenbedarf für einen evtl. Ausbau der A 293/B 211 einkennzeichnet wurde, angepasst.</p> <p>Gegen die im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen für das RRB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 9 (8) FStrG von den Bestimmungen des § 9 (1) FStrG wird in Aussicht gestellt.</p> <p>Ich bitte um Vorlage der detaillierten Entwässerungsplanung spätestens im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Alle weiteren Anregungen oder Hinweise meiner Stellungnahme vom 22.03.2011 haben weiterhin Bestand.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme zum Schreiben der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 22.03.2011 verwiesen.</p>

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2011/055**

freigegeben am 17.03.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 17.03.2011**Bebauungsplan Nr. 92 - Ehemalige Schloßgärtnerei****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.04.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.04.2011	Verwaltungsausschuss
Ö	12.04.2011	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 04.04.2011 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 92 – Ehemalige Schloßgärtnerei nebst Begründung und Örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 08.02.2011 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2011/010). Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 18.02.2011 bis 17.03.2011 statt.

Die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Auslegung eingebrachten Stellungnahmen können der Anlage entnommen werden.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung war als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB entbehrlich. Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.02.2011 VA 08.02.2011		18.02.2011 – 17.03.2011	Ratssitzung 12.04.2011

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden vom Investor getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
2. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
3. Begründung
4. Schalltechnische Untersuchung



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 92 „Ehemalige Schlossgärtnerei“
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 14.03.2011	<p>Ich bitte darum, Kapitel 1.5 der Begründung um die lfd. Nr. der Flächennutzungsplanberichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu ergänzen und mir nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2 - 21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu übersenden.</p> <p>Die Begründung ist um den Nachweis zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundflächenberechnung) zu ergänzen.</p> <p>Die Empfehlungen und Hinweise der Gutachten zu den Altlastenuntersuchungen sind bei der Erschließung des Gebietes zu beachten.</p> <p>Sollten sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf Bodenkontaminationen ergeben, ist meine Untere Wasserbehörde bzw. Untere Bodenschutzbehörde unter Tel. 04488/ 562560 zu informieren. Ein entsprechender Hinweis sollte aufgenommen werden.</p> <p>In Anbetracht der offenen Fragen zu den vorhandenen Lagertanks für wassergefährdende Stoffe (s. Gutachten, S. 35) sollte geprüft werden, ob eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Planzeichen Nr. 15.12 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990) erforderlich ist.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird in Kapitel 1.5 um die lfd. Nr. der Flächennutzungsplanberichtigung redaktionell ergänzt.</p> <p>In Kapitel 1.0 (Vorbemerkung) ist bereits ausgeführt, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB aufgrund einer Grundfläche von kleiner 20.000 qm gegeben sind. Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Ergebnisse der Gutachten werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beachtet.</p> <p>Auf die Benachrichtigungspflicht von Altablagerungen wird unter Punkt 2 der Hinweise bereits eingegangen. Der Hinweis wird redaktionell an die nebenstehende Formulierung angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht nachgekommen. Eine Kennzeichnung wird nicht für sinnvoll gehalten. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Dies konnte gutachterlich bislang nicht bestätigt werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Bei meiner Unteren Wasserbehörde ist noch der wasserrechtliche Genehmigungs/ Erlaubnisantrag einzureichen.</p> <p>Meine Waldbehörde fordert, die nördliche Baugrenze mit einem Mindestabstand von einer Baumlänge (30 m) zum vorhandenen Waldrand (Palaisgarten) festzusetzen. Dieser Abstand ist erforderlich, damit der Waldrand erhalten und nicht durch heranrückende Nutzungen und sich daraus ergebende Ansprüche "zurückgedrängt" werden kann. Sollten städtebauliche Gründe zur Unterschreitung dieses Abstandes vorliegen, ist zum Schutz und zur Erhaltung des Waldes und zur Absicherung der Verkehrssicherheit eine grundbuchrechtliche Eintragung erforderlich, in der sich die Grundstückseigentümer bereit erklären, das neue Gefahrenrisiko des Eigentümers der Waldfläche und die sich in der Bewirtschaftung ergebenden Nachteile mit allen daraus entstehenden, berechtigten Forderungen zu übernehmen. Ich bitte darum, dies sicherzustellen.</p> <p>Meine Untere Naturschutzbehörde hat nur dann keine Bedenken, wenn die textliche Festsetzung Nr. 9 dahingehend ergänzt wird, dass der vorhandene Gehölzbestand in der privaten Grünfläche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.</p> <p>Sie weist auch darauf hin, dass der nördlich an die geplante Bebauung angrenzende Palaisgarten im Zusammenhang mit dem Palais, dem Schloss und dem Schlossgarten kulturhistorisch von besonderer Bedeutung ist und der Abstand der denkmalgeschützten Bereiche zur Bebauung sowie die Gestaltung des als private Grünfläche vorgesehenen denkmalgeschützten Bereiches noch mit ihr und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden muss.</p>	<p>Die Altlastengutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen – unter Einbezug einer bereits im Jahr 2007 durchgeführten Bodenuntersuchung – keinen Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet ergaben. Eine Gefahr für Schutzgüter mit entsprechenden Einschränkungen für die beabsichtigte Folgenutzung haben die Gutachter nicht festgestellt. Insbesondere ergaben sich keine Hinweise, dass durch die vorliegenden Bauschutteinlagerungen oder im Bereich der Erdtanks Belastungen eingetreten sind.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Antrag wird erstellt.</p> <p>Der Abstand ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Bei einer vollständigen Einhaltung eines 30 m Abstandes würde die Chance vertan, eine einheitliche nördliche Gebäudekante parallel zum Palaisgarten zu entwickeln. Zudem sollen sich die dreigeschossigen Stadtvillen zur dominanten Baumkulisse ausrichten. Es sollen bewusst ausgedehnte Blickbeziehungen zum Waldrand ermöglicht werden. Diese Möglichkeiten wären bei Einhaltung eines 30 m Abstandes nicht gegeben. Daher wird der Planteil nicht geändert, sondern der Anregung nachgekommen, eine grundbuchrechtliche Eintragung – wie nebenstehend erläutert – bezüglich des Gefahrenrisikos und der Bewirtschaftung vorzunehmen.</p> <p>Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind durch denkmalschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Regelungen ausreichend geschützt. Ein darüber hinausgehender, planungsrechtlicher Schutz ist nicht erforderlich. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche ist gesichert, dass diese Flächen keiner baulichen Nutzungen zugeführt werden können.</p> <p>Das städtebauliche Konzept ist in seinen Grundzügen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden. Die Detailabstimmung zur Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche folgend im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass der Bereich nördlich der Planstraße A dem Umgebungsschutz im Sinne des § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unterliegt mit der Folge, dass hier zusätzlich zu einer Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich wird. Dies sollte auf jeden Fall als Hinweis aufgenommen werden.</p> <p>Für die private Grünfläche im nördlichen Plangebiet ist vor Baubeginn ein grüngestalterischer Fachplan (einschließlich Pflanzplan) in Abstimmung mit meiner Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.</p> <p>In der Planzeichenerklärung unter "D" ist folgender Text zu verwenden: "Kulturdenkmal (Baudenkmale, Gartendenkmal) i.S.d. § 3 Abs. 2 NDSchG". Alle Eingriffe in Kulturdenkmale und den Umgebungsschutz sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Kulturdenkmale unterliegen nach § 6 NDSchG der Erhaltungspflicht.</p> <p>In diesem Zusammenhang empfehle ich, zusätzlich das Gartendenkmal mit Hilfe des Planzeichens Nr. 13.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 zu umgrenzen.</p> <p>Ich weise auf die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 24.02.2011 hin und bitte darum, diese in die weitere Planung einfließen zu lassen.</p> <p>Da angesichts der beabsichtigten Festsetzung von drei zulässigen Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,6 eine Geschossflächenzahl von größer/ gleich 1,8 in den Mischgebieten MI und MI* (und im WA2 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Geschossflächenzahl größer/ gleich 1,2) entstehen könnte, empfehle ich dringend, eine Geschossflächenzahl unter Beachtung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO (1,2) festzusetzen, um bei Anwendung der BauNVO im Zulassungsverfahren sicher erwartbare Probleme von vornherein auszuschließen.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung wird auf dem Planteil ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Es wird ein Grünflächenplan vorlegt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Verpflichtung, das Gartendenkmal im Bebauungsplan als solches in den Festsetzungen zu bezeichnen, ist rechtlich nicht erforderlich. Der Schutz des Gartendenkmals ist durch die Regeln des Denkmalschutzrechtes sichergestellt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist unter Punkt 5 in dieser Abwägung aufgeführt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die gemäß § 17 (1) BauNVO relevanten Geschossflächenzahlen werden für die Baugebiete MI, MI* und WA 2 redaktionell ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Im WA 2 und in den MI sollen Tiefgaragen als allgemein zulässig festgesetzt werden. Diesbezüglich rege ich an, vom Festsetzungsinstrument des § 21 a Abs. 5 BauNVO ("Tiefgaragenbonus") Gebrauch zu machen.</p> <p>Ich empfehle, die Planschablone zum WA 1 um das Planzeichen Nr. 3.1.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) zu ergänzen (s. textliche Festsetzung Nr. 6).</p> <p>In der Begründung sollte in Kapitel 3.2.3 "Verkehrliche Belange" die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV wie folgt behandelt werden: "In fußläufiger Entfernung (ca. 450m) vom Plangebiet befindet sich die von der Regionallinie 340 (Oldenburg-Rastede-Jaderberg) bediente Haltestelle "Rastede, Lindenstraße". Darüber hinaus hält dort am Wochenende die NachtEule (N31) und die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtete Linie 343. Auch das nah gelegene Schulzentrum und die Schule Feldbreite werden von diversen Linien der Schülerbeförderung bedient. Der Bahnhof befindet sich in weniger als 1 km Entfernung. Dort verkehrt im Stundentakt die NordWestBahn (Wilhelmshaven-Oldenburg-Osnabrück). Das Plangebiet ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen."</p> <p>Ich bitte darum, den Hinweis auf die Sanierungssatzung um das Datum des Inkrafttretens der Satzung zu ergänzen.</p>	<p>Es besteht kein Erfordernis, zur Umsetzung des „Tiefgaragenbonus“.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Planschablone wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen in Kapitel 3.2.3 ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Das Datum wird redaktionell ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Zur Bekanntmachung in der Northwest-Zeitung vom 10.02.2011 möchte ich darauf hinweisen, dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (nicht im vereinfachten Verfahren) mit "örtlichen Bauvorschriften" aufgestellt wird, auf die im Bekanntmachungstext nicht hingewiesen wurde. Dies könnte deren Ungültigkeit zur Folge haben.	<p>Die Bedenken werden von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Die Begrifflichkeit im letzten Absatz der Auslegung (es wird darauf hingewiesen, dass in diesem vereinfachten Aufstellungsverfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird...) führt nicht zu deren Fehlerhaftigkeit. Zum einen ist festzuhalten, dass dieser Absatz nicht zwingender Inhalt der Bekanntmachung ist. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung durch den Verweis in § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird. Insoweit ist die Formulierung nicht falsch.</p> <p>Hinsichtlich der nebenstehend angesprochenen „örtlichen Bauvorschriften“ im Bekanntmachungstext ist die Prüfung des Sachverhaltes zu dem Ergebnis gekommen, dass die mit der Bekanntmachung der Auslegung verbundene Anstoßwirkung gegeben ist. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf den für den vorliegenden Fall vergleichbaren Sachverhalt verwiesen, der der Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 22.04.2002 zugrunde lag. Der VGH BW führt in diesem Zusammenhang aus:</p> <p><i>„Das Verwaltungsgericht ist zu Unrecht der Ansicht, dass dem zuletzt genannten Erfordernis im vorliegenden Fall nicht Rechnung getragen worden sei, da in der Bekanntmachung der Gemeinde Waldburg vom 26.3.1999 nur von einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs die Rede sei, ohne zu erwähnen, dass die beabsichtigte Satzung auch örtliche Bauvorschriften enthalten soll. Wenngleich der vom Verwaltungsgericht vermisste Hinweis wünschenswert gewesen wäre, kann die hier erfolgte Bekanntmachung die ihr zugeordnete Aufgabe auch ohne eine entsprechende Klarstellung erfüllen.</i></p> <p><i>Nach ständiger Rechtsprechung hat die nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB erforderliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung in einer Weise zu erfolgen, welche geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Anregungen und Bedenken bewusst zu machen (vgl. u. a. BVerwG, Urt. v. 6.7.1984 - 4 C 22.80 - BVerwGE 69, 344 = PBauE § 3 BauGB Nr. 3 und Urt. v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - BVerwGE 55, 369 = PBauE § 12 BauGB Nr. 1). Dafür ist es nicht erforderlich, den Bürger über die Einzelheiten der Planung zu informieren, sondern genügt es, ihn über die bloße Tatsache zu unterrichten, dass eine solche Planung im Gang ist. Es bleibt dann seiner eigenen Initiative überlassen, ob er in die ausgelegten Unterlagen Einblick nehmen und so Näheres über den Inhalt der Planung erfahren will. Was den hier in Rede stehenden Erlass örtlicher Bauvorschriften betrifft, wird dementsprechend die "Anstoßfunktion" nicht erst dann erfüllt, wenn in der Bekanntmachung darauf hingewiesen wird, dass zusammen mit dem Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften erlassen werden sollen.</i></p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		<p><i>Entscheidend ist vielmehr, dass die Grundstückseigentümer und andere an der Planung potentiell Interessierte über die Absicht des Gemeinderats informiert werden, für einen bestimmten räumlichen Bereich Regelungen über die bauliche Nutzung der dort befindlichen Grundstücke zu treffen, was mit der hier erfolgten Bekanntmachung geschehen ist. Die Forderung eines zusätzlichen Hinweises auf die Absicht, zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zu erlassen, wäre im Übrigen auch deshalb ein übertriebener Formalismus, weil dem normalen Bürger - wie bereits erwähnt - weder der Unterschied zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht noch der zwischen Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bekannt und bewusst ist und er sich dafür auch nicht interessiert (so zu Recht Engel, VBIBW 2002, 193).“</i></p> <p>Auch die Kommentarliteratur schließt sich dem an. Wir verweisen hier auf Wiechert, in Große-Suchsdorf u. a., NBauO, 8. Auflage 2006, § 98 NBauO Rn. 8:</p> <p><i>„In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und des Satzungsbeschlusses bzw. der Genehmigung des B-Plans (§ 10 Abs. 3 BauGB) braucht nach Auffassung des VGH BW (22. 4. 02, zit. Rn. 1; ebenso Engel, VBIBW 02, 193) nicht angegeben zu werden, dass zugleich mit dem B-Plan auch eine örtliche Gestaltungsvorschrift ergehen soll. Diese großzügige Auslegung erscheint praktisch vernünftig; für sie spricht, dass die Gestaltungsvorschriften im Verhältnis zu den gleichzeitig ergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nur Anhängsel sind, die Eigentümerinteressen meist wesentlich weniger berühren. Dennoch sollte die Gemeinde in den Bekanntmachungen vorsichtshalber darauf hinweisen, dass mit dem B-Plan eine örtliche Bauvorschrift verbunden ist (s. auch § 97 Rn. 14).“</i></p> <p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall vom Bebauungsplan nur ein Grundstückseigentümer unmittelbar betroffen ist, der bei der Konzeption des Bebauungsplanentwurfes jederzeit beteiligt war. Ihm war klar, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan enthalten sind. Hinzu kommt, dass örtliche Bauvorschriften nicht nachbarschützend sind und deshalb auch keine Nachbarrelevanz begründen.</p>
2	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Staulinie 16-17 26122 Oldenburg 08.03.2011	<p>Wir haben keine Einwände zur Aufstellung des B-Planes Nr. 92 „ehemalige Schlossgärtnerei“. Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie erfolgt durch neu zu errichtende Netze der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Haben Sie Fragen? Herr Eiting steht Ihnen unter Tel. 0441 9995-241 gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 07.03.2011	<p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>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.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die Versorgungsleitung DN 100 befindet sich im öffentlichen Straßenraum – außerhalb des Geltungsbereichs. Die vorhandenen Hausanschlussleitungen sind – soweit erforderlich - zu verlegen.</p> <p>Die Hinweise werden redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Versorgungsleitung DN 100 befindet sich im öffentlichen Straßenraum – außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich Hausanschlussleitungen vorhanden. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher entbehrlich.</p> <p>Die Hinweise werden redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um Versorgungsleitungen unterzubringen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt jedoch Gegenstand der Ausbauplanung. In diesem Rahmen werden die vorgebrachten Hinweise überprüft.</p> <p>Die Vorschriften werden beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOVV	<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel.: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Der Hinweis bezieht sich auf die Ausbauplanung und wird in diesem Rahmen überprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die Ausbauplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Einbau von Unterflurhydranten ist Gegenstand der Ausbauplanung. Die nachträgliche Eintragung der Unterflurhydranten in den genehmigten Bebauungsplan ist nicht zulässig und nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOVV wird eine Ausfertigung übersandt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 08.03.2011	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir möchten Sie jedoch bitten in der Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 folgenden Text zu ergänzen:</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Rastede, Lindenstraße“, die von den Linien 340 und 342 bedient wird. Die Linie 340 verbindet das Planungsgebiet u. a. mit dem Oberzentrum Oldenburg. Die Linie 342 ist auf die Schülerbeförderung ausgerichtet.</p> <p>Der Bahnhof Rastede liegt ca. 700m Luftlinie von dem Planungsgebiet entfernt.</p>	Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
5	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.02.2011	<p>Der Teilbereich E des Bebauungsplanes Nr. 79 grenzt an die K 131 innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt Rastede. Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist die Anbindung einer Planstraße/ Gemeindestraße an die K 131 vorgesehen. Die Belange der NLStBV-OL sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Gegen die vorgesehene Anbindung des Plangebietes an die K 131 und die Lage der Einmündung der Planstraße A bestehen seitens der NLStBV-OL keine Bedenken, auf Grundlage der Ausbauplanung (vergl. Ziff. 3.2.3 der Begründung) sollte jedoch geprüft werden, ob die Breite der Straßenverkehrsfläche von 9 m für die Erschließungsstraße tatsächlich ausreichend ist.</p> <p>Der Landkreis Ammerland beabsichtigt, die K 131 zwischen dem Kreisverkehr K 131/ K134/ Gemeindestraße und der Schlossstraße auszubauen. Die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) wird kurzfristig mit der Entwurfsaufstellung für den Ausbau der K 131 beginnen. Mit der Fertigstellung der Planunterlagen wird im 3. Quartal 2011 gerechnet. Die Planstraße und die evtl. vorgesehenen Zufahrten zur K 131 sollten nach Möglichkeit in die Planung integriert werden können.</p>	<p>Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 92, der an die Kreisstraße K 131 angebunden werden soll.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Breite von 9 m wird für ausreichend erachtet. Die RAST 06 sieht für Anliegerstraßen im Begegnungsfall LKW/ PKW bei verminderter Geschwindigkeit eine Fahrbahnbreite von 5 m vor. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche ist jedoch Gegenstand der Ausbauplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Ich bitte um kurzfristige Vorlage eines Entwurfes der Planstraße und Angaben zu den Zufahrten zur weiteren Abstimmung.</p> <p>Vor Baubeginn der Planstraße ist zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland eine Vereinbarung gem. § 34 NStrG abzuschließen. Der NLStBV-OL ist hierfür eine Ausbauplanung zur Überprüfung vorzulegen, die anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird.</p> <p>2. Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die K 131 sind gemäß RAS 06, Ziff. 6.3.9.3, Bild 120, Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer freizuhalten. Zudem darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.</p> <p>Ich bitte, die freizuhaltenden Sichtfelder darzustellen und folgenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:</p> <p>"In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über den Fahrbahnen die Sicht nicht versperrt werden."</p> <p>Zudem bitte ich, eindeutig darzustellen, dass die textliche Festsetzung Nr. 6 nicht für die freizuhaltenden Sichtfelder in der Einmündung der Planstraße A gilt.</p> <p>3. Das Plangebiet ist u.a. durch die vom Verkehr auf der K 131 ausgehenden Schallemissionen belastet (vergl. Ziff. 3.2.2.1 der Begründung).</p> <p>Ich weise darauf hin, dass aus dem geplanten Baugebiet keine Ansprüche wegen der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen bestehen und bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bauleitplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen des gültigen Bauleitplanes einschließlich Begründung.</p>	<p>Sobald ein Entwurf zur Ausbauplanung vorliegt, wird ein entsprechendes Exemplar der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zugesandt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich jedoch auf die Ausbauplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Ausbauplanung beachtet.</p> <p>Es besteht keine rechtliche Grundlage zur Festsetzung von Sichtdreiecken. Es wird jedoch ein Hinweis auf die Sichtdreiecke in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Gemeint ist vermutlich die Örtliche Bauvorschrift Nr. 6, nicht die textliche Festsetzung Nr. 6. In der Begründung wird konkretisiert, dass die getroffenen Regelungen nicht für die freizuhaltenden Sichtfelder gelten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird über das Ergebnis der Abwägung nach Abschluss des Verfahrens informiert.</p> <p>Entsprechende Exemplare werden übersandt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Zentrale Polizeidirektion Tannenbergallee 11 30171 Hannover 23.02.2011	<p>Im Rahmen der Beteiligung von Behörden im Baugenehmigungsverfahren stellen Sie Anträge zur Auswertung von alliierten Luftbildern zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition. Aufgrund eines sehr hohen Antragsaufkommens und einem dafür nicht ausreichendem Personalbestand, ist derzeit mit erheblichen Verzögerungen in der Bearbeitung zu rechnen. Auch eine bevorzugte Bearbeitung von „Dringlichkeitsanfragen“ kann derzeit nicht vorrangig ausgeführt werden. Eine Einhaltung der Fristen gem. der Niedersächsischen Bauordnung kann nicht gewährleistet werden. Wir behalten uns vor, auch zu einem späteren Zeitpunkt auf erkennbare Kriegseinwirkungen hinzuweisen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals daran erinnern, dass gem. dem RdErl. d. MU v. 08.12.1995 die Behörden der Gefahrenabwehr originär für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 10.03.2011	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	---	---------------	---

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Oldenburgische Industrie- u. Handelskammer, Schreiben vom 14.30.2011
2. LWK Niedersachsen Forstamt Oldenburg, Schreiben vom 14.03.2011
3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Schreiben vom 11.03.2011
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 25.02.2011
5. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 01.03.2011
6. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 22.02.2011
7. Gasunie Deutschland Services GmbH, Schreiben vom 24.02.2011
8. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.02.2011
9. Polizeidirektion Rastede, Schreiben vom 21.02.2011
10. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord, Schreiben vom 23.02.2011



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen.	

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 92 „Ehemalige Schloßgärtnerei“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

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. ¹⁾

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ²⁾

Westerstede, den

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

¹⁾ ²⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 92 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 92 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

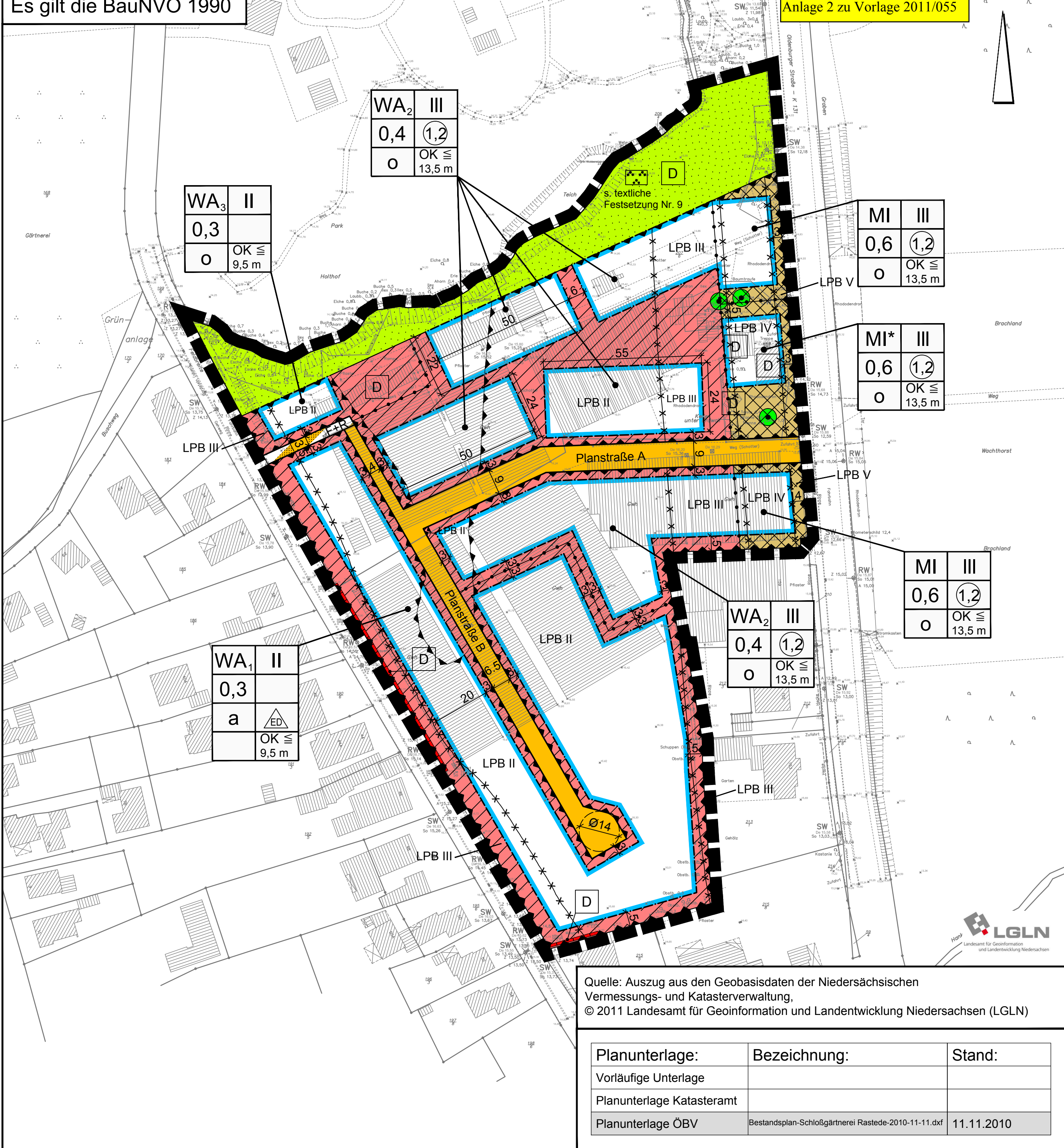
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



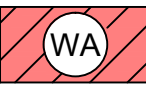
Anlage 2 zu Vorlage 2011/055

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Bestandsplan-Schloßgärtnerei Rastede-2010-11-11.dxf	11.11.2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,2)

Geschossflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 9,5 m

Maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK = Oberkante Gebäude)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a

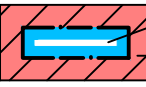
Abweichende Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

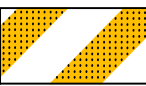
6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen



Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Parkanlage

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



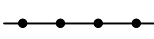
zu erhaltender Baum

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Kulturdenkmal (Baudenkmale) i. S. d. § 3 (2) NDSchG
Alle Eingriffe in Kulturdenkmale und den Umgebungsschutz sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Kulturdenkmale unterliegen nach § 6 NDSchG der Erhaltungspflicht

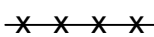
15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB III

Lärmpegelbereich



Mauer



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- In den festgesetzten Mischgebiete MI und MI* sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie:

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO > 400 m2 Verkaufsfäche,
- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden

aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente („Rasteder Liste“):

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD) / neue Medien

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente ("Rasteder Liste"):
 - Lebensmittel
 - Drogerieartikel
 - Reformwaren
 - Parfumartikel
 - Schnittblumen
 - Zeitschriften

- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,

- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO,

nicht zulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

- Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfäche zulässig.

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI und MI* sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI und MI* werden Werbeanlagen ausgeschlossen. Zulässig bleiben jedoch Werbeanlagen gemäß § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefan-gene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 werden gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB Mindestmaße für die Bau-grundstücke von 500 qm bei einer Bebauung mit Einzelhäusern und 300 qm bei einer Bebauung mit ei-ner Doppelhaushälfte festgesetzt.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in den Mischgebieten MI und MI* sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO in einem 3m-Streifen, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig. Alle sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Ab-standsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können, sind in diesem Bereich zulässig.

Außerhalb dieses 3m-Streifens sind alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie alle baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Darüber hinaus gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und die Mischgebiete MI:

Allgemein zulässig sind auf allen nicht überbaubaren Flächen Tiefgaragen und deren Zufahrten.

- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 maximal 9,5 m und den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und in den Mischgebieten MI und MI* maximal 13,5 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäu-des und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbandrand.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 sowie in den Mischgebieten MI und MI* gilt ge-mäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen von maximal 25m zulässig sind.

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume), in den Lärmpegelbereichen II bis V gemäß Planzeichnung, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schall-schutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen dürfen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten wer-den. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berück-sichtigung der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung in Verbindung mit den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Für die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich II bis V, die auf den zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Gebädeseiten angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt wer-den.

Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Oldenburger Straße zugewandten Gebädeseite errichtet, muss in den Lärmpegelbereichen III bis V die erforderliche Ge-samtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüf-tungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Es kann davon abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch Lärmgutachten nach-gewiesen wird, das der Nacht-Grenzwert am jeweiligen schutzbedürftigen Wohnraum nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet bzw. von 54 dB(A) im Mischgebiet nicht überschrit-ten wird.

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Balkone und Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Alternativ sind Terrassen, Bal-kone durch Glaseinfassungen mit einer wirksamen Höhe von mindestens 1,8 m zu schützen.

Definition der Lage der maßgeblichen Lärmquelle (hier: Straßenachse) zur jeweiligen Gebäudefassade in Anlehnung an die DIN 4109: zugewandte Gebäudefassade = parallel bis zu 135 Grad

- Die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 dürfen ausschließlich über die Planstraße A erschlossen werden.

- Innerhalb der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wege mit wassergebundenen Deckschichten
- Regenrückhaltebecken / Gewässer
- 5 Stellplätze unmittelbar an der Straße Feldbreite mit einer Tiefe von max.11 m gemessen vom Rand der Straßenparzelle.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im festgesetzten Geltungs-bereich des Bebauungsplanes Nr. 92 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und den Mischgebieten MI und MI*.

Hinweis für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 3 und Mischgebiet MI*

Die Gebäude die in unmittelbarem Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden „Erd-gewächshaus“ und „Betriebsleiterwohnhaus“ stehen, sind im Einvernehmen mit der Denkmal-schutzbehörde zu erstellen.

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 bis 6 gelten für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3
- Dachgestaltung**

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung ab 20° ist mit roten, rotbrau-nen oder anthrazit - schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen zulässig.

Die Farben der Ton- bzw. Betondachpfannen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufge-führten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 2001, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026.

Die Verwendung engobierter Dachpfannen ist ausschließlich in matter Form zulässig. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Eine Kombination von Dachmaterialien der Hauptdächer mit einer Dachneigung ab 20° mit Dach-pfannen und metallischen Dachelementen, sowie verglasten Dachflächen ist zulässig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Dachpfannen) zu 30 % (andere Materialien wie vor genannt) der Dachfläche gegeben ist.

Die Farben der metallischen Dachelemente müssen sich am Spektrum der nachstehend aufge-führten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003 -7005, 7009 - 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035 - 7037, 7039, 7040, 8014, 8016 - 8022, 9004 - 9007, 9011

Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen zur Dachgestaltung sind Anlagen zur Gewin-nung von regenerativen Energien.

- Dachaufbauten/Dachgauben**

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Ge-samtlänge darf - gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben und dem Ortgang darf das Maß von 1,5 m nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Gauben müssen mind. 0,75 m betragen.

- Fassadengestaltung**

Für die Fassaden sind Putzfassaden in hellem (weiß - hellgrau) Anstrich und Fassaden mit einem Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk, mit einer roten, rotbunten und dunklen Farbgebung, sowie kombi-nierte Putzfassaden mit Klinker- /Ziegelsichtmauerwerk, zulässig.

Für das Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk sind weiße, gelbe und orangene Fassadenflächen nicht zulässig. Als Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk sind unglasierte Ziegel / Klinker zulässig. Genarbte und besandete Klinker / Ziegel sind nicht zulässig.

Die Farben der Putzoberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farb-muster RAL 840 HR orientieren: 9001-9003, 9010, 9018, 1012, 1015

Für das Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk sind folgende Farbmuster RAL 840 HR nicht zulässig:

Gelb 1002 - 1037, Orange 2000 - 2012, Weiß 9001 - 9003

Anteilig bis zu einem Flächenanteil von 30 % (Fassadenöffnungen bleiben hierbei unberücksich-tigt) sind Fassadenoberflächen in den abweichenden Materialien Holz und Metall zulässig.

Eine Kombination von Putzfassaden und Klinker-/Ziegelsichtmauerwerk mit Holz und metallischen Fassadenoberflächen sind zulässig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Putz und Klinker- / Zie-gelsichtmauerwerk) und 30 % (Holz und metallische Fassadenoberflächen) bezüglich der Fassaden-fläche gewährleistet ist.

Die Farben der Holz- und metallischen Fassadenoberflächen müssen sich am Spektrum der nach-stehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003 -7005, 7009, 7010 -7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016 -8022, 9004 - 9007, 9011.

Darüber hinaus sind Echtholzfassaden oberflächenunbehandelt und mit naturholzfarbigem Lasu-ranstrich zulässig.

Fachwerkfassaden sind nicht zulässig.

Abweichend von den vorgenannten Regelungen zur Fassadengestaltung gilt für:

- Garagen (§ 12 BauNVO)

- Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) bis zu maximal 50 m3 umbautem Raum

Holzoberflächen sind bis zu 100 % zulässig.

- Fassadenöffnungen**

Die Farben der Fenster (einschließlich Fensterläden), Türen und Garagentoren müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003-7005, 7009, 7010-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016-8022, 9004-9007, 9010, 9011

Darüber hinaus sind für Echtholzoberflächen von Fenstern (einschließlich Fensterläden), Türen und Garagentore Anstriche mit naturholzfarbigen Lasuren zulässig.

Für Türen und Fenster in Außenfassaden sind Verglasungen als Butzenscheiben nicht zulässig.

- Einfriedungen**

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsberei-ches mit Ausnahme von festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Rad-weg) sind nur Einfriedungen mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m und maximal 1,6 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, zulässig. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune mit einer Höhe von maximal 0,8 m gestattet. Bei Einfriedungen der Grundstücke ist die Lini-enführung der Grundstücksgrenze aufzunehmen.

Zur Erfassung und Gliederung der Hecke sind Mauerpfiler mit einem Mindestabstand von 1,5 m zulässig. Der Mindestabstand der Mauerpfiler gilt nicht für Mauerpfiler zur Erfassung von Zu-wegungen und Zufahrten. Die Mauerpfiler sind in einer Höhe von mindestens 0,8 m bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahn der angrenzenden Straßenver-kehrsfläche, zulässig.

Für die Mauerpfiler gelten die Bestimmungen der Fassadenstruktur gemäß Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften.

Für die Grundstückszufahrten und -wegungen sind Metalltore zulässig, die Farben der Oberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003 -7005, 7009, 7010 -7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016 -8022, 9004 -9007, 9011.

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 bis 11 gelten für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 2 und die Mischgebiete MI und MI *

- Dachgestaltung**

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung ab 20° ist mit roten, rotbrau-nen oder anthrazit - schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen zulässig.

Die Farben der Ton- bzw. Betondachpfannen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufge-führten Farbmuster nach RAL 840 HR orientieren: 2001, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026

Die Verwendung engobierter Dachpfannen ist ausschließlich in matter Form zulässig. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Eine Kombination von Dachmaterialien der Hauptdächer mit einer Dachneigung ab 20° mit Dach-pfannen und metallischen Dachelementen, sowie verglasten Dachflächen ist zulässig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Dachpfannen) zu 30 % (andere Materialien wie vor genannt) der Dachfläche gegeben ist.

Die Farben der metallischen Dachelemente müssen sich am Spektrum der nachstehend aufge-führten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003-7005, 7009-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016-8022, 9004-9007, 9011.

Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen zur Dachgestaltung sind Anlagen zur Gewin-nung von regenerativen Energien.

- Dachaufbauten/Dachgauben**

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Ge-samtlänge darf - gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben und dem Ortgang darf das Maß von 1,5 m nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Gauben müssen mind. 0,75 m betragen.

- Fassadengestaltung**

Für die Fassaden sind Putzfassaden in hellem (weiß – hellgrau) Anstrich zulässig.

Die Farben der Putzoberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farb-muster RAL 840 HR orientieren: 9001-9003, 9010, 9018, 1012, 1015

Anteilig bis zu einem Flächenanteil von 30 % (Fassadenöffnungen bleiben hierbei unberücksich-tigt) sind Fassadenoberflächen in den abweichenden Materialien Holz und Metall zulässig.

Eine Kombination von Putzfassaden mit Holz und metallischen Fassadenoberflächen sind zuläs-sig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Putz) und 30 % (Holz und metallische Fassadenoberfläche) be-züglich der Fassadenfläche gewährleistet ist.

Die Farben der Holz- und metallischen Fassadenoberflächen müssen sich am Spektrum der nach-stehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003-7005, 7009, 7010-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016-8022, 9004-9007, 9011

Darüber hinaus sind Echtholzfassaden oberflächenunbehandelt und mit naturholzfarbigem Lasuranstrich zulässig.

Fachwerkfassaden sind nicht zulässig.

Abweichend von den vorgenannten Regelungen zur Fassadengestaltung gilt für:

- Garagen (§ 12 BauNVO)

- Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) bis zu maximal 50 m3 umbautem Raum

Holzoberflächen sind bis zu 100 % zulässig.

- Fassadenöffnungen**

Die Fassadenöffnungen sind nur in Form stehender, d.h. hochrechteckiger Formate zulässig.

Die Farben der Fenster (einschließlich Fensterläden), Türen und Garagentoren müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003-7005, 7009, 7010-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016-8022, 9004-9007, 9011.

Darüber hinaus sind für Echtholzoberflächen von Fenstern (einschließlich Fensterläden), Türen und Garagentore Anstriche mit naturholzfarbigen Lasuren zulässig.

Für Türen und Fenster in Außenfassaden sind Verglasungen als Butzenscheiben nicht zulässig.

- Einfriedungen**

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches) sind Einfriedungen mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m und maximal 1,8 m, sowie Mauerpfiler und Mauern mit einer Höhe von mindesten 0,8 m und maximal 1,8 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, zulässig.

Innerhalb der Heckenführung sind Zäune mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Für die Mauern (sowie Mauerpfiler) gelten die Bestimmungen der Fassadenstruktur gemäß Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften.

Für die Grundstückszufahrten und -wegungen sind Metalltore zulässig, die Farben der Oberflächen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 3007, 5003, 5004, 5008, 5011, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022, 6028, 7000, 7001, 7003 -7005, 7009, 7010 -7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7030, 7031, 7035-7037, 7039, 7040, 8014, 8016 -8022, 9004 -9007, 9011.

Gesamter Geltungsbereich

- Oberirdische Freileitungen**

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

Hinweise

- 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 angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Sollten sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf Bodenkontaminationen ergeben, ist Untere Wasserbehörde bzw. Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland unter Tel. 04488/ 562560 zu informieren.

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

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

- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des gemäß § 142 BauGB i.V.m. §§ 6 und 40 NGO förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „ehemalige Schlossgärtnerei“ vom 08.02.2011. Die Sanierungssatzung ist mit Bekanntmachung am 25.02.2011 rechtskräftig geworden. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Sanierungssatzung sind identisch. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152-156a BauGB finden Anwendung. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

- Innerhalb des Geltungsbereiches unterliegen Teilbereiche dem Umgebungsschutz im Sinne des § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). In diesen Bereichen ist zusätzlich zu einer Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

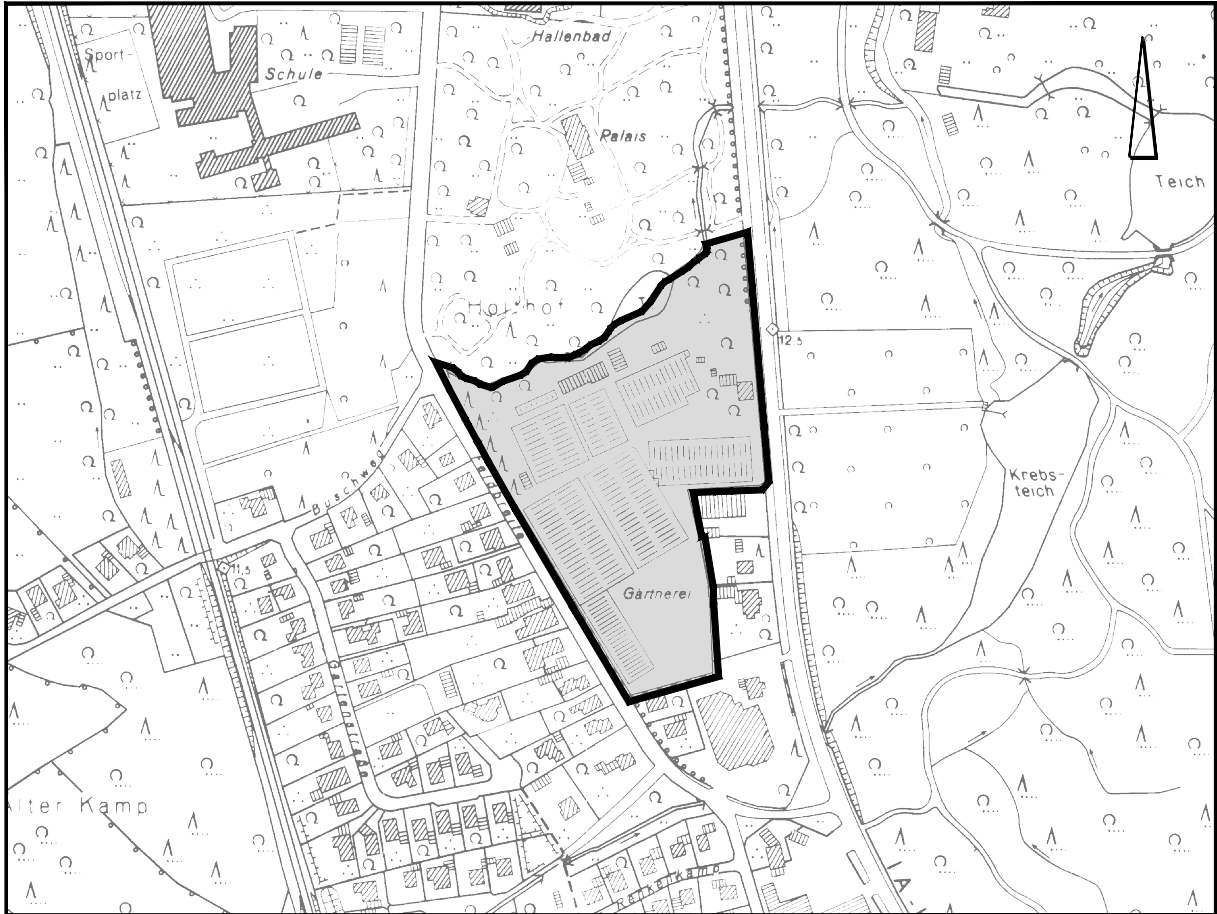
gezeichnet:	K. Kuper	K. Kuper	M. Witting	U. E.		
geprüft:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger		
Datum:	07.01.2011	11.01.2011	18.01.2011	21.03.2011		

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 92 "Ehemalige Schloßgärtnerei"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M 1 : 5.000

04. April 2011

M. 1 : 1.000

<div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div></div></div></div>	<div> <div>NWP</div> <div> </div> </div>	<div> <div>Planungsgesellschaft mbH</div> <div> <div> <div>Escherweg</div> <div>Postfach 3867</div> <div>Telefon 0441/ 97174-0</div> <div>Internet: www.nwp-ol.de</div> </div> </div> </div>	<div> <div>Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung</div> <div> <div> <div>26121 Oldenburg</div> <div>26028 Oldenburg</div> <div>Telefax 0441/97174-73</div> <div>Email: info@nwp-ol.de</div> </div> </div> </div>
--	--	--	--

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 92

„Ehemalige Schloßgärtnerei“

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

März 2011



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung	6
2.1	Städtebauliches Konzept	7
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	7
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	10
3.2.2	Immissionsschutzrechtliche Belange	12
3.2.3	Verkehrliche Belange	15
3.2.4	Belange des Denkmalschutzes	16
3.2.5	Belange der Entwässerung	18
3.2.6	Altlastenbelange	18
3.2.7	Belange der Ver- und Entsorgung	19
3.2.8	Belange des Kinderspiels	20
4.	Inhalte der Festsetzungen	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Verkehrsflächen	24
4.4	Festsetzungen zum Lärmschutz	24
4.5	Grünplanerische Festsetzungen	24
4.6	Örtliche Bauvorschriften	25
5.	Ergänzende Angaben	27
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	27
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	27

1. Einleitung

1.0 Vorbemerkung

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m² Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Der vorliegende Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die festgesetzte relevante Grundfläche gemäß § 13 a (1) BauGB liegt unterhalb von 20.000 m², der Geltungsbereich ist bereits teilweise bebaut, war in der Vergangenheit durch einen Gartenbaubetrieb (Schoßgärtnerei) genutzt und ist bereits von drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem die Nachnutzung der Plangebietsflächen durch hochwertige Wohngebiete und Mischgebiete planungsrechtlich abgesichert werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Ehemalige Schloßgärtnerei“ befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Rastede, westlich der Oldenburger Straße (K 131), bzw. westlich der Straße Feldbreite. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Absicht der Gemeinde, das Gelände der ehemaligen Schloßgärtnerei einer Folgenutzung zuzuführen. Aufgrund der zentralen, attraktiven Lage bietet sich das Gelände für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit Stadtvillen (Eigentumswohnungen) und Einfamilienhäusern besonders an. Entlang der Oldenburger Straße sollen kleinere Mischgebiete zur Ergänzung des Bestandes entwickelt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 92 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 92 liegt im südlichen Teil des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Oldenburger Straße und im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Oldenburger Straße gelegenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen begrenzt.

Im Westen wird die Grenze durch die Straße „Feldbreite“, im Süden durch die Flurstücke 215/5 und 215/ 8 gebildet. In Richtung Norden schließt der Palaisgarten (Landschaftsdenkmal) an den Geltungsbereich an. Ein schmaler Teilstreifen des Landschaftsdenkmals Palaisgarten wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an den von der Gemeinde erkannten städtebaulichen Erfordernissen. Während für den Bereich der ehemaligen Schloßgärtnerei aufgrund des fortschreitenden Verfalls städtebauliche Missstände attestiert werden können, sind für die angrenzenden Bereiche an der Oldenburger Straße und im südlichen Bereich der Feldbreite keine Missstände auszumachen, die einer städtebaulichen Ordnung bedürften. Diese Teilbereiche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beschränkt sich daher unmittelbar auf den Bereich der ehemaligen Schloßgärtnerei. Im Norden wird der Geltungsbereich dabei bis an einen kleineren Bachlauf bzw. an einen Teich herangezogen. Nördlich der Gewässer beginnt die Parkanlage um das Palais mit seinem Baumbestand. Um einen Übergangsbereich zwischen der Parkanlage und der geplanten baulichen Entwicklung im Geltungsbereich planungsrechtlich zu steuern, ist es sinnvoll, bis unmittelbar an den Parkrand heranzuplanen, um hier entsprechende Abstandsflächen zwischen der Parkanlage und der geplanten Bebauung im Bebauungsplan zu sichern.

Aufgrund der durch die Gemeinde erkannten städtebaulichen Missstände hat sie ein Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB für den Bereich der ehemaligen Schloßgärtnerei eingeleitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Sanierungsgebiet.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit überwiegend durch die Schloßgärtnerei genutzt. Die Gärtnerei wurde bereits im Jahr 2007 aufgegeben. Innerhalb des Plangebietes sind noch großflächige Hallen/Gewächshäuser sowie Betriebsanlagen (z.B. Heizöltanks) vorhanden. Im südlichen Teil ist eine größere Freifläche vorhanden, die zur Anzucht von Freilandkulturen genutzt wurde. Die Verkehrswege zwischen den Gebäuden sind überwiegend oberflächennah befestigt, vereinzelt finden sich auch Betonplatten bzw. betonierte Verkehrswege. Am nordöstlichen Rand befindet sich das denkmalgeschützte Betriebsleiterwohnhaus, am nordwestlichen Rand ein denkmalgeschütztes Erdgewächshaus. Außerdem sind am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes denkmalgeschützte Reste einer Mauer vorhanden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind einige Gehölzbestände, z.B. Buchen, Linden, Eichen und Tannen sowie Rhododendronbüsche vorhanden. Ein schmaler Teilstreifen des Landschaftsdenkmals Palaisgarten wird in den Geltungsbereich einbezogen. In der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke dieses Bereiches bestehen Laubhochstämme, überwiegend Eichen und Buchen. In nördlicher Richtung setzt sich der Palaisgarten weiter fort.

Südlich des Plangebietes ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Die Anlieferungszone des Marktes liegt dem Plangebiet zugewandt. Die Stellplätze des Marktes liegen südlich und östlich des Gebäudes und damit abgewandt vom Plangebiet. An der Oldenburger Straße befindet sich zudem ein Autohaus. Der Gebäudekörper des Autohauses liegt auf dem nördlichen Grundstücksteil, die Ausstellungsflächen lie-

gen im südlichen Teil. Westlich des Geltungsbereiches, an der Straße „Feldbreite“, befinden sich Wohnhäuser. Es handelt sich um freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Rasteder Palais und die ihn umgebende Parkanlage mit umfangreichem Baumbestand und einer Teichanlage. Weiter nördlich liegt die kooperative Gesamtschule Feldbreite und das Hallenbad. Östlich des Plangebietes bzw. östlich der Oldenburger Straße liegt der Schlosspark Rastede und weitere Flächen zur Pflanzenzucht, nordöstlich befindet sich das Rasteder Schloss.

Östlich des Plangebietes liegt die Oldenburger Straße (K 131). Sie führt in Richtung Süden nach Oldenburg und in Richtung Norden zur Ortsmitte von Rastede. Die westlich angrenzende Straße „Feldbreite“ hat lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngrundstücke. Sie führt in südlicher Richtung zur Oldenburger Straße. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wege sind unbefestigt und dienen der Erschließung der Gewächshäuser.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Planungsgebiet als Sondergebiet „Hotel/Pension“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung im Rahmen einer 50. Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

Westlich und südwestlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Südöstlich angrenzend – parallel zur Oldenburger Straße – werden gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich grenzt die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an. Die Flächen östlich der Oldenburger Straße werden überwiegend als Waldflächen, zum geringeren Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem grenzt östlich der Oldenburger Straße die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes an.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „ehemalige Schloßgärtnerei“ (Palaisgarten) vom 08.02.2011. Die Sanierungssatzung ist mit Bekanntmachung am 25.02.2011 rechtskräftig geworden. Das Sanierungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In

der Satzung über die förmliche Festlegung wird ausgeführt, dass für das Gebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorliegen und dass das Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden soll.

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB finden Anwendung. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch die Schloßgärtnerei genutzt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung durch ein hochwertiges Wohngebiet. Die bestehenden Gebäude und Betriebsanlagen sollen mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen abgerissen werden. Außerdem sollen entlang der Oldenburger Straße Mischgebiete festgesetzt werden.

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept vor. Demnach soll das Plangebiet gegliedert werden (s. auch Kap. 2.1). Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen dreigeschossige Stadtvillen mit Gebäudehöhen von maximal 13,5 m mit Eigentumswohnungen, im südlichen Teil sollen freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Gebäudehöhen von maximal 9,5 m errichtet werden. Die beiden Bereiche sollen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt und entsprechend gegliedert werden. Das Plangebiet soll über die Oldenburger Straße erschlossen werden. Das hochwertige Wohngebiet soll sich zum einen an jüngere und ältere Ein- bis Zweipersonenhaushalte richten und zum anderen die Nachfrage nach hochwertigen aber kleineren Grundstücken für Familien in Zentrumsnähe bedienen.

Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes. Das Plangebiet liegt einerseits in einer Entfernung von nur ca. 700 Metern zum Ortszentrum mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Auch ein Kindergarten und die Gesamtschule liegen im Umfeld des Plangebietes. Südlich an das Plangebiet schließt direkt ein Lebensmittelmarkt an. Andererseits schließen mit dem östlich gelegenen Schlossgarten und dem nördlich befindlichen Palaisgarten Erholungsflächen direkt an das Plangebiet an.

Parallel zur Oldenburger Straße wird ein Streifen Mischgebiet festgesetzt. Damit werden die an der Oldenburger Straße bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen in das Plangebiet hinein fortgeführt. An der Oldenburger Straße bestehen angrenzend bereits ein Autohaus und ein Lebensmittelmarkt.

Ein besonderer Abwägungsbelang stellt der Denkmalschutz dar. Mit dem Erdgewächshaus, dem Betriebsleiterwohnhaus und den Mauerabschnitten sind mehrere Denkmäler im Plangebiet vorhanden. Auch der angrenzende Palaisgarten ist denkmalgeschützt. Die geschützten Gebäude werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert. Außerdem werden umfangreiche örtliche Bauvorschriften erlassen, um ein Einfügen der neuen Bebauung in die sensible Umgebung des Plangebietes und die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Strukturen sicherzustellen. Das städtebauliche Konzept ist mit der Denkmalschutzbehörde vorabgestimmt worden.

2.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet liegt bereits ein städtebauliches Konzept vor, welches den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugrunde liegt. Das Konzept sieht eine alleeartig gestaltete Zufahrt von der Oldenburger Straße aus vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind dreizehn dreigeschossige Stadtvillen mit Penthauswohnungen geplant. Für die Stadtvillen sind Tiefgaragen vorgesehen. Die in diesem Bereich geplanten Gebäude ermöglichen durch ihre Kubatur (größere Höhenentwicklung bei gleichzeitig relativ geringer Grundfläche) umfangreiche Grün- und Freiflächen, die ausgedehnte Blickbeziehungen zum Gehölzrand und eine offene Gestaltung der gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen erlauben. In diesem Bereich sollen Eigentumswohnungen geschaffen werden. Auf Zäune, hochwachsendes Buschwerk und soweit wie möglich auch auf Nebenanlagen soll in diesem Bereich verzichtet werden, sodass der markante Gehölzrand wahrnehmbar bleibt und der Park bis tief in das geplante Wohnquartier hinein eine Wirkung entfalten kann.

Der südliche Teil des Plangebietes soll durch eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern eine der zentralen Lage angemessene Verdichtung erfahren. Sowohl die einheitliche Zweigeschossigkeit als auch eine abgestimmte Baukörpergestaltung sollen zum hochwertigen Wohnungsbau im nördlichen Teil eine passende Ergänzung bilden.

Die Straßenraumgestaltung soll durch Straßenbäume, Schnitthecken, hochwertige Beleuchtung, Pflaster, akzentuiert durch Ziegel- und Natursteinelemente, ein angemessenes Ambiente schaffen. Nach Westen bietet die noch erhaltene Begrenzungsmauer für die Wohngrundstücke eine natürliche und sinnvolle Abgrenzung zu der Straße Feldbreite.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt zu überprüfen, ob - in Anbetracht der offenen Fragen zu den vorhandenen Lagertanks für wassergefährdende Stoffe - eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich ist.

Eine Kennzeichnung wird nicht für sinnvoll gehalten. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Dies konnte gutachterlich bislang nicht bestätigt werden. Die Altlastengutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen – unter Einbezug einer bereits im Jahr 2007 durchgeführten Bodenuntersuchung – keinen Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet ergaben. Eine Gefahr für Schutzgüter mit entsprechenden Einschränkungen für die beabsichtigte Folgenutzung haben die Gutachter nicht festgestellt. Insbesondere ergaben sich keine Hinweise, dass durch die vorliegenden Bauschutteinlagerungen oder im Bereich der Erdtanks Belastungen eingetreten sind.

- Der Landkreis hat zudem gefordert, die nördliche Baugrenze mit einem Mindestabstand von einer Baumlänge (30 m) zum vorhandenen Waldrand (Palaisgarten) festzusetzen ist. Sollten städtebauliche Gründe zur Unterschreitung dieses Abstandes vorliegen, sei zum Schutz und zur Erhaltung des Waldes und zur Absicherung der Verkehrssicherheit eine grundbuchrechtliche Eintragung erforderlich. Der Landkreis hat außerdem darauf hingewiesen, dass der Gehölzbestand in der privaten Grünfläche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sei.

Der Abstand ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Bei einer vollständigen Einhaltung eines 30 m Abstandes würde die Chance vertan, eine einheitliche nördliche Gebäudekante parallel zum Palaisgarten zu entwickeln. Zudem sollen sich die dreigeschossigen Stadtvillen zur dominanten Baumkulisse ausrichten. Es sollen bewusst ausgedehnte Blickbeziehungen zum Waldrand ermöglicht werden. Diese Möglichkeiten wären bei Einhaltung eines 30 m Abstandes nicht gegeben. Daher wird der Planteil nicht geändert, sondern der Anregung nachgekommen, eine grundbuchrechtliche Eintragung bezüglich des Gefahrenrisikos und der Bewirtschaftung vorzunehmen.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind durch denkmalschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Regelungen ausreichend geschützt. Ein darüber hinausgehender, planungsrechtlicher Schutz ist nicht erforderlich. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche ist gesichert, dass diese Flächen keiner baulichen Nutzungen zugeführt werden können.

- Der Landkreis hat angeregt, das Gartendenkmal mit Hilfe des Planzeichens Nr. 13.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 zu umgrenzen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine Verpflichtung, das Gartendenkmal im Bebauungsplan als solches in den Festsetzungen zu bezeichnen, ist rechtlich nicht erforderlich. Der Schutz des Gartendenkmals ist durch die Regeln des Denkmalschutzrechtes sichergestellt.

- Der Landkreis hat empfohlen, eine Geschossflächenzahl unter Beachtung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO (1,2) festzusetzen.

Der Anregung zur Festsetzung der Geschossflächenzahlen wurde für das WA 2, das MI und MI* nachgekommen.

- Der Landkreis hat angeregt, vom Tiefgaragenbonus Gebrauch zu machen (Festsetzungsinstrument des § 21 a Abs. 5 BauNVO).

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Es besteht kein Erfordernis.

- Der Landkreis zur Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung vom 10.02.2011 darauf hingewiesen, dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (nicht im vereinfachten Verfahren) mit "örtlichen Bauvorschriften" aufgestellt wird, auf die im Bekanntmachungstext nicht hingewiesen wurde. Dies könnte deren Ungültigkeit zur Folge haben.

Die Bedenken werden von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Die Begrifflichkeit im letzten Absatz der Auslegung (es wird darauf hingewiesen, dass in diesem vereinfachten Aufstellungsverfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird...) führt nicht zu deren Fehlerhaftigkeit. Zum einen ist festzuhalten, dass dieser Absatz nicht zwingender Inhalt der Bekanntmachung ist. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung durch den Verweis in § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird. Insoweit ist die Formulierung nicht falsch.

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften im Bekanntmachungstext ist die Prüfung des Sachverhaltes zu dem Ergebnis gekommen, dass die mit der Bekanntmachung der Auslegung verbundene Anstoßwirkung gegeben ist. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf den für den vorliegenden Fall vergleichbaren Sachverhalt verwiesen, der der Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 22.04.2002 zugrunde lag.

- Der Landkreis hat darüber hinaus weitere Anregungen vorgetragen, die zu redaktionellen Ergänzungen der Planunterlagen führten. Sie hatten keinen abwägungsrelevanten Charakter.
- Der OOWV hat auf Versorgungsleitungen DN 100 und Hausanschlussleitungen im Bereich des Bebauungsgebietes hingewiesen und gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Zudem hat er angeregt, Unterflurhydranten in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen und Anmerkungen zur Ausbauplanung vorgebracht.

Die Versorgungsleitung DN 100 befindet sich im öffentlichen Straßenraum – außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich Hausanschlussleitungen vorhanden. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher entbehrlich. Die vorhandenen Hausanschlussleitungen sind – soweit erforderlich - zu verlegen. Die nachträgliche Eintragung der Unterflurhydranten in den genehmigten Bebauungsplan ist nicht zulässig und nicht erforderlich.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen und der Landkreis haben Hinweise zur ÖPNV Erschließung des Plangebietes vorgebracht. Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht und angeregt, Sichtfelder darzustellen.

Es besteht keine rechtliche Grundlage zur Festsetzung von Sichtdreiecken. Es wurde jedoch ein Hinweis auf die Sichtdreiecke in die Begründung aufgenommen

- Die Zentrale Polizeidirektion hat darauf hingewiesen, dass die alliierten Luftbilder zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition nicht ausgewertet wurden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebauter oder befestigter Bereich dar, wobei insbesondere die auffälligen Gewächshäuser große Anteile des Gebietes umfassen. Darüber hinaus finden sich vereinzelt verschiedene Gehölzbestände. Hierbei handelt es sich teils um angepflanzte Ziergehölze wie Rhododendren und Nadelholzhecken, teils auch um ältere Einzelbäume und flächige Gehölzbestände. Insbesondere entlang der nördlichen Plangebietsgrenze finden sich wertgebende Altbaumbestände, die hier den Übergang zur angrenzenden Grünanlage des Palaisgartens darstellen. Jedoch sind auch in östlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes einzelne Altbäume vorhanden. Die Baumbestände weisen ein weites Artenspektrum auf: Es finden sich sowohl standortgemäße Laubgehölze wie Stieleiche, Rotbuche, Erle, Ilex, Linde und Ahorn als auch Nadelgehölze.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein kleineres Fließgewässer, das bereichsweise zu einem Teich aufgeweitet ist. Während die Umgebung westlich und südlich des Plangebietes durch bebaute Bereiche geprägt ist, findet sich östlich angrenzend zunächst die verkehrsreiche Oldenburger Straße (K 131) und jenseits der Rasteder Schlossgarten mit seinen Wald- und Freiflächen.

Nachfolgend werden die Belange von Natur und Landschaft näher thematisiert, die im Rahmen der vorliegenden Planung von Relevanz sind.

• Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Planung werden in einzelnen Bereichen Gehölze (Bäume und Sträucher) beseitigt, wobei vorwiegend Zier- und Nadelgehölze mit Baufeldern überlagert sind. Es kann jedoch auch der Verlust von Altbäumen nicht ausgeschlossen werden. Da ein Großteil der Baumbestände jedoch in Randbereichen des Plangebietes wächst, da einzelne Ortsbildprägende Laubbäume zum Erhalt festgesetzt werden und da die besonders wertgebenden Bestände im Norden des Plangebietes innerhalb eines als private Grünfläche festgesetzten Bereichs stocken, kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Altbäume erhalten werden kann.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass einige bisher unbefestigte Bereiche überbaut oder versiegelt werden. Allerdings werden durch die Festsetzungen in größerem Umfang unbefestigte Flächen sichergestellt. Zum einen wird im Nordteil des Plangebiets eine private Grünfläche festgesetzt, zudem werden auch in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten Garten- und sonstige Freiflächen entstehen. Da das Plangebiet auch in der Vergangenheit in größerem Umfang versiegelt und überbaut war, werden versiegelungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts prognostiziert.

Um nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild zu vermeiden, werden Art und Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass sich die künftige Bebauung in den Bestand der Umgebung einfügt (vgl. Kap. 4). Weiterhin wird durch umfangreiche örtliche Bauvorschriften auf eine gute Einfügung der Bebauung in die Umgebung hingewirkt.

Zusammenfassend werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschafts-/Ortsbild prognostiziert. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden nicht erfor-

derlich. Dies gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ohnehin, da entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Der Bereich des Schlossgartens östlich der Oldenburger Straße ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Es handelt sich um das LSG „Schloßpark, Palaispark, Park Hagen“. Allerdings ist das Schutzgebiet nicht durch Festsetzungen der Planung betroffen und durch die verkehrsreiche Oldenburger Straße (K 131) deutlich vom Plangebiet abgetrennt. Zudem wird durch die bauleitplanerischen Festsetzungen sowie durch umfangreiche örtliche Bauvorschriften (vgl. Kap. 4) darauf hingewirkt, dass sich die geplante Bebauung gut in die Umgebung einfügt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

- **besonderer 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.

Zur Umsetzung der Planung ist voraussichtlich die Beseitigung einzelner Gehölze (Sträucher und/ oder Bäume) erforderlich, wobei vorwiegend Zier- und Nadelgehölze mit Baufeldern überplant werden. Diese Gehölze können eine Funktion als Habitatstruktur für Brutvögel und/ oder Fledermäuse aufweisen. Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Deshalb wird nachfolgend für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Fällung von Gehölzen berührt werden (können).

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

Bei der Fällung von Gehölzen ist die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Fledermaus-Quartiere oder Vogel-Brutplätze in den Gehölzen vorhanden sind.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt wird (sofern überhaupt besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). 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-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und bereits einer langjährigen Nutzung unterlag, die von der Störwirkung (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) der geplanten Nutzungen entspricht. Störepfindliche Tierarten sind deshalb 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 der Gehölzfällungen 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 gegeben, da lediglich die Fällung von Zier- und Nadelgehölzen in begrenztem Umfang unvermeidbar ist und in der unmittelbaren Umgebung, insbesondere im nördlich angrenzenden Palaisgarten und östlich gelegenen Schlossgarten sehr umfangreiche Gehölzbestände mit hohen Habitatqualitäten vorhanden sind.

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

• **Darstellungen des Landschaftsrahmenplans**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) formuliert für das Plangebiet keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen.

Landschaftsplanerische Darstellungen stehen der Planung somit nicht entgegen.

3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet liegt ein Schallgutachten vor.¹ Darin wurde untersucht, welche Geräuschimmissionen, verursacht durch Verkehr und Gewerbe auf das Gebiet einwirken und ob ggf. Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Es wurde der Verkehrslärm der Oldenburger Straße (K 131) und der Straße „Feldbreite“ betrachtet. Bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen sind der südlich angrenzende Einkaufsmarkt und das östlich gelegene Autohaus analysiert worden.

Die schalltechnische Beurteilung erfolgte auf der Basis der DIN 18005. Die DIN 18005 sieht folgende Orientierungswerte vor:

¹ Lux Planung: Schalltechnischer Nachweis: Bebauungsplan Nr. 92 „ehemalige Schloßgärtnerei“ der Gemeinde Rastede; Oldenburg, 18. Januar 2011

WA: 55 dB(A) tags und 45/ 40 dB(A) nachts

MI: 60 dB(A) tags und 50/ 45 dB(A) nachts

Die niedrigeren Werte zur Nachtzeit beziehen sich auf gewerbliche Geräuschemissionen.

3.2.2.1 Verkehrliche Geräuschemissionen (Straßenverkehrslärm)

Die Verkehrsdaten in 24 Stunden (DTV-Wert) wurden dem Verkehrsentwicklungsplan entnommen. Zur Ermittlung der Belastungszahlen wurde ein Prognosewert für einen Zeitraum von 15 Jahren (Horizont 2025) eingestellt. Nach aktuellen Verkehrsuntersuchungen im Gebiet des Landkreises Ammerland ist nur noch von einer geringfügigen jährlichen Verkehrszunahme bzw. von Stagnation auszugehen. Die LKW-Anteile wurden aus den Daten der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgeleitet (Zählung 2000). Die Gutachter sind ausgegangen von:

- 14.000 Kfz/ 24 h für die Oldenburger Straße mit LKW-Anteilen von 4 % tags und 8 % nachts
- 2.600 Kfz/ 24 h für die Straße „Feldbreite“ mit einem LKW-Anteil von 0,5 %

An der Feldbreite befindet sich eine Mauer (mit 2 Teilbereichen), diese beiden Abschnitte werden mit ihrer Höhe von 2,1 m eingestellt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde in den Berechnungen mit 50 km/h berücksichtigt.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die o.g. Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber in 2 m Höhe vor allem im östlichen Bereich deutlich überschritten werden. In einer Höhe von 4,8 m werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete ebenfalls vor allem im östlichen Bereich deutlich überschritten.

Da die Orientierungswerte in Teilen des Plangebietes überschritten werden, haben die Gutachter für diese Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und Lärmpegelbereiche bestimmt. Bei Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes an der Oldenburger Straße werden sich die Werte insbesondere im Erdgeschoss verbessern. Die Belastung für das Plangebiet ergibt sich ausschließlich von Osten durch die Oldenburger Straße.

Zudem haben die Gutachter empfohlen, entlang der Oldenburger Straße eine Baureihe als Mischgebiet auszuweisen und unabhängig davon die Lärmpegelbereiche II bis V im Bebauungsplan festzusetzen. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Wohnräume und Schlafräume) in den Lärmpegelbereichen IV und V sind möglichst auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Sie haben weiterhin folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume), in den Lärmpegelbereichen II bis V gemäß Planzeichnung, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen dürfen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die

Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung in Verbindung mit den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Für die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich II bis V, die auf den zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Gebäudeseiten angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt werden.

- Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Oldenburger Straße zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss in den Lärmpegelbereichen III bis V die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Es kann davon abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass der Nacht-Grenzwert am jeweiligen schutzbedürftigen Wohnraum nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet bzw. von 54 dB(A) im Mischgebiet nicht überschritten wird.
- In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Balkone und Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Alternativ sind Terrassen, Balkone durch Glaseinfassungen mit einer wirksamen Höhe von mindestens 1,8 m zu schützen.
- Definition der Lage der maßgeblichen Lärmquelle (hier: Straßenachse) zur jeweiligen Gebäudedefassade in Anlehnung an die DIN 4109: zugewandte Gebäudedefassade = parallel bis zu 135 Grad

Die gutachterlichen Aussagen/ Empfehlungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem geplanten Baugebiet keine Ansprüche wegen der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen bestehen.

3.2.2.2 Gewerbliche Geräuschimmissionen

Es wurden die Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen vom südlich angrenzenden Einkaufsmarkt und dem östlich befindlichen Autohaus (Oldenburger Straße Nr. 157) betrachtet. Die Immissionen wurden überschlägig nach Geräuschquellen ermittelt. Grundlagen waren Baugenehmigungen und die aktuellen Grundstücksnutzungen. Bezüglich des Einkaufsmarktes wurden der potenzielle Anlieferverkehr und die Verladung und die Stellplatzanlage für Besucher und Mitarbeiter zu den Betriebszeiten von 6:00 bis nach 22:00 Uhr werktags berücksichtigt. Es fahren durchschnittlich 2 LKW täglich die Anlieferzone an der Nordseite an. Ein Zuschlag für Rangiervorgänge wurde angesetzt. Für die Anlieferzone des Getränkemarktes an der Ostseite wurden ebenfalls zwei LKW angesetzt, Rangiervorgänge sind hier nicht erforderlich.

Das Autohaus besteht aus einem zweigeschossigen Ausstellungs- und Bürogebäude, einer kleinen Halle für die Reinigung und das Polieren von PKW's und einer sich südlich anschließenden Ausstellungsfläche für PKW (ca. 20 Stellplätze). Als Geräuschquellen wurden der Vorbereich und die Ausstellungsfläche im Freien betrachtet. Es wurden sicherheitshalber Betriebszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr eingestellt.

Bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die o.g. Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit eingehalten bzw. unterschritten werden. Somit werden auch die aktuellen Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

3.2.2.3 Schienenverkehrslärm

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200 Metern befindet sich die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. Im Zuge der Planungen zum Jade-Weser-Port wurden Isophonenpläne für den Tages- und Nachtzeitraum erstellt.² Die vorhandenen und geplanten Lärmschutzwände wurden dabei berücksichtigt, ebenfalls die Prognosebelastungen nach Ausbau des Jade-Weser-Ports. Die Karten sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahnstrecke. Der für das Plangebiet relevante Streckenabschnitt weist gemäß Rasterlärmkarte eine geplante Lärmschutzwand auf. Für das Plangebiet werden keine Isophonen mehr dargestellt. Die relevanten Grenzwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit von 59 dB(A) und zur Nachtzeit von 49 dB(A) werden im Plangebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete soll über einen von der Oldenburger Straße (K 131) abzweigenden Erschließungsstich (Planstraße A) erfolgen. Die Oldenburger Straße ist als qualifizierte Straße leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Der parallel zum Plangebiet verlaufende Abschnitt der Oldenburger Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die K 131 sind gemäß RAS 06, Ziff. 6.3.9,3, Bild 120, Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer freizuhalten. Zudem darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden. In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über den Fahrbahnen die Sicht nicht versperrt werden.

Die Planstraße A ist im Bebauungsplan mit 9 m festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche ergibt sich aus der Ausbauplanung. Die rückwärtig gelegenen Baufelder des WA 2 werden über private Erschließungswege erschlossen. Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 dürfen ausschließlich über die Planstraße A erschlossen werden (s. Festsetzung).

Von der Haupteerschließungsstraße zweigt in südlicher Richtung die Planstraße B mit einer Breite von 6,5 m ab. Sie mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 14 m. Von der Planstraße zweigt zudem in nördlicher Richtung ein kurzer Stich mit einer Breite von 4 m ab. Über diesen Stich wird eine Verbindung als Fuß- und Radweg zur Straße „Feldbreite“ hergestellt.

Die Erschließung des geplanten Mischgebietes erfolgt über die bestehenden Zufahrten direkt über die Oldenburger Straße oder über die Planstraße A.

²

A.I.T. – Ingenieure im Bauwesen: Lageplan Rastede, Strecke 1522, ABS Oldenburg – Wilhelmshaven, Schutzfallbetrachtung, November 2009

Die erforderlichen Stellplätze sollen im WA 2 teilweise in Tiefgaragen untergebracht werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und in den Mischgebieten sind auf allen nicht überbaubaren Flächen Tiefgaragen und deren Zufahrten allgemein zulässig. Mit der Möglichkeit, Tiefgaragenstellplätze vorzusehen, wird die zentrale Lage des Gebietes berücksichtigt und die Hochwertigkeit des Plangebietes weiter unterstrichen. Großflächige Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht.

In fußläufiger Entfernung (ca. 450m) vom Plangebiet befindet sich die von der Regionallinie 340 (Oldenburg-Rastede-Jaderberg) bediente Haltestelle "Rastede, Lindenstraße". Darüber hinaus hält dort am Wochenende die NachtEule (N31) und die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtete Linie 343. Auch das nah gelegene Schulzentrum und die Schule Feldbreite werden von diversen Linien der Schülerbeförderung bedient. Der Bahnhof befindet sich in weniger als 1 km Entfernung. Dort verkehrt im Stundentakt die NordWestBahn (Wilhelmshaven-Oldenburg-Osnabrück). Das Plangebiet ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen."

3.2.4 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2007 als Schloßgärtnerei genutzt. Fast 140 Jahre lang hatte sich die Gärtnerei an diesem Standort befunden und hatte zusammen mit dem Schlosspark und dem benachbarten Palaisgarten eine Einheit gebildet. Seit dem Jahr 1918 wurde die Schloßgärtnerei vom Großherzog verpachtet. Nach seinem Tod 1946 bis zuletzt wurden von der herzoglichen Verwaltung in der Schloßgärtnerei Betriebsleiter eingesetzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute mehrere Denkmäler. Da Teilbereiche des Plangebietes auch dem Umgebungsschutz im Sinne des § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes unterliegen, ist in diesen Bereichen zusätzlich zur Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Bei den Denkmälern handelt es sich um:

- das Betriebsleiterwohnhaus an der Oldenburger Straße Nr. 167
- das Erdgewächshaus am nordwestlichen Rand des Plangebietes
- zwei Mauerabschnitte der ehemaligen Schlossgartenmauer am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes
- Teile des Palaisgartens

Betriebsleiterhaus (Verwalterhaus) an der Oldenburger Straße Nr. 167

Das ehemalige Dienstgebäude des Schlossgärtners bzw. der Schloßgärtnerei wurde im Zuge der Fortschreibung des Denkmalverzeichnisses für den Landkreis Ammerland im Jahr 2007 neu als Denkmal gem. § 3.2 NDSchG und gem. § 3.3 NDSchG ausgewiesen. Das Gebäude wurde 1861 als Dienstgebäude errichtet. Als Denkmal geschützt ist das Wohnhaus mit Stallgebäude. Es handelt sich um einen Putzbau mit Satteldach. Außerdem ist auf dem Gartengrundstück ein Erdkeller (Eiskeller) vorhanden. Die Erfassung als Denkmal erfolgte aufgrund der Ortsgeschichte und der beispielhaften Typus-/ Stilausprägung.

Gewächshaus

Das Gewächshaus ist im Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG aufgeführt. Es handelt sich dabei um ein Erdgewächshaus, z.T. noch mit alter Verglasung und Belüftungsrohren mit originalen Verschlussklappen. Es datiert aus dem 19. Jahrhundert. Die wesentliche Schutzbegründung ist der Seltenheitswert.

Palaisgarten

Bei dem Palaisgarten handelt es sich um einen Landschaftsgarten des 19. Jh., der über mehrere Entwicklungsstufen sein endgültiges Erscheinungsbild erhielt. Beherrschende Gestaltungselemente sind der artenreiche Baumbestand, die Geländemodellierung, die Wasserflächen, das Wegesystem und die Raumabfolgen. Der Palaisgarten ist als Kulturdenkmal nach § 3 (3) NDSchG aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung im Rahmen der Orts- und Landesgeschichte und aufgrund des Zeugnis und Schauwertes und aufgrund seiner künstlerischen Bedeutung als Erlebniswert für regional/ überregional nicht alltägliche künstlerische und handwerkliche Gestaltwerte geschützt. Ihm wird zudem eine städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Ortsbild beigemessen.

Mauer

Es handelt sich dabei um noch vorhandene Bestandteile der ursprünglichen Begrenzungsmauer an der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze.

Sanierung und Folgenutzung

Die Denkmäler sind im Planteil entsprechend nachrichtlich übernommen worden. Das städtebauliche Konzept ist in seinen Grundzügen mit der Denkmalschutzbehörde detailliert abgestimmt worden. Das Betriebsleiterwohnhaus wird als Mischgebiet MI* überplant und dadurch planungsrechtlich abgesichert. Es soll zukünftig als exklusives Wohn- oder Bürohaus erhalten bleiben. Hierzu ist eine umfangreiche Sanierung notwendig, welche im Detail mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Im Rahmen der Sanierung soll auch die Gartenanlage einschließlich Eiskeller und historischer Zaunanlage wieder wahrnehmbar werden. Die Detailplanung dieses Ensembles ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im Baufeld nördlich des Betriebsleiterwohnhauses soll im Rahmen einer Mischgebietsausweisung an der Oldenburger Straße ein neues Gebäude entstehen. Dieses Gebäude soll zusammen mit dem Betriebsleiterwohnhaus ein Ensemble bilden und über einen gemeinsamen Hof erschlossen werden. Für das Baufeld wurde bewusst die Linienführung der Gebäudevorderseite des Betriebsleiterwohnhauses aufgenommen. Die Detailplanung dieses Ensembles ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Das Erdgewächshaus wird als Denkmal erhalten bleiben und wieder aufgebaut werden. Da Veränderungen an der Außenerscheinung nicht geplant sind, wird auf die Ausweisung eines Baufeldes für das Erdgewächshaus verzichtet. Eine konkrete denkmalverträgliche Nutzung steht zur Zeit noch nicht fest. Zur Erleichterung einer Nachnutzung wird westlich vom Erdgewächshaus das Baufeld WA 3 zur Absicherung eines Erweiterungsbaus ausgewiesen. Hierfür wurde mit der Denkmalpflege bereits ein Grob-

konzept abgestimmt. Die konkrete Ausgestaltung und die Anforderung des Denkmalschutzes sind im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Um zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Kernbereich des Palaisgartens eine Pufferzone zu schaffen, ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung und die Anforderung sind noch im Zuge der Planung und Ausführung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Durch die Ausweisung wird verhindert, dass private Gärten an den Kernbereich des Palaisgartens angrenzen.

Die vorhandenen Mauerbestandteile werden erhalten.

3.2.5 Belange der Entwässerung

Regenwasser

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser wird über Rohrleitungen dem im Norden des Plangebietes verlaufenden Graben zugeführt. Der Graben mündet in einen Teich, der schon in der Vergangenheit als Staubecken zu Bewässerungszwecken genutzt wurde. Der Teich wird vergrößert und dient in Zukunft als Regenwasserrückhaltebecken, wobei das bestehende Staubauwerk zu einem Drosselbauwerk mit Notüberlaufschwelle umgebaut wird. Teilflächen werden direkt an den Teich angeschlossen. Bei der hydraulischen Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens werden die bestehenden, oberhalb liegenden Einzugsgebiete der Gemeinde Rastede berücksichtigt.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung dem Schmutzwasserkanal in der Oldenburger Straße zugeleitet.

3.2.6 Altlastenbelange

Es liegt eine Altlastenuntersuchung vor.³ Die Gutachter wurden beauftragt, eine orientierende Bodenuntersuchung nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zur Prüfung des Verdachts auf Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen durchzuführen. Ein Anfangsverdacht lag aufgrund der langjährigen Nutzung als Gärtnereibetrieb, der u.a. auch den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln beinhaltete, und dem Vorhandensein von mehreren Lagertanks für wassergefährdende Stoffe (in erster Linie Heizöl) vor. Außerdem wurde in der Untersuchung das Vorliegen potenziell schadstoffbelasteter Baustoffe und Betriebseinrichtungen sowie die Verwertungsmöglichkeiten des zu entfernenden Oberbodenmaterials beurteilt.

Die Sondierung des Untergrundes erfolgte über insgesamt 18 Baggerschurfe und 10 Kleinrammbohrungen. Eine Grundwasseruntersuchung erfolgte über einen vorhandenen Tiefbrunnen. Die Bewertung von Untersuchungsergebnissen erfolgte auf der Basis der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgelegten Prüfwerte, Vorschläge der Länderarbeitsgemeinschaft Boden bzw. für

³ Ökochemie + Umweltanalytik Oldenburg GmbH (OKUM): Orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts; Oldenburg 12.12.2009

die Wasserprobe nach dem Konzept für Geringfügigkeitsschwellen der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA, 2004).

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen – unter Einbezug einer bereits im Jahr 2007 durchgeführten Bodenuntersuchung – keinen Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet ergaben. Eine Gefahr für Schutzgüter mit entsprechenden Einschränkungen für die beabsichtigte Folgenutzung haben die Gutachter nicht festgestellt. Insbesondere ergaben sich keine Hinweise, dass durch die vorliegenden Bau- und Schutteinlagerungen oder im Bereich der Erdtanks Belastungen eingetreten sind. Für einen Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln ergaben sich ebenfalls keine Hinweise.

Die Gutachter haben Hinweise zur Verwertung des anfallenden Aushubmaterials und Hinweise zu abbruchrelevanten Schadstoffen ausgearbeitet. Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführungen zu beachten.

3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie erfolgt durch neu zu errichtende Netze der EWE NETZ GmbH.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

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.

3.2.8 Belange des Kinderspiels

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig geschnitten. Weitere Spielmöglichkeiten sind im Palaisgarten und auf dem angrenzenden Gelände der Kindergruppe und des Schulzentrums zu sehen. Den Spiel-, Bewegungs- und Kontaktbedürfnissen der Kinder kann damit ausreichend Rechnung getragen werden.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Die Allgemeinen Wohngebiete werden gegliedert. Der südliche und westliche Teil des Plangebietes umfasst das WA 1, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zweigeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern geschaffen werden. Das WA 2 beinhaltet die im nördlichen Teil geplanten dreigeschossigen Stadtvillen, in denen Eigentumswohnungen errichtet werden sollen. Das WA 3 umfasst die Erweiterungsgebiete zum denkmalgeschützten Erdgewächshaus.

An der Oldenburger Straße werden Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird die entlang der Oldenburger Straße angrenzende Struktur im Plangebiet weiter fortgesetzt. Südlich des Plangebietes sind mit dem Autohaus, dem Lebensmittelmarkt und den Wohnhäusern bereits gewerbliche Strukturen und Wohnhäuser vorhanden.

Das Plangebiet ist für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht geeignet. Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, diese Sortimente im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu konzentrieren. Um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Rastede vorzubeugen, werden daher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste von der Zulässigkeit ausgenommen. Auch für größere Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche ist das Plangebiet nicht geeignet. Diese Einrichtungen erfordern zumeist großformatige Gebäudekörper und erzeugen i.d.R. ein hohes Verkehrsaufkommen. Sie stehen damit dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde entgegen, in diesem attraktiven Bereich ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln. Auch sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbautriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgenommen, weil sie zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen würden und sich nicht in die Umgebung einpassen. Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen soll sichergestellt werden, dass die hochwertige Architektur nicht durch großflächige Werbeanlagen überprägt und in den Hintergrund gedrängt wird. Werbeanlagen nach § 14 BauNVO bleiben jedoch zulässig. Im einzelnen wird festgesetzt:

In den festgesetzten Mischgebieten MI und MI* sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie:

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO > 400 m² Verkaufsfläche,

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten zentrenrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD) / neue Medien

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten nahversorgungsrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):

- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Reformwaren
- Parfümartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften

- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,

- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO,

nicht zulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI und MI* sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI und MI* werden Werbeanlagen ausgeschlossen. Zulässig bleiben jedoch Werbeanlagen gemäß § 14 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

WA 1: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand im rechten Winkel zum Gebäude. Die Höhenfestsetzung wurde unter Berücksichtigung der westlich vorhandenen Wohnhäuser an der Straße „Feldbreite“ getroffen. Zudem wird die Anzahl der Wohnungen begrenzt und eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Im WA 1 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB werden Mindestmaße für die Baugrundstücke von 500 qm (bei einer Bebauung mit Einzelhäusern) und 300 qm (bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte) festgesetzt. Außerdem wird für das WA 1 eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Abweichend sind nur Gebäudelängen bis 25 m zulässig. In Anlehnung an den westlich angrenzenden Bestand wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffer kann aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße hinter der nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete zurückbleiben.

Mit der Grundflächenzahl von 0,3 werden in diesem Bereich auch die westlich angrenzenden Strukturen aufgenommen. Die bestehenden Grundstücke sind hier ebenfalls relativ locker bebaut.

Für das WA 1 wird ein großes, zusammenhängendes Baufeld festgesetzt. Die Baugrenzen werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin in einem Abstand von 3 m eingetragen. Damit wird den Investoren eine größtmögliche Flexibilität bei der genauen Positionierung der Gebäude eingeräumt. Es wird eine optimale Ausrichtung der Gebäude im Norden oder Osten des Grundstückes und damit eine Ausrichtung der Freibereiche in Richtung Süden und/oder Westen ermöglicht. Zu den Altanliegern wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dieser Abstand geht über den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m hinaus. Die Belange der Altanlieger werden dadurch besonders berücksichtigt.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen im WA 1 der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, in diesem Teil des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einfamilien- oder Doppelhäuser zu schaffen.

WA 2: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m in offener Bauweise zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand. Die Höhenfestsetzung ermöglicht entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Errichtung von sog. Stadtvillen. Die Höhenfestsetzungen wurden unter Berücksichtigung der im Hintergrund befindlichen Baumkulisse (die Bäume haben eine Höhe von 20 bis 25 Metern) und der historischen Gebäude Palais (Höhe: 16 Meter) und Schloss (Höhe: 18 Meter) getroffen. Aufgrund der zentra-

len Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Zentrum eignet sich das Plangebiet besonders für die Errichtung von Eigentumswohnungen und für die Verwirklichung einer verdichteteren Bebauung. In Anlehnung an diese Zielsetzung wird für das WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Die Höchstmaße des § 17 BauNVO werden damit erreicht.

Die Baufelder des WA 2 orientieren sich an der aktuellen städtebaulichen Konzeption. Sie bilden zudem einen einheitlichen nördlichen Rand zum angrenzenden Palaisgarten. Zu den Verkehrsflächen werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m eingetragen. Damit können die geplanten Stadtvillen in dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand zu den Verkehrsflächen errichtet werden und damit durch ihre hochwertige Architektur auch den gesamten Bereich prägen.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen im WA 2 der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, in diesem Teil des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine relativ verdichtete Bebauung mit Stadtvillen für Eigentumswohnungen zu schaffen.

WA 3: Das WA 3 umfasst die Erweiterungsfläche zum denkmalgeschützten Erdgewächshaus. Hier werden zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern werden in diesem Bereich in Anlehnung an das südlich befindliche WA 1 und die westlich angrenzenden Altanliegergrundstücke getroffen.

Die Festsetzungen dieser Nutzungsschablone sind dem Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes angepasst. Vorrangig gelten die Belange des Denkmalschutzes.

MI: Die Festsetzungen zum MI werden in Anlehnung an die Festsetzungen zum WA 2 getroffen. Auch in einem Teilbereich des MI soll eine Stadtvilla errichtet werden. Entsprechend sind hier ebenfalls drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m zulässig. Die Grundflächenzahl wird jedoch entsprechend der BauNVO auf 0,6 GRZ, die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Die Höchstmaße des § 17 BauNVO werden damit erreicht.

MI*: Das MI* beinhaltet das denkmalgeschützte Betriebsleiterwohnhaus (Verwalterhaus) und das zugehörige Nebengebäude. Hier werden ebenfalls drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m, eine Grundflächenzahl von 0,6 GRZ sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzungen dieser Nutzungsschablone sind dem Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Mischgebiete angepasst. Vorrangig gelten die Belange des Denkmalschutzes.

In den Mischgebieten wird damit insgesamt eine relativ dichte und relativ hohe Bebauung ermöglicht. Damit wird eine einheitliche Struktur für das nördliche Plangebiet geschaffen und der städtische Charakter dieses Bereiches unterstrichen.

WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in den Mischgebieten MI und MI * sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO in einem 3 m –Streifen, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig. Alle sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind

oder zugelassen werden können, sind in diesem Bereich zulässig. Damit wird eine Gliederung und eine optische Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes erzielt.

Außerhalb dieses 3 m Streifens sind alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie alle baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Darüber hinaus gilt für die WA 2 und die Mischgebiete MI: Allgemein zulässig sind auf allen nicht überbaubaren Flächen Tiefgaragen und deren Zufahrten.

4.3 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der geplante Fuß- und Radweg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der Fuß- und Radweg kann als Notüberlauf genutzt werden.

Die im Straßenbild der öffentlichen Verkehrsflächen untergebrachten Parkplätze sind aus städtebaulicher Sicht lediglich für die Besucher für das vorübergehende Abstellen von Fahrzeugen gedacht. An den angrenzenden Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 3 und den Mischgebieten MI und MI* ist die Unterbringung von Garagen und überdachten Stellplätzen in einem Streifen von 3 Metern zur Verkehrsfläche nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und den Mischgebieten MI sind Tiefgaragen auch in den nicht überbaubaren Bereichen zulässig um eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen zu fördern und so den Parkcharakter in den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und den Mischgebieten MI zu fördern.

4.4 Festsetzungen zum Lärmschutz

Es werden die Lärmpegelbereiche II bis V festgesetzt.

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume), in den Lärmpegelbereichen II bis V gemäß Planzeichnung, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen dürfen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung in Verbindung mit den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Für die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich II bis V, die auf den zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Gebäudeseiten angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt werden.

Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Oldenburger Straße zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss in den Lärmpegelbereichen III bis V die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Es kann davon abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch Lärmgutachten nachgewiesen

wird, das der Nacht-Grenzwert am jeweiligen schutzbedürftigen Wohnraum nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet bzw. von 54 dB(A) im Mischgebiet nicht überschritten wird.

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Balkone und Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Alternativ sind Terrassen, Balkone durch Glaseinfassungen mit einer wirksamen Höhe von mindestens 1,8 m zu schützen.

Definition der Lage der maßgeblichen Lärmquelle (hier: Straßenachse) zur jeweiligen Gebäudefassade in Anlehnung an die DIN 4109: zugewandte Gebäudefassade = parallel bis zu 135 Grad

4.5 Grünplanerische Festsetzungen

Der im Plangebiet gelegene Teil des Palaisgartens wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wege mit wassergebundenen Deckschichten
- Regenrückhaltbecken/ Gewässer
- 5 Stellplätze unmittelbar an der Straße Feldbreite mit einer Tiefe von max. 11 m gemessen vom Rand der Straßenparzelle

Drei ortsbildprägende Laubhochstämme im nordöstlichen Plangebiet werden mit einem Erhaltungsgebot versehen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 und den Mischgebieten MI und MI*. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes bietet sich das Gelände für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit Stadtvillen und Einfamilienhäusern auf Grund der zentralen, attraktiven Lage besonders an. Orientiert an der historischen Bebauung, insbesondere des Schlosses und des Palais und der in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass bei der an das Kulturdenkmal Palaisgarten angrenzenden Bebauung ein parkähnlichen Charakter ermöglicht ist und zu der ortsüblichen Wohnbebauung überleitet. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Bauvorschriften weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung sowie der Dacheindeckung und den Außenwänden, sowie den Einfriedungen erlassen. Im Einzelnen werden erlassen:

Dachform und Dachneigung

Um den Bauherrn eine möglichst freizügige Gestaltung Ihrer Wohngebäude zu ermöglichen, sind im Gebiet alle Dachformen zulässig. Für geneigte Dächer sind Dachneigungen > 20 ° festgelegt. Dasselbe gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze.

Dachdeckung und Fassadengestaltung

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 wird den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit zu gestanden, wobei aus Gründen des Landschafts- und auch Nachbarschutzes reflektierende Materialien nicht zugelassen werden. Verglasungen wie z.B. Wintergärten werden hierbei ausdrücklich zugelassen. In der Farbgebung sind die Fassaden großzügig im Farbspektrum eingegrenzt. Für die Mischgebiete MI und MI* an der Oldenburger Straße und die allgemeinen Wohngebiete WA 2, die unmittelbar an das Kulturdenkmal Palaisgarten und die historischen Gebäude Erdgewächshaus und Betriebsleiterwohnhaus angrenzen ist die Fassadenoberfläche auf Putzflächen, mit hellem Anstrich begrenzt. In geringfügigem Maß sind abweichende Fassadenanteile in Holz und Metall zugelassen. Die Fensterformate sind nach Vorbild des Schlosses und Palais hochrechteckig vorgegeben. Ziegel- und Klinkerfassaden wurden ausdrücklich, in Anlehnung an die Gestaltungsbegebenheiten der historischen Bebauung im Geltungsbereich und des nachbarschaftlichen Schlosses und Palais, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und den Mischgebieten MI und MI* nicht zugelassen.

Dachaufbauten und Dachgauben

Aus städtebaulichen Gründen und um Auswüchse in der architektonischen Gestaltung zu verhindern, werden Dachaufbauten und –gauben in ihrer Lage und ihrem prozentualen Anteil an der Dachlänge begrenzt.

Einfriedungen

Zur städtebaulichen Gestaltung sind die Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches in Material und Höhe beschränkt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und die Mischgebiete MI und MI* sind zur Abgrenzung zu den Verkehrsflächen im Geltungsbereich Mauern, in Anlehnung an die historischen Gärtnereieinfriedung als Gestaltungselemente, sowie Laubgehölzhecken mit einer Mindest- und einer Maximalhöhe zugelassen. Das gilt nicht für die freizuhaltenden Sichtfelder in der Einmündung der Planstraße A. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 3 sind ebenfalls Laubgehölzhecken und zur Gliederung Mauerpfeiler mit einem Mindestabstand, sowie einer Mindest- und Maximalhöhe zugelassen.

An der Außengrenze Feldbreite, sowie zur südlichen Außengrenze des Geltungsbereichs bestehen in Teilstücken die historischen Umfassungsklinkerwände als Einfriedung, diese stehen unter Denkmalschutz. Eine Erweiterung der Klinkerwand, sowie Zaunanlagen sind hier höhenbeschränkt zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen, die nicht bebaut sind, sollen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen und im Sinn der LBO als Grünflächen gestaltet werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und den Mischgebieten MI und MI* sollen die Außenanlagen parkähnlich in Anlehnung an das Kulturdenkmal Palaisgarten erstellt werden.

Grundsätzlich sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes zu beachten und einzuhalten.



5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 32.816 m², davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet WA 1	11.654 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	11.074 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3	1.057 m ²
Mischgebiet	1.630 m ²
Mischgebiet *	1.118 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.378 m ²
Private Grünfläche „Parkanlage“	3.789 m ²
Fuß- und Radweg	116 m ²

Rastede, den

Der Bürgermeister

Schalltechnischer Nachweis

Bebauungsplan Nr. 92 „Palaisgarten“ der Gemeinde Rastede

Auftragsnummer: 2011S01

INHALT

1	AUFTRAGGEBER.....	3
2	ANLASS	3
3	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN.....	5
3.1	VERWENDETE NORMEN, RICHTLINIEN UND UNTERLAGEN.....	5
3.2	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN, IMMISSIONSRICHTWERTE	6
3.2.1	<i>Beurteilung des Verkehrslärms.....</i>	<i>6</i>
3.2.2	<i>Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen.....</i>	<i>6</i>
3.2.3	<i>Sonstiges</i>	<i>6</i>
4	VERKEHRSLÄRM.....	7
4.1	STRASSENVERKEHRS-AUFKOMMEN UND EINGABEDATEN.....	7
4.2	BERECHNUNGSVERFAHREN ZUM STRASSENVERKEHR	8
4.3	EISENBAHN-LÄRM	8
5	GEWERBELÄRM	9
5.1	EINKAUFSMARKT	9
5.1.1	<i>LKW -Anlieferung</i>	<i>9</i>
5.1.2	<i>Abladen</i>	<i>10</i>
5.1.3	<i>Parkplatzart und Zuschläge.....</i>	<i>10</i>
5.1.4	<i>Sonstiges</i>	<i>11</i>
5.2	AUTOHAUS	11
5.2.1	<i>Fahr- und Ladezone im Freien</i>	<i>11</i>
5.2.2	<i>Ausstellungsflächen im Freien.....</i>	<i>11</i>
5.2.3	<i>Sonstiges</i>	<i>12</i>
6	ERGEBNISSE.....	13
6.1	VERKEHRSLÄRM.....	13
6.2	GEWERBELÄRM	13
7	EMPFEHLUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	13

1 Auftraggeber

Palaisgarten GmbH & Co. KG

c/o Herr Decker

Anton-Günther-Straße 26

26180 Rastede

2 Anlass

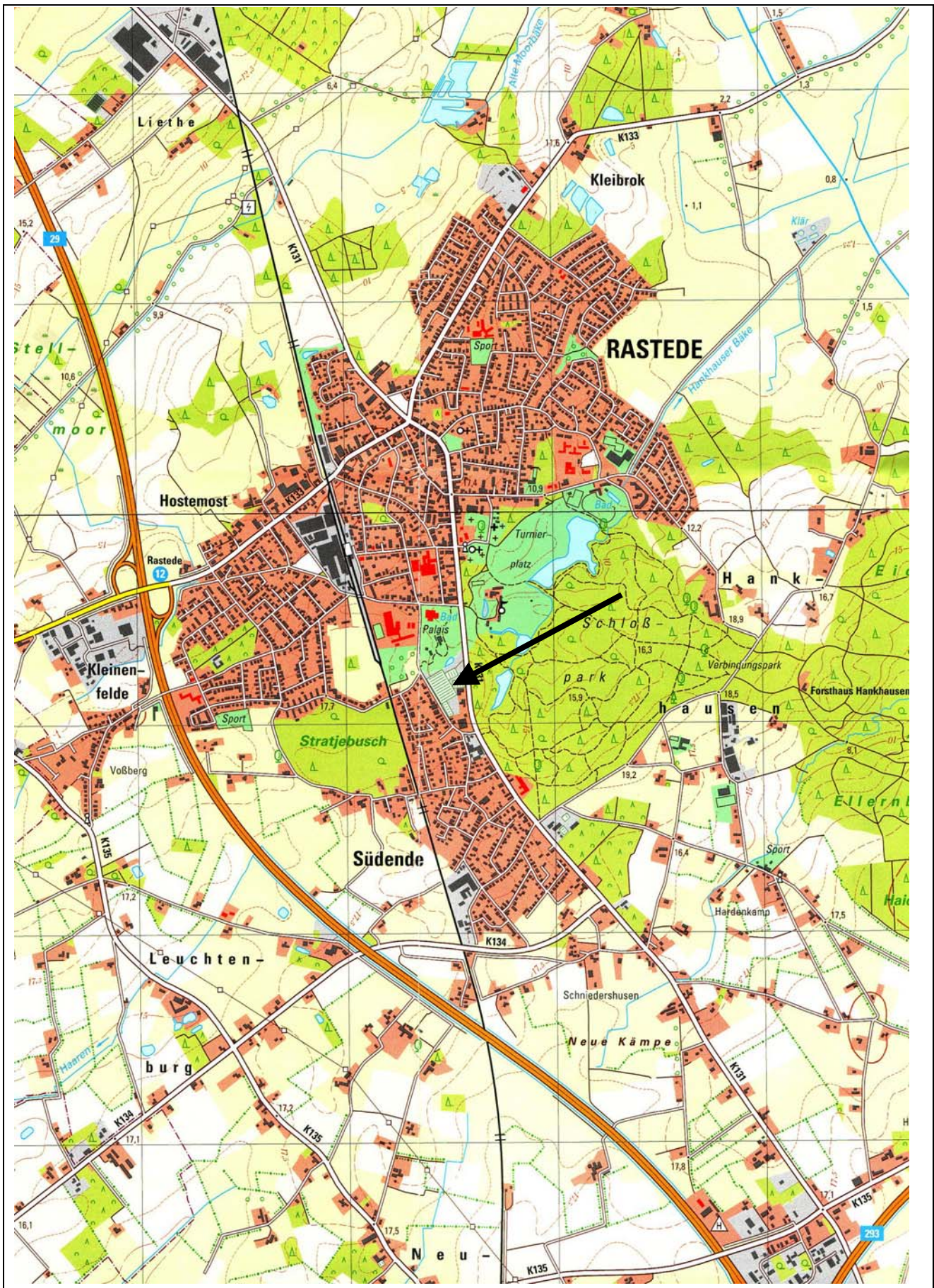
Die Palaisgarten GmbH & Co. KG plant in der Gemeinde Rastede im Bereich einer ehemaligen Schlossgärtnerei ein Baugebiet auf einer Fläche von ca. 3,3 ha zu entwickeln. Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Hotel Pension“ dargestellt. Ein Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden.

Das Plangebiet grenzt an die „Oldenburger Straße“ (K 131) und die Gemeindestraße „Feldbreite“, deren Verkehrsgeräuschimmissionen eine Belastung der geplanten Wohnflächen zur Folge haben. Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich Gewerbebetriebe, deren Geräuschimmissionen das Plangebiet zusätzlich belasten können,

Es soll untersucht werden, welche Geräuschimmissionen, verursacht durch Verkehr und Gewerbe auf das Gebiet einwirken. Gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Das Plangebiet befindet sich im Ort Rastede westlich der Oldenburger Straße K 131 und östlich der Straße „Feldbreite“. Im Norden grenzt das Plangebiet an den historischen Garten des PrinzenPalais und im Süden an Wohnbebauung und einen Einkaufsmarkt.

Übersichtsplan 1 : 25.000



3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 Verwendete Normen, Richtlinien und Unterlagen

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation werden folgende Normen, Richtlinien und Unterlagen herangezogen:

DIN 18 005-1 Juli 2002	„Schallschutz im Städtebau“ und Beiblatt 1 zu DIN 18005, „Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987
DIN 4109 1989	„Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweis“, Beuth Verlag 2007
ISO 9613 Teil 2	„Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“, Allgemeines Berechnungsverfahren Ausgabe 1999-10
RLS-90 Ausgabe 1990	„Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“
Parkplatzlärmstudie 2007	Untersuchung von Schallimmissionen auf Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen (6. überarbeitete Auflage)
Technischer Bericht 2005	Zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten

Grundlage für die lärmtechnische Berechnung sind zudem folgende Unterlagen:

- Bebauungskonzept „Palaisgarten“, Palaisgarten GmbH & Co. KG, Rastede, Oktober 2010
- Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte der geplanten Gebäude, M. 1 : 200
- Übersichtsplan 1 : 25.000
- Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Rastede, Jahr 2000

Die Berechnung der Immissionspegel erfolgt mit Hilfe der Immissionsprognose-Software „Sound-Plan“ 7.0 vom Dez. 2010 , Ingenieurbüro Braunstein und Bernd GmbH, 71 522 Backnang.

Die relevanten örtlichen Gegebenheiten (Topographie, Gebäude, Fenster, usw.) wurden im Rahmen eines Ortstermins aufgenommen und anschließend, soweit notwendig, anhand der Planunterlagen digitalisiert.

3.2 Beurteilungsgrundlagen, Immissionsrichtwerte

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zur Beurteilung von Geräuschimmissionen grundsätzlich die DIN 18005 heranzuziehen. Als Zielvorstellung werden die Orientierungswerte im Beiblatt der DIN 18005 festgelegt.

3.2.1 Beurteilung des Verkehrslärms

Für das Plangebiet ist der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes WA bzw. eines Mischgebietes anzusetzen. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind für die Beurteilung des Verkehrslärms die Orientierungswerte im Beiblatt der DIN 18005 heranzuziehen.

Gebiets-einstufung	Orientierungswerte gemäß DIN 18005	
	Tag	Nacht
WA	55	45
MI	60	50

Die Orientierungswerte beziehen sich tags auf einen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden bzw. auf die Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts auf 8 Stunden bzw. die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

3.2.2 Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen

Für Immissionen aus gewerblichen Anlagen sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 für den Nachtzeitraum geringere Orientierungswerte gegenüber Verkehrsgeräuschimmissionen vorgegeben.

Gebiets-einstufung	Orientierungswerte gemäß DIN 18005	
	Tag	Nacht
WA	55	40
MI	60	45

Die Orientierungswerte beziehen sich tags auf einen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden bzw. auf die Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts auf 8 Stunden bzw. die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

3.2.3 Sonstiges

Neben den Lärmquellen wie die beiden Straßen werden der Gebäudebestand an der Oldenburger Straße und die Mauer am Rand des Plangebietes mit entsprechenden Höhen digitalisiert.

4 Verkehrs­lärm

4.1 Straßenverkehrsaufkommen und Eingabedaten

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die „Oldenburger Straße“ (K 131). Aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens gehen von ihr Schallemissionen auf das Plangebiet aus. Westlich verläuft zudem die Gemeindestraße „Feldbreite“.

Aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Rastede (Jahr 2000) sind folgende Verkehrsdaten in 24 Stunden (DTV-Wert) zu entnehmen:

- 12.369 Kfz/24 Std. für die „Oldenburger Straße“
- 2.268 Kfz/24 Std. für die „Feldbreite“

An anderer Stelle der Oldenburger Straße sind 2005 und 2008 Nachzählungen zum VEP vorgenommen worden. Das Ingenieurbüro IST hat auf Nachfrage bestätigt, dass die o.g. Zahlen für unseren Bereich maßgebend sind.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier jeweils 50 km/h.

Zur Ermittlung der Belastungszahlen wurde ein Prognosewert für einen Zeitraum von 15 Jahren (Jahr 2025) eingestellt. Nach aktuellen Verkehrsuntersuchungen im Gebiet des Landkreises Ammerland ist nur noch von einer geringfügigen jährlichen Verkehrszunahme bzw. von Stagnation auszugehen.

Die maßgebenden LKW-Anteile für Schallberechnungen tags (pt) und nachts (pn) werden aus den vorliegenden Daten der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgeleitet (Zählungen aus dem Jahr 2000). Eine Zählstelle im Ort Rastede auf der K 133 weist einen LKW-Anteil von 2,7 % tags und von 5,9 % nachts (DTV hier 13.113 Kfz/24 Std.) auf, eine weitere Zählstelle südlich des Ortes Rastede auf der K 131 (Höhe Kreuzung mit K 134) weist einen LKW-Anteil von 3,6 % tags und von 7,3 % nachts (DTV hier 9.529 Kfz/24 Std.) auf.

Für die schalltechnische Berechnung wurde eine Verkehrszunahme von 0,5 % pro Jahr zu Grunde gelegt. Die o.g. LKW-Anteile werden sicherheitshalber aufgerundet übernommen. Somit werden

- für die „Oldenburger Straße“ 14.000 Kfz/24 Std. mit Lkw-Anteilen von 4 % tags und 8 % nachts eingestellt.
- für die „Feldbreite“ 2.600 Kfz/24 Std. mit einem LKW-Anteil von 0,5 % eingestellt.

An der Feldbreite befindet sich eine Mauer (mit 2 Teilbereichen), diese beiden Abschnitte werden mit ihrer Höhe von 2,1 m eingestellt.

4.2 Berechnungsverfahren zum Straßenverkehr

Die Berechnung der durch den Kfz-Verkehr verursachten Immissionspegel erfolgt nach dem Teilstückverfahren der RLS 90. Dieses Berechnungsverfahren entspricht dem in der DIN 18005 vorgeschriebenen Berechnungsverfahren. Aufgrund der aktualisierten Version in der RLS 90, die dem gegenwärtigen Erfahrungs- und Forschungsstand Rechnung trägt, wird dieses Berechnungsverfahren gewählt.

Danach wird der auf einen Fahrbahnstreifen fließende Verkehr als eine Linienschallquelle von 0,5 m Höhe über der Mitte des Fahrbahnstreifens betrachtet.

Der Ermittlungspegel eines Teilstückes der Linienquelle errechnet sich nach der Gleichung:

$$L_{m,E} = L_{m(25)} + D_V + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E.$$

Dabei ist

D_V	Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit,
D_{StrO}	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberfläche,
D_{Stg}	Zuschlag für Steigungen und Gefälle,
D_E	Korrektur für Spiegelschallquellen.

Der Mittelungspegel $L_{m(25)}$ berechnet sich gemäß

$$L_{m(25)} = 37,3 \text{ dB} + 10 \lg [M \cdot (1 + 0,082 \cdot p)] \text{ dB}.$$

Dabei werden aus den jeweiligen Verkehrszahlen - den jeweils für den betrachteten Straßenabschnitt maßgebenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) - in Abhängigkeit von der Straßengattung die maßgebende Verkehrsstärke M [Kfz/h] berechnet.

4.3 Eisenbahnlärm

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200 Metern verläuft die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. Im Zuge der Planungen zum Jade-Weser-Port wurden Isophonenpläne für den Tages- und Nachtzeitraum erstellt. Die vorhandenen und geplanten Lärmschutzwände wurden dabei berücksichtigt, ebenfalls die Prognosebelastungen nach Ausbau des Jade-Weser-Ports. Die Karten sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahnstrecke.

Der für das Plangebiet relevante Streckenabschnitt weist gemäß Rasterlärmkarte eine geplante Lärmschutzwand auf. Für das Plangebiet werden keine Isophonen mehr dargestellt. Die hier relevanten Grenzwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit von 59 dB(A) und zur Nachtzeit von 49 dB(A) werden im Plangebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

5 Gewerbelärm

Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen sind im Plangebiet vom südlich angrenzenden Einkaufsmarkt und dem weiter nördlich gelegenen Autohaus zu erwarten.

Die Immissionen werden durch überschlägig nach Geräuschquellen ermittelt, Grundlage sind hier Baugenehmigungen und die aktuellen Grundstücksnutzungen.

5.1 Einkaufsmarkt

Als Geräuschquellen sind zu betrachten:

- der potentielle Anlieferverkehr und die Verladung
- die Stellplatzanlage für Besucher und Mitarbeiter

Betriebszeiten

- 6.00 bis nach 22.00 Uhr werktags

5.1.1 LKW -Anlieferung

Geräusche sind während der Fahr- und Rangiervorgänge zu erwarten. Die Emissionskenndaten werden dem "Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" entnommen. Der für ein Fahrzeug je Stunde auf einen Meter Fahrstrecke bezogene Schallleistungspegel (längenbezogener Pegel) beträgt danach:

für Lkw > 105 kW $L'_{wa} = 63 \text{ dB(A)/m}$

Der längenbezogene Schallleistungsbeurteilungspegel ergibt sich unter Berücksichtigung der Zahl der Lkw-Fahrten im Beurteilungszeitraum T:

$$L'_{wa*} = 63 \text{ dB} + 10 \lg (N/T) \text{ dB}$$

Es werden durchschnittlich zwei LKW's je Tag die Anlieferzone an der Nordseite anfahren. Für Rangiergeräusche von LKW's auf Betriebsgeländen ist ein mittlerer Schallleistungspegel anzusetzen, der in Abhängigkeit von dem Umfang der erforderlichen Rangiertätigkeiten 3 dB(A) bis 5 dB(A) über dem Schallleistungspegel L_{war} eines Streckenabschnittes liegt. Für die Rangiervorgänge wird der Schallleistungspegel um ein Zuschlag von 5 dB(A) erhöht.

Es werden für die Anlieferzone des Getränkemarktes an der Ostseite ebenfalls zwei LKW's je Tag angesetzt, hier sind keine Rangiervorgänge erforderlich.

Evtl. zusätzliche Anlieferungen mit Lieferwagen, wie z.B. Bäcker, können als eigenständige Geräuschquelle vernachlässigt werden, sie werden zudem über den südlich gelegenen Eingangsbereich erfolgen.

5.1.2 Abladen

Die Berechnung der Geräusche durch die Be- und Entladungsvorgänge im Bereich der Anlieferungszone der Märkte erfolgt nach dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen“, wobei vereinfacht folgende Schalleistungen von Hubwagenfahrten auf Pflaster für alle Be- und Entladevorgänge inklusive Impulszuschlag verwendet werden (Tab. 10):

Schallleistungspegel L_{WAT} Hubwagenfahrt unbeladen: 95 dB(A)

Schallleistungspegel L_{WAT} Hubwagenfahrt beladen: 90 dB(A)

Es wird vorausgesetzt, dass beladene und unbeladene Hubwagenfahrten in etwa die gleiche Zeitdauer beanspruchen, so dass im Mittel ein Schallleistungspegel von $L_{WAT} = 93,2$ dB(A) für die Geräusche während der Be- und Entladung der Fahrzeuge anzusetzen ist. Folgende Eingangsdaten werden für die Be- und Entladevorgänge im Bereich der Anlieferungszone bei der Immissionsprognose verwendet.

Geräuschquellenart: Punktschallquelle, berechnet nach DIN ISO 9613-2 [6]

Schallleistungspegel: $L_{WAT} = 93,2$ dB(A)

Quellhöhe: $h_e = 0,5$ m

Effektive Einwirkzeit: = 20 min. je Ladevorgang (werktags 6 – 22.00 Uhr);
je 2 Ladevorgänge für Ladezone-Verbrauchermarkt wie für
Ladezone-Getränkemarkt

5.1.3 Parkplatzart und Zuschläge

An weiteren potenziellen Lärmquellen wäre noch der Parkplatzverkehr zu nennen. Bei der Parkplatzfrequentierung werden als Grundlage die Parkplatzlärmstudie und die Angaben des Betreibers zugrunde gelegt. Bei Stellplätzen wird gemäß Parkplatzlärmstudie nach verschiedenen Parkplatznutzungen unterschieden (z. B. Parkplätze an Einkaufszentren, Parkplätze an Diskotheken, P+R-Parkplätze usw.). Es sind in Abhängigkeit von der Parkplatznutzung unterschiedliche Emissionskennwerte anzusetzen.

Die wesentliche Eingangsgröße für die Berechnung der Schallleistungspegel eines Parkplatzes ist die Bewegungshäufigkeit. Eine Fahrbewegung beinhaltet eine An- oder Abfahrt einschließlich Rangieren, Türeenschlagen usw., d.h. ein vollständiger Parkvorgang mit An- und Abfahrt besteht aus zwei Fahrbewegungen. Es wird das sogenannte zusammengefasste Rechenverfahren (der Normalfall der Parkplatzlärmstudie) angewandt. Die Zuschläge beinhalten auch den Lärm durch die Einkaufswagen. Der Fahrgassenverkehr wird über die Anzahl der Stellplätze und die Fahrbewegungshäufigkeit als Zuschlag ermittelt und in das zusammengefasste Verfahren mit eingestellt. Das zusammengefasste Rechenverfahren ergibt tendenziell höhere Werte als das Verfahren mit getrennter Ermittlung der Fahrverkehre über Fahrgassen.

Aus dem Kapitel 8 "Empfohlenes Berechnungsverfahren für die schalltechnische Prognose" werden der Tab. 33 die Anhaltswerte N bei der Bewegungshäufigkeit, hier der „Kleiner Verbrauchermarkt (Netto Verkaufsfläche bis 5000 m²)“, ausgewählt.

Es wird somit für die 13 Tagesstunden eine Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 0,10 Bewegungen je 1 m² Netto - Verkaufsfläche und Stunde eingestellt. Es erfolgt eine Aufteilung der Fahrbewegungen zu 80 % auf den Hauptparkplatz (Süd- und Ostseite) da hier der Eingang liegt, 20 % werden für die verbleibende Stellplatzfläche an der Nordseite eingestellt.

Bei der Fahrbahnoberfläche der Stellplatzanlage wird fugenloses Betonsteinpflaster als Belag eingestellt.

Es werden entsprechende Zuschläge für die Impulshaltigkeit usw. eingestellt. Der Fahrgassenverkehr wird über die Anzahl der Stellplätze und die Fahrbewegungshäufigkeit als Zuschlag ermittelt und in das zusammengefasste Verfahren mit eingestellt. Das zusammengefasste Rechenverfahren ergibt tendenziell höhere Werte als das Verfahren mit getrennter Ermittlung der Fahrverkehre über Fahrgassen.

Die beiden Parkplätze weisen folgende Schalleistungspegel auf:

$L_{wa*} = 107,9 \text{ dB(A)}$ Hauptparkplatz

$L_{wa*} = 105,9 \text{ dB(A)}$ Nebeparkplatz

5.1.4 Sonstiges

Die versiegelten Pflasterflächen auf dem Betriebsgrundstück werden in die Berechnung als schallharte, reflektierende Flächen eingestellt.

5.2 Autohaus

Auf dem Grundstück Oldenburger Straße 157 befindet sich ein Autohaus. Es besteht aus einem zweigeschossigen Ausstellungs- und Bürogebäude, einer kleinen Halle für die Reinigung und das Polieren von PKW's, einer sich südlich anschließenden Ausstellungsfläche für Pkw's.

Als Geräuschquellen sind der Vorbereich und die Ausstellungsfläche im Freien zu betrachten. Es werden hier sicherheitshalber Betriebszeiten von 6.00 bis 22.00 Uhr eingestellt.

5.2.1 Fahr- und Ladezone im Freien

Der Bereich vor dem Ausstellungsgebäude wird von Besuchern, Mitarbeitern sowie zur Anlieferung genutzt. Die Fläche wird als Flächequelle mit einem

$L_{wa'} = 65 \text{ dB(A)}$

- sicherheitshalber schallwirksam für die gesamte Betriebszeit - eingestellt. Der Wert von tags 65 dB(A) entspricht den Vorgaben für Gewerbegebiets – Lärmkontingente in der Bauleitplanung und damit für die Fläche recht hoch angesetzt.

5.2.2 Ausstellungsflächen im Freien

Es gelten die Aussagen zum o.g. Rechenverfahren (vgl. Kap. 5.1.3). Als Parkplatzart werden "Mitarbeiter und Besucher" mit entsprechenden Zuschlägen gewählt. Die unterschiedlichen

Schallleistungspegel der einzelnen Parkplatzarten werden im Berechnungsverfahren durch gerundete Zuschläge berücksichtigt.

Die Anzahl der Außen-Ausstellungsstellplätze beträgt ca. 20. Es wird sicherheitshalber von 0,5 Fahrbewegungen je Stellpl./Std. ausgegangen.

Die Ausstellungsfläche weist folgenden Schallleistungspegel auf:

$L_{wa*} = 83,1 \text{ dB(A)}$ Hauptparkplatz

5.2.3 Sonstiges

Die versiegelten Pflasterflächen auf dem Betriebsgrundstück werden in die Berechnung als schallharte, reflektierende Flächen eingestellt.

6 Ergebnisse

6.1 Verkehrslärm

Die Prognoseberechnungen in Bezug auf die Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Palaisgarten“ der Gemeinde Rastede ergaben bei freier Schallausbreitung folgende Resultate:

1. Immissionshöhe 2 m – Erdgeschoss und Gärten: Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden vor allem im östlichen Bereich deutlich überschritten. (vgl. Rasterlärmkarten Nr. 1 und 2).

2. Immissionshöhe 4,8 m – 1. Geschoss und Balkone: Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden vor allem im östlichen Bereich deutlich überschritten. (vgl. Rasterlärmkarten 3 und 4).

3. Maßnahmen für den baulichen Schallschutz: Da die Orientierungswerte in Teilen des Plangebietes überschritten werden, sind erhöhte Anforderungen bezüglich der Schalldämmmaße $R_{w,res}$ an die Außenbauteile der künftigen Gebäude zu stellen. Die Bestimmung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109 anhand von Lärmpegelbereichen, die aus den Beurteilungspegeln für den Tageszeitraum (6-22 Uhr) ermittelt werden.

Bei Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes an der Oldenburger Straße werden sich die Werte insbesondere im Erdgeschoss verbessern.

Die Belastung für das Plangebiet ergibt sich vor allem von Osten durch die Oldenburger Straße.

6.2 Gewerbelärm

Die Prognoseberechnungen in Bezug auf die Geräuschimmissionen aus den beiden gewerblichen Anlagen im Umfeld des Plangebietes „Palaisgarten“ der Gemeinde Rastede ergaben folgende Resultate:

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) werden eingehalten bzw. unterschritten (vgl. Anhang u.a. Rasterlärmkarten Nr. 5 und 6).

Somit wird die aktuelle gewerbliche Nutzung durch die geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

7 Empfehlungen für den Bebauungsplan

Das Plangebiet sollte im östlichen Bereich, von der Oldenburger Straße ausgehend gegliedert werden.

1. Die Baureihe direkt an der Oldenburger Straße sollte im Bebauungsplan als Mischgebiet genutzt und festgesetzt werden.

2. Unabhängig von der städtebaulichen Nutzungsgliederung sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 III bis V im Bebauungsplan festzusetzen. In der Rasterlärmkarte sind die Lärmpegelbereiche in Bezug auf den Verkehrslärm für das 1. Geschoss dargestellt (vgl. Rasterlärmkarte Nr. 3A).

3. Zudem sind in die Begründung des Bebauungsplanes folgende Formulierung aus der Sicht des Schallschutzes aufzunehmen:

- Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Wohnräume und Schlafräume) in den Lärmpegelbereichen IV und V sind möglichst auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen.

4. Zudem sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Formulierungen aus der Sicht des Schallschutzes aufzunehmen:

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume), in den Lärmpegelbereichen III bis V gemäß Planzeichnung, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen dürfen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung in Verbindung mit den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Für die Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen III bis V, die auf den zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Gebäudeseiten angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt werden.
- Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Oldenburger Straße zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss in den Lärmpegelbereichen III bis V die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Es kann davon abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass der Nacht-Grenzwert am jeweiligen schutzbedürftigen Wohnraum nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet bzw. von 54 dB(A) im Mischgebiet nicht überschritten wird.
- In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Balkone und Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Alternativ sind Terrassen, Balkone durch Glaseinfassungen mit einer wirksamen Höhe von mindestens 1,8 m zu schützen.

Definition der Lage der maßgeblichen Lärmquelle (hier: Straßenachse) zur jeweiligen Gebäudefassade in Anlehnung an die DIN 4109:

Zugewandte Gebäudefassade = parallel bis zu 135 Grad.

Oldenburg, den 18.01.2011

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de
www.lux-planung.de



H. 25

M. Lux – Dipl.-Ing. –

Anlagen

Verkehrslärm

1. Rechenlauf-Info Verkehrslärm
2. Verkehrslärm tags 2,0 m Immissionshöhe (Rasterlärmkarte 1)
3. Verkehrslärm nachts 2,0 m Immissionshöhe (Rasterlärmkarte 2)
4. Verkehrslärm tags 4,8 m Immissionshöhe (Rasterlärmkarte 3)
5. Verkehrslärm nachts 4,8 m Immissionshöhe (Rasterlärmkarte 4)
6. Verkehrslärm Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
 4,8 m Immissionshöhe (Rasterlärmkarte 3A)
7. Emissionsberechnung Straße (Tabelle)

Gewerbelärm

8. Rechenlauf-Info Gewerbelärm
9. Gewerbelärm tags 4,8 m Immissionshöhe (Rasterlärmkarte 5)
10. Gewerbelärm nachts 4,8 m Immissionshöhe (Rasterlärmkarte 6)
11. Stundenwerte der Schallleistungspegel (Tabelle)
12. Terzspektren
13. Eingabedaten Parkplätze (Tabelle)

Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede

Verkehrslärm 4,80 m Immissionshöhe

Projektbeschreibung

Projekttitel: Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede
Bearbeiter: Dipl. Ing. M. Lux
Auftraggeber: Herr Decker

Beschreibung:
Verkehrslärm mit Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Gewerbelärmabschätzung

Rechenlaufbeschreibung

Rechenkern: Rasterlärmkarte
Titel: Verkehrslärm 4,80 m Immissionshöhe
Laufdatei: Noname.runx
Ergebnisnummer: 2
Berechnungsbeginn: 14.1.2011 14:36:35
Berechnungsende: 14.1.2011 14:39:18
Rechenzeit: 02:39:437 [m:s:ms]
Anzahl Punkte: 63929
Anzahl berechneter Punkte: 63929
Kernel Version: 13.10.2010 (RKernel7.dll)

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung 1
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger 200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle 50 m
Suchradius 5000 m
Filter: dB(A)
Toleranz: 0,001 dB

Richtlinien:
Straßen: RLS 90
Rechtsverkehr
Emissionsberechnung nach: RLS90

Bewertung: DIN 18005 Verkehr

Rasterkarte:
Rasterabstand: 1,00 m
Höhe über Gelände: 4,800 m

Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede

Verkehrslärm 4,80 m Immissionshöhe

Rasterinterpolation:

Feldgröße =	9x9
Min/Max =	10,0 dB
Differenz =	0,2 dB

Geometriedaten

Verkehrslärm.sit	14.1.2011 14:35:54
- enthält:	
Baugrenze Darstellung.geo	14.1.2011 14:33:52
Feldbreite.geo	14.1.2011 14:29:56
Höhenpunkte.geo	13.1.2011 10:01:14
Karte DXF.geo	14.1.2011 14:29:56
Mauer.geo	14.1.2011 14:35:54
Oldenburger Straße.geo	13.1.2011 09:58:30
Rechengebiet.geo	29.12.2010 15:40:38

Verkehrslärm tags

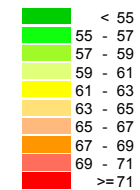
Karte

1

Erdgeschoss und
Freiräume wie Gärten, Terrassen

Immissionshöhe 2,0 m

Pegelwerte tags
in dB(A)



Zeichenerklärung

- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Mauer
- Straßenachse
- Höhenpunkt



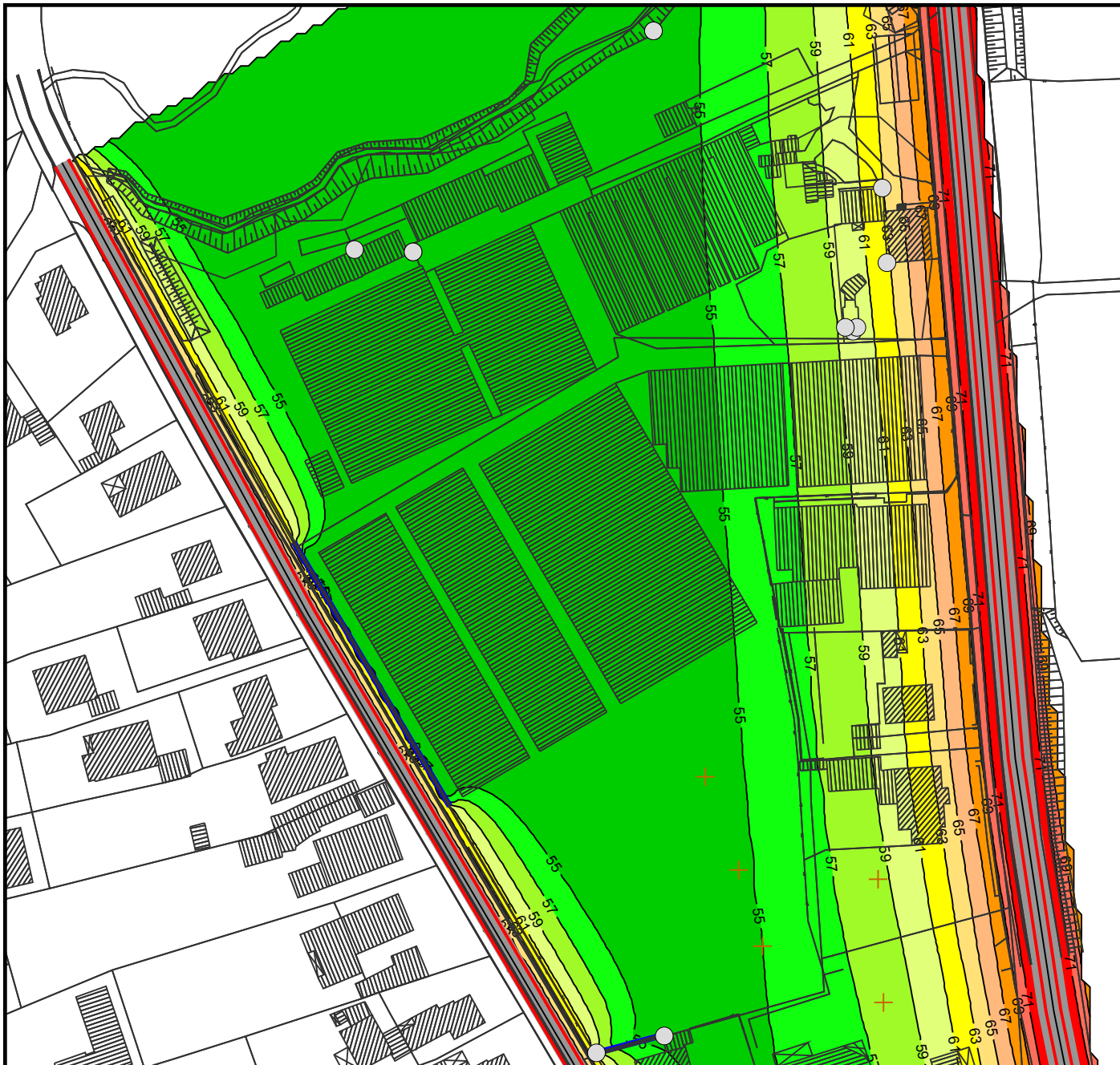
Maßstab 1:1500

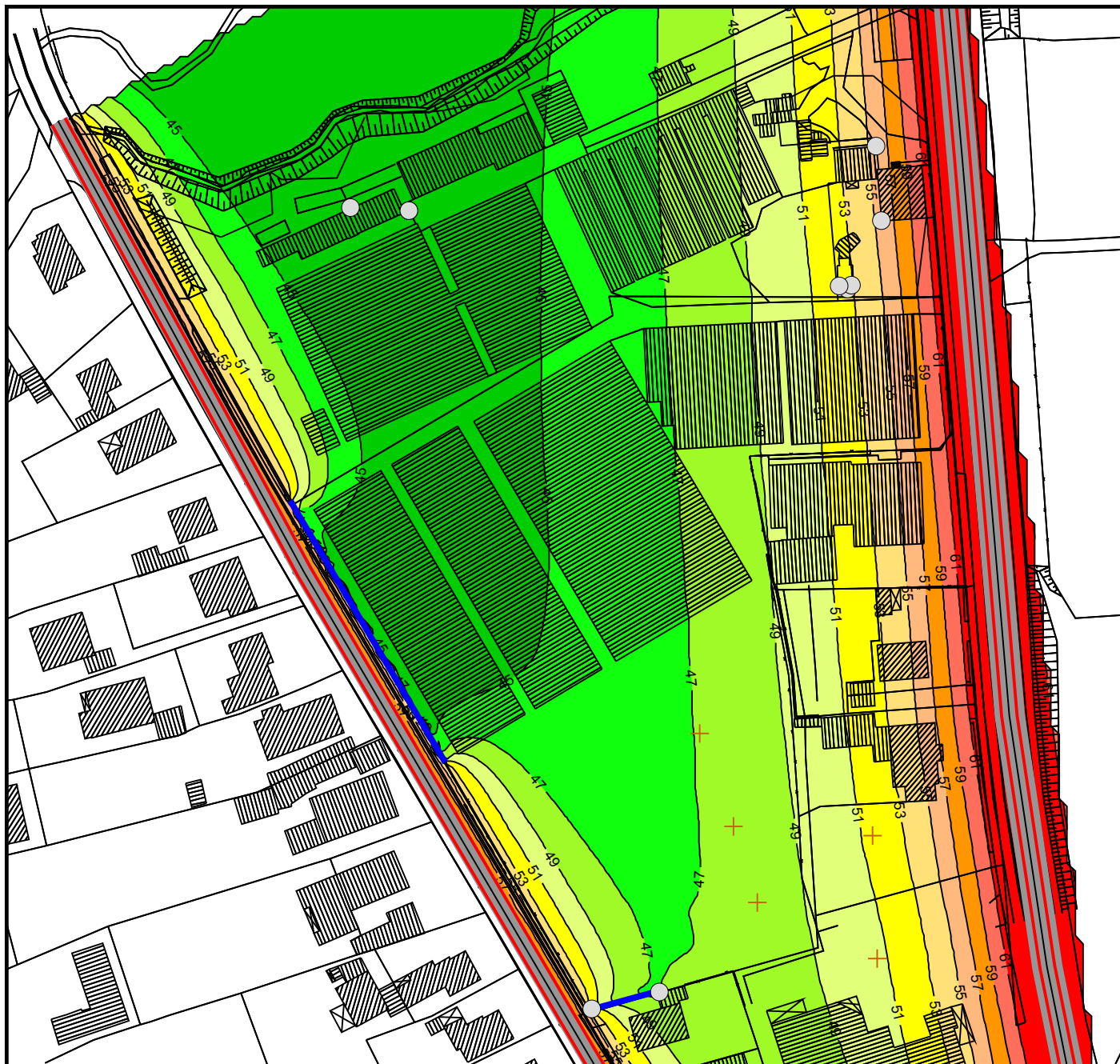


Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de



18.01.2011





Herr Decker
Palaisgarten GmbH

Verkehrslärm nachts

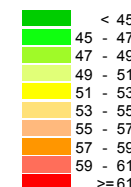
Karte

2

Erdgeschoss und Freiräume
wie Gärten und Terrassen

Immissionshöhe 2,0 m

Pegelwerte tags
in dB(A)



Zeichenerklärung

- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Mauer
- Straßenachse
- + Höhenpunkt



Maßstab 1:1500



Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de



18.01.2011

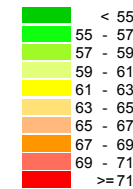
Verkehrslärm tags

Karte

3

Immissionshöhe mit 4,8 m
für das 1. Geschoss

Pegelwerte tags
in dB(A)



Zeichenerklärung

- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Mauer
- Straßenachse
- + Höhenpunkt



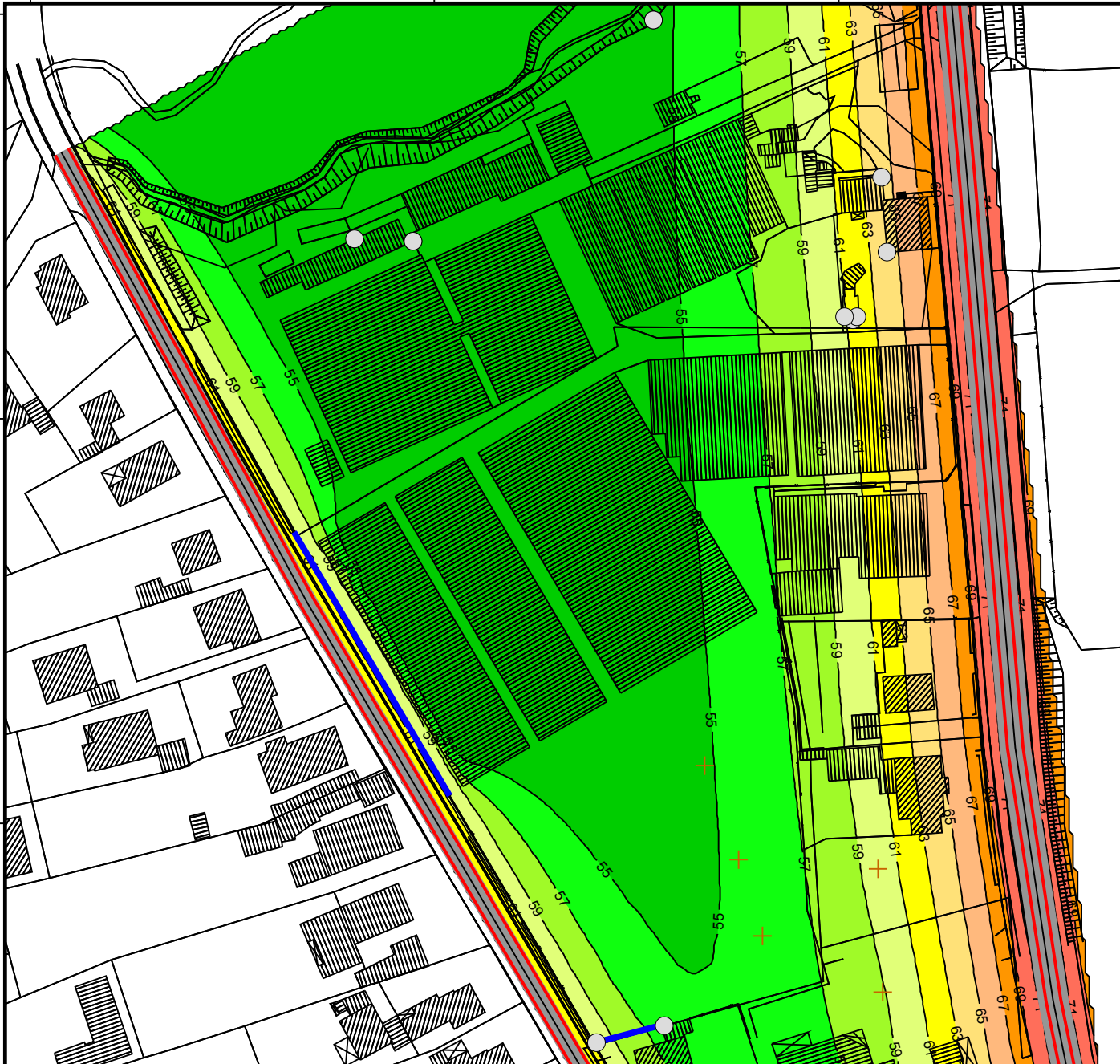
Maßstab 1:1500



Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de



18.01.2011





Herr Decker
Palaisgarten GmbH

Verkehrslärm tags

Lärmpegelbereiche
gemäß DIN 4109

Karte

3A

Immissionshöhe mit 4,8 m
für das 1. Geschoss

Pegelwerte tags
in dB(A)

I	< 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	>= 70

Zeichenerklärung

—	Emissionslinie
	Straßenoberfläche
	Hauptgebäude
	Nebengebäude
—	Mauer
—	Straßenachse
+	Höhenpunkt



Maßstab 1:1500



Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de



18.01.2011

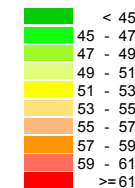
Verkehrslärm nachts

Karte

4

Immissionshöhe mit 4,8 m
für das 1. Geschoss

Pegelwerte tags
in dB(A)



Zeichenerklärung

- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Mauer
- Straßenachse
- + Höhenpunkt



Maßstab 1:1500



Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de



18.01.2011

Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede

Emissionsberechnung Straße - Verkehrslärm 4,80 m Immissionshöhe

16

Straße	KM	DTV Kfz/24h	vPkw Tag km/h	vPkw Nacht km/h	vLkw Tag km/h	vLkw Nacht km/h	k Tag	k Nacht	M Tag Kfz/h	M Nacht Kfz/h	p Tag %	p Nacht %	D Refl dB(A)	LmE Tag db(A)	LmE Nacht dB(A)	
Oldenburger Straße - K Feldbreite	0,000 0,000	14000 2600	50 50	50 50	50 50	50 50	0,0600 0,0600	0,0080 0,0110	840 156	112 29	4,0 0,5	8,0 0,5	0,0 0,0	62,7 53,1	55,6 45,7	

lux planung Marie-Curie-Straße 1 26129 Oldenburg

Seite 1

Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede

Gewerbelärm

Projektbeschreibung

Projekttitel: Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede
Bearbeiter: Dipl. Ing. M. Lux
Auftraggeber: Herr Decker

Beschreibung:
Verkehrslärm mit Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Gewerbelärmabschätzung

Rechenlaufbeschreibung

Rechenkern: Rasterlärmkarte
Titel: Gewerbelärm
Laufdatei: Noname.runx
Ergebnisnummer: 10
Berechnungsbeginn: 14.1.2011 14:50:22
Berechnungsende: 14.1.2011 14:52:48
Rechenzeit: 02:25:703 [m:s:ms]
Anzahl Punkte: 1054
Anzahl berechneter Punkte: 1054
Kernel Version: 13.10.2010 (RKernel7.dll)

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung 1
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger 200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle 50 m
Suchradius 5000 m
Filter: dB(A)
Toleranz: 0,001 dB

Richtlinien:
Gewerbe: ISO 9613-2 : 1996
Luftabsorption: ISO 9613
Begrenzung des Beugungsverlusts:
einfach/mehrfach
Berechnung mit Seitenbeugung
Umgebung:
Luftdruck
relative Feuchte
Temperatur

Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede

Gewerbelärm

VDI-Beugungsparameter Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;

C1=3 C2=20

Zerlegungsparameter:

Faktor Abst./Durchmesser

Minimale Distanz [m]

Max. Differenz Bodend.+Beugung

Max. Iterationszahl

Parkplätze: ISO 9613-2 : 1996

Emissionsberechnung nach:

Parkplatzlärmstudie 2007

Luftabsorption: ISO 9613

Begrenzung des Beugungsverlusts:

einfach/mehrfach

Berechnung mit Seitenbeugung

Umgebung:

Luftdruck

relative Feuchte

Temperatur

Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;

VDI-Beugungsparameter

C1=3 C2=20

Zerlegungsparameter:

Faktor Abst./Durchmesser

Minimale Distanz [m]

Max. Differenz Bodend.+Beugung

Max. Iterationszahl

Bewertung: DIN 18005 Gewerbe

Rasterkarte:

Rasterabstand: 5,00 m

Höhe über Gelände: 4,800 m

Rasterinterpolation:

Feldgröße = 9x9

Min/Max = 10,0 dB

Differenz = 0,2 dB

Geometriedaten

Gewerbelärm.sit 14.1.2011 14:28:12

- enthält:

Baugrenze Darstellung.geo 14.1.2011 14:33:52

Gebäude Gewerbe.geo 11.1.2011 15:45:02

Höhenpunkte.geo 13.1.2011 10:01:14

Karte DXF.geo 14.1.2011 14:29:56

Ladezone.geo 14.1.2011 12:28:26

Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede

Gewerbelärm

Lärmkontingent.geo	4.1.2011 10:25:04
LKW-Anlieferung.geo	13.1.2011 17:24:36
Mauer.geo	14.1.2011 14:35:54
Parkplatz.geo	11.1.2011 14:48:10
Pflaster.geo	4.1.2011 10:25:04
Rechengebiet klein.geo	30.12.2010 08:35:58



Herr Decker
Palaisgarten GmbH

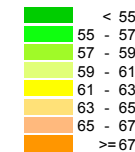
Gewerbelärm tags

Karte

5

Immissionshöhe 4,8 m

Pegelwerte tags
in dB(A)



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Mauer
- Parkplatz
- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Höhenpunkt



Maßstab 1:1250



Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de



18.01.2011



Herr Decker
Palaisgarten GmbH

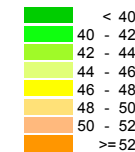
Gewerbelärm nachts

Karte

6

Immissionshöhe 4,8 m

Pegelwerte tags
in dB(A)

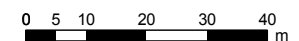


Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Mauer
- Parkplatz
- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Höhenpunkt



Maßstab 1:1250



Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de



18.01.2011

Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede

Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbelärm

5

Schallquelle	00-01 Uhr	01-02 Uhr	02-03 Uhr	03-04 Uhr	04-05 Uhr	05-06 Uhr	06-07 Uhr	07-08 Uhr	08-09 Uhr	09-10 Uhr	10-11 Uhr	11-12 Uhr	12-13 Uhr	13-14 Uhr	14-15 Uhr	15-16 Uhr	16-17 Uhr	17-18 Uhr	18-19 Uhr	19-20 Uhr	20-21 Uhr	21-22 Uhr	22-23 Uhr	23-24 Uhr
Ladezone Verbrauchermarkt							88,4	88,4																
Ladezone Getränke							88,4	88,4																
Ladebereich Autohaus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	0,0	0,0
LKW-Anlieferung Verbrauchermarkt							68,0	68,0																
LKW-Anlieferung Getränkemarkt							63,0	63,0																
Hauptparkplatz Verbrauchermarkt							57,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	57,0	
Nebenparkplatz Verbrauchermarkt							58,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	61,9	
Ausstellungsfläche Autohaus							52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6	

Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede

Terzspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm

4

Schallquelle	L oder S	Lw	Lw'	63 Hz	80 Hz	100 Hz	125 Hz	160 Hz	200 Hz	250 Hz	315 Hz	400 Hz	500 Hz	630 Hz	800 Hz	1 kHz	1,25 kHz	1,6 kHz	2 kHz	2,5 kHz	3,15 kHz	4 kHz	5 kHz	6,3 kHz	8 kHz	10 kHz	12,5 kHz	16 kHz		
Ladezone Verbrauchermarkt		93,2	93,2										93,2																	
Ladezone Getränke		93,2	93,2										93,2																	
Ladebereich Autohaus	317,74	25,0	0,0										0,0																	
LKW-Anlieferung Verbrauchermarkt	142,96	89,6	68,0										68,0																	
LKW-Anlieferung Getränkemarkt	149,91	84,8	63,0										63,0																	
Hauptparkplatz Verbrauchermarkt	2467,20	107,9	74,0	57,3			68,9			61,4			65,9			66,0			66,4							63,7		57,5		44,7
Nebenparkplatz Verbrauchermarkt	509,77	105,9	78,9	62,2			73,8			66,3			70,8			70,9			71,3							68,6		62,4		49,6
Ausstellungsfläche Autohaus	563,22	83,1	55,6	39,0			50,6			43,1			47,6			47,7			48,1							45,4		39,2		26,4

Bebauungsplan "Palaisgarten", Gemeinde Rastede

Dokumentation Eingabedaten Parkplätze - Gewerbelärm

14

Parkplatz	PPT	KPA	KI	KD	KStr	Einheit B0	Größe B	f	Getr. Verf.	
Hauptparkplatz Verbrauchermarkt	Verbrauchermarkt, Warenhaus	5,0	4,0	4,8	0,0	1 qm Netto-Verkaufsfläche	1300	0,07		
Nebenzparkplatz Verbrauchermarkt	Verbrauchermarkt, Warenhaus	3,0	4,0	4,8	0,0	1 qm Netto-Verkaufsfläche	1300	0,07		
Ausstellungsfläche Autohaus	Besucher- und Mitarbeiter	0,0	4,0	2,6	0,5	1 Stellplatz	20	1,00		

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

Vorlage-Nr.: 2011/060

freigegeben am 18.03.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Kerstin Haye

Datum: 18.03.2011

Straßenbenennung im BBPL. Nr. 92 "ehem. Schloßgärtnerei"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.04.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.04.2011	Verwaltungsausschuss
Ö	12.04.2011	Rat

Beschlussvorschlag:

Die geplante Erschließungsstraße für das Baugebiet Nr. 92 erhält den Straßennamen „Alte Schloßgärtnerei“.

Sach- und Rechtslage:

Die Erschließungsstraße für dieses Baugebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich an die vorhandene Oldenburger Straße/K 131 angeschlossen.

Der Bau dieser Straße wird mit dem Bebauungsplan Nr. 92 beschlossen.

Die neue Verkehrsfläche gilt gemäß § 6 Abs. 5 des Nds. Straßengesetzes mit Ihrer Verkehrsfreigabe als dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

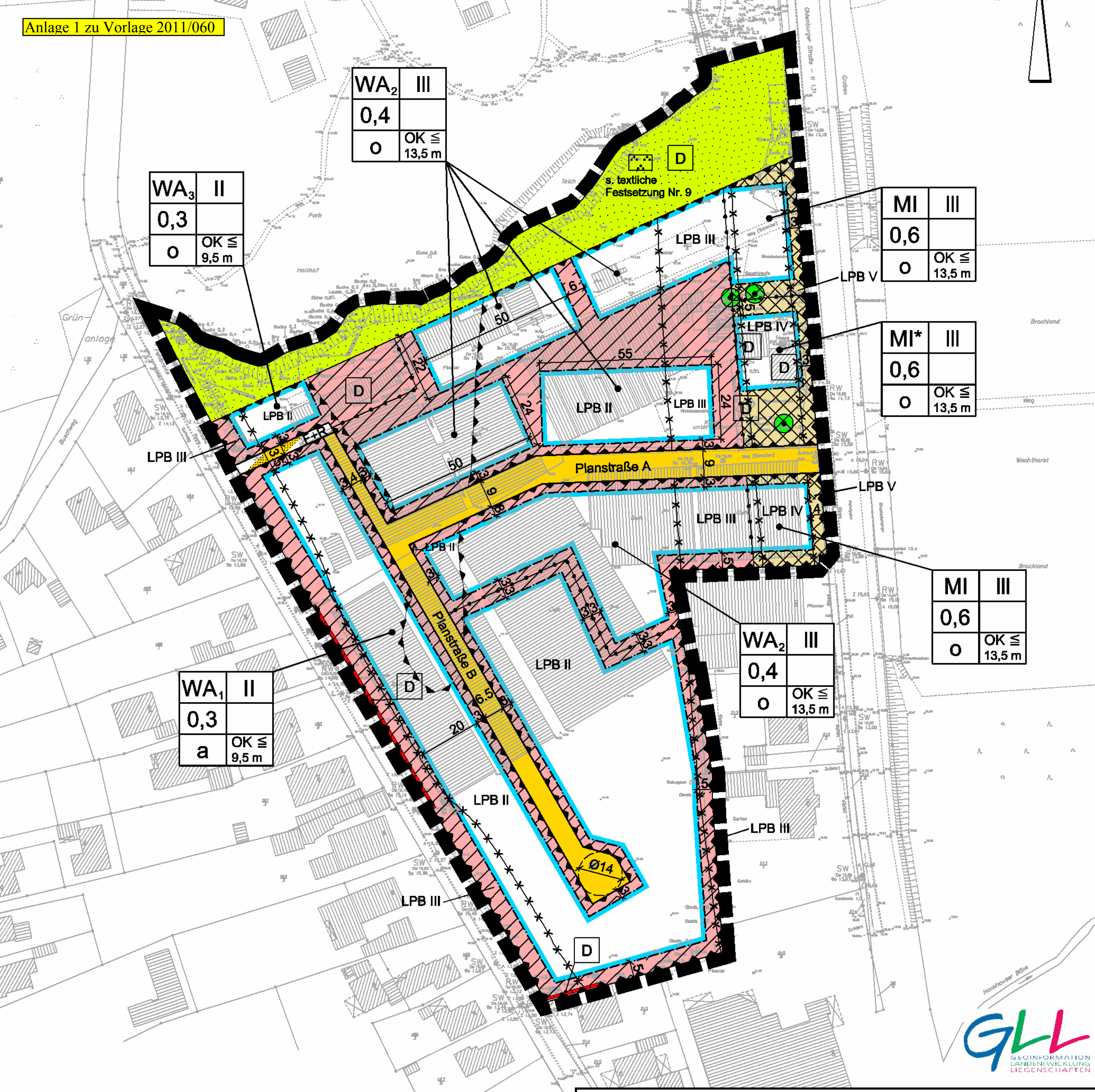
Die neue Straße erhält in Anlehnung an die ehemalige Nutzung der Fläche den Straßennamen „Alte Schloßgärtnerei“.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan



WA ₃	II
0,3	
0	OK ≤ 9,5 m

WA ₂	III
0,4	
0	OK ≤ 13,5 m

MI	III
0,6	
0	OK ≤ 13,5 m

MI*	III
0,6	
0	OK ≤ 13,5 m

MI	III
0,6	
0	OK ≤ 13,5 m

WA ₁	II
0,3	
a	OK ≤ 9,5 m

WA ₂	III
0,4	
0	OK ≤ 13,5 m

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Bestandsplan-Schloßgärtnerei Rastede-2010-11-11.dxf	11.11.2010

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

Vorlage-Nr.: 2011/053

freigegeben am 16.03.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 16.03.2011

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 - Kleinenfelde

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.04.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.04.2011	Verwaltungsausschuss
Ö	12.04.2011	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 04.04.2011 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die siebte Änderung des Bebauungsplanes 9 – Kleinenfelde nebst örtlichen Bauvorschriften und Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 08.02.2011 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2011/012).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 18.02.11 bis 17.03.11 statt. Im Rahmen der Auslegung wurden keine wesentlichen Stellungnahmen vorgebracht. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung war als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB entbehrlich. Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.02.11 VA 08.02.11		18.02.11 – 17.03.11	Rat 12.04.11

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

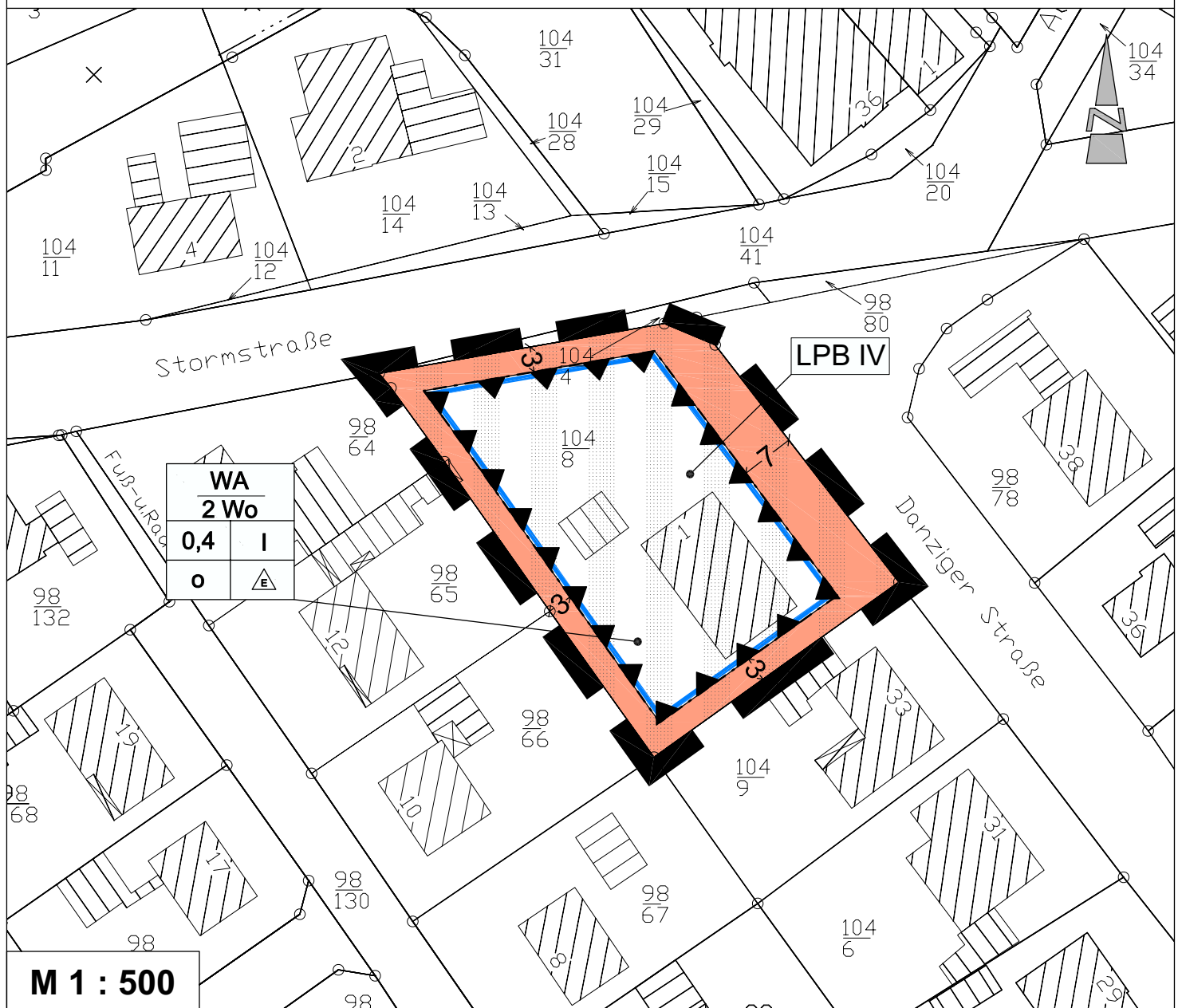
1. Bebauungsplan mit Planzeichenerklärung, Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweisen.
2. Abwägungsvorschlag
3. Schallgutachten

Gemeinde Rastede

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

"Kleinenfelde" (gem. § 13a BauGB)

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ist die allgemein zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 iVm § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Allgemein zulässig sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne Restaurantbetrieb gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 iVm § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO. Des Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs IV (LPB IV) gem. DIN 4109, Tab. 9 und 10 muss das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen der künftigen Wohngebäude mindestens $R'_{w, res} = 40$ dB betragen. Räume iSd Norm sind Wohn- und Schlafräume. Für die Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt werden.
 - Werden Schlafräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicher gestellt werden.

- c) Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien etc.) auf der der Geräuschquelle abgewandten Gebäudefront anzuordnen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet befindet sich südlich der Raiffeisenstraße, westlich der Danziger Straße sowie im Nahbereich der A 29, von denen Emissionen ausgehen. Für die neue geplante Nutzung können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden.
- Die örtlichen Bauvorschriften für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" bleiben wie in der geltenden Satzung Nr. 9 a vom 26.04.1965 bestehen.

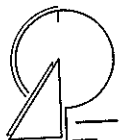
GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Kleinenfelde“

Beteiligungsverfahren gem. § 13 a Abs. 2
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2
BauGB (beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt / Ammerland - Polizeistation Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
6. Gasunie Deutschland Services GmbH
Human Resources & Legal
Postfach 21 07
30021 Hannover
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
8. EWE NETZ GmbH - Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
9. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
10. E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
11. VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
12. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
3. Zentrale Polizeidirektion
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34-36
30171 Hannover
4. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG
Bavinkstraße 23
26789 Leer
5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Planbereich tagsüber deutlich überschritten werden [s. a. EU-Umgebungsrichtlinie, Stufen 1 und 2], und trotz der textlichen Festsetzung Nr. 4 c) der Nachweis fehlt, dass auf den straßenabgewandten Seiten geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können, ist der Umgang mit den Fragen des Lärmschutzes vor dem Hintergrund der Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 - 4 N 6.88; OVG Lüneburg, Beschluss vom 16.11.2000 - 1 M 3076/00; OVG Lüneburg, Urteil vom 27.09.2001 - 1 KN 777/01; Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06) vom Lärmschutzgutachter zu überprüfen und das Ergebnis von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu ist das schalltechnische Gutachten auf die Eingangsparameter (KFZE/ Tag im Jahr 2025 auf der BAB A 29) zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Gutachten wurde in Absprache mit dem Landkreis Ammerland sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr entsprechend der durch die NLSbV überlassenen Prognosen für das Jahr 2025 angepasst und ergänzt. Durch die Überarbeitung ergeben sich keine relevanten Änderungen der prognostizierten Lärmpegelbereiche und somit der Festsetzungen für die vorliegende Planung. In dem Gutachten wird im Weiteren nachgewiesen, dass auf den straßenabgewandten Seiten geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Die sich hier ergebenden, geringfügigen Überschreitungen sind hinnehmbar. Diese Inhalte des Gutachtens werden in die Planung eingestellt.</p>
<p>In der textlichen Festsetzung Nr. 4 a. zum passiven Lärmschutz ist das erforderliche Schalldämmmaß in dB (ohne den Zusatz "(A)") anzugeben.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 c) sollte auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten.</p>	<p>Der Anregung in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 4c wird gefolgt. Zur Vermeidung von Konflikten hinsichtlich Lärmschutz erfolgt zur Klarstellung zusätzlich die Kennzeichnung der betreffenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als besonders gekennzeichnete Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche.</p>
<p>Die Erschließung durch den ÖPNV sollte in der Begründung (z.B. im Kapitel 6.0 "Verkehrliche und technische Infrastruktur", Unterpunkt "Verkehrerschließung") wie folgt thematisiert werden: "Das Plangebiet befindet sich in ca. 680m Entfernung zum Bahnhof Rastede. Dort fährt im Stundentakt die NordWestBahn von Wilhelmshaven über Rastede nach Oldenburg und Osnabrück. Auch die Regionallinie 340 (Oldenburg-Rastede-Jaderberg), am Wochenende die NachtEule (N31), und diverse vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtete Linien halten dort. Südlich vom Plangebiet liegt die Haltestelle "Rastede, Schillerstraße" in fußläufiger Entfernung (ca. 412m). Dort halten allerdings nur auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtete Buslinien."</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Formulierungen in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Ich bitte darum, den Fehler in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ("Beherrschungsgewerbes") redaktionell zu berichtigen.</p> <p>Ich empfehle, die Planzeichenschablone um das Planzeichen Nr. 3.1.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 (nur Einzelhäuser zulässig, s. textliche Festsetzung Nr. 2) zu ergänzen.</p> <p>Das Planzeichen "2 Wo" der Planzeichenschablone sollte erklärt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 3).</p> <p>Die unterschiedlichen Aussagen zur Verfahrensart (Begründung: Kapitel 1.0, letzter Absatz: vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB; ansonsten Planzeichnung und Begründung: beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB) sollten harmonisiert werden.</p> <p>Ich bitte darum, die Planzeichnung um einen Hinweis auf die BauNVO 1990 zu ergänzen und die für Samtgemeinden geltende Rechtsgrundlage § 72 NGO aus der Präambel zu streichen.</p>		<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird einheitlich auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB verwiesen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>		
<p>Der Änderungsbereich o. g. Bebauungsplanes grenzt an zwei Gemeindestraßen und liegt im Immissionsbereich der von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) betreuten Straßen A 29 und K 131. Die Belange der NLStBV-OL werden von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes berührt. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten des Büros itap, Oldenburg vom März 2010 werden für die A 29 Verkehrszahlen der Dauerzählstelle Wemkenhof verwendet. Hierzu weise ich darauf hin, dass diese Zählstelle nicht auf dem betroffenen Streckenabschnitt AK Oldenburg-Nord - AS Rastede liegt, sondern weiter nördlich. Auf dem nördlichen Abschnitt ist generell eine geringe Verkehrsbelastung zu verzeichnen. Für die Zählstelle Nr. 139 der A 29 auf dem Streckenabschnitt AK Oldenburg-Nord - AS Rastede</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Gutachten wurde in Absprache mit dem Landkreis Ammerland sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr entsprechend angepasst und ergänzt. Die Inhalte werden in die Planung eingestellt. Auswirkungen auf die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergeben sich hierdurch nicht.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>de wurde im Zuge der Straßenverkehrszählung 2005 eine DTV von 31.643 Kfz/24 h ermittelt. Dem schalltechnischen Gutachten kann nicht entnommen werden, ob und mit welchem Ergebnis die Verkehrsbelastung der A 29 in die Berechnung eingeflossen ist. Die Unterlage sollte diesbezüglich ergänzt werden.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34-36 30171 Hannover</p>		
<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Baugenehmigungsverfahren stellen Sie Anträge zur Auswertung von alliierten Luftbildern zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition. Aufgrund eines sehr hohen Auftragsaufkommens und einem dafür nicht ausreichenden Personalstand, ist derzeit mit erheblichen Verzögerungen in der Bearbeitung zu rechnen. Auch eine bevorzugte Bearbeitung von „Dringlichkeitsanfragen“ kann derzeit nicht vorrangig ausgeführt werden. Eine Einhaltung von Fristen gem. der Niedersächsischen Bauordnung kann nicht gewährleistet werden. Wir behalten uns vor, auch zu einem späteren Zeitpunkt auf erkennbare Kriegseinwirkungen hinzuweisen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals daran erinnern, dass gem. dem RdErl. d. MU v. 08.12.1995 die Behörden der Gefahrenabwehr originär für die Maßnahmen der Gefahreneinforschung zuständig sind.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der dicht bebauten Siedlungsstrukturen Rastedes und ist derzeit auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 9 bebaut worden. Demnach wird davon ausgegangen, dass die Sicherheit der Wohnbevölkerung durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung nicht betroffen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG Bavinkstraße 23 26789 Leer</p>		
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p>	
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 und Hausanschlussleitungen des OÖWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OÖWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211, in der Örtlich-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsleitungen DN 100 verläuft innerhalb des Flurstücks der öffentlichen Verkehrsfläche und liegt somit außerhalb des Gefügsbereiches. Die Hausanschlussleitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Anregungen			Abwägungsvorschläge
	keit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		

Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Wohnhauses an der Danziger Straße/Stormstraße in Rastede

- Schalltechnische Beurteilung der Verkehrsräuschemissionen -

Projekt Nr.: 1500-10-c-pg

Oldenburg, den 18. März 2011

Auftraggeber: Horst Bohmann GmbH & Co KG
Kleibroker Straße 99
26180 Rastede

Ausführung: Patrick Gerke, B.Eng.
itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg
Tel. 0441-5706126
gerke@itap.de

Berichtsumfang: 12 Seiten Text



Messstelle nach §26 BImSchG
für Geräusche und Erschütterungen

Telefon

(0441) 570 61-0

Fax

(0441) 570 61-10

Email

info@itap.de

Postanschrift

Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Geschäftsführer

Dr. Manfred Schultz-von-Glahn
Dipl. Phys. Hermann Remmers

Sitz

Marie-Curie-Str. 8
26129 Oldenburg
Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Bankverbindung

Raiffeisenbank Oldenburg
Kto.-Nr. 80 088 000
BLZ: 280 602 28

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Örtliche Gegebenheiten	3
3. Allgemeines.....	4
3.1 Gesetzte, Normen, Richtlinien und Hilfsmittel	4
3.2 Beurteilungsgrundlagen und Immissionsrichtwerte	5
4. Emissionsdaten der Verkehrswege.....	5
5. Ergebnisse der Immissionsprognose	8
6. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen.....	10
7. Zusammenfassung.....	12

1. Aufgabenstellung

Die Auftraggeberin, die Horst Bohmann Immobilien GmbH & Co. KG, beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Stormstraße 1 westlich der Danziger Straße.

Das Baugrundstück wird durch die Verkehrsgeräuschimmissionen der A29, der Raiffeisenstraße und der Danziger Straße belastet.

Die itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH ist beauftragt worden, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Es soll untersucht werden, welche Verkehrsgeräuschimmissionen auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Baugrundstück Stormstraße 1 befindet sich in der Ortschaft Rastede westlich der Danziger Straße und südlich der Stormstraße (siehe Abbildung 1). Gemäß Bebauungsplan Nr. 9 „Kleinfelder“ der Gemeinde Rastede ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant.



Abbildung 1: Lage des Baugrundstückes (grün umrandet) und der Umgebung. Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 9 sind blau dargestellt.

3. Allgemeines

3.1 Gesetzte, Normen, Richtlinien und Hilfsmittel

a) Beurteilungspegel, Beurteilungszeiten und Immissionsrichtwerte

- [1] **DIN 18005-1:** „Schallschutz im Städtebau“, Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005, „Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987.
- [2] **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“; Beuth Verlag; November 1989.

b) Schallausbreitung, Abschirmung

- [3] **DIN-ISO 9613-2:** „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Beuth Verlag, Berlin, Oktober 1999
- [4] **RLS-90:** „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“; Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau; Ausgabe 1990.

c) Weitere Unterlagen und Hilfsmittel

- [5] Behördlich anerkanntes Computerprogramm „IMMI Ver. 2010-2“ der Firma Wölfel, Höchberg, für die Erstellung der Lärmimmissionsprognosen
- [6] Verkehrszählzeiten Raiffeisenstraße Ecke Patientenweg, Gemeinde Rastede, 15-17 März 2010.
- [7] Verkehrszählzeiten Danziger Straße, Gemeinde Rastede, 17-18 März 2010.
- [8] Verkehrszählzeiten der Dauerzählstelle Wemkendorf, Bundesanstalt für Straßenwesen, 2008

3.2 Beurteilungsgrundlagen und Immissionsrichtwerte

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zur Beurteilung von Verkehrsgeräuschemissionen grundsätzlich die DIN 18005 [1] heranzuziehen. Als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau wurden Orientierungswerte im Beiblatt 1 der DIN 18005 [1] festgelegt.

Für das Baugrundstück ist der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) anzusetzen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms sind die in Tabelle 1 aufgelisteten Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [1] anzuwenden.

Tabelle 1: Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschemissionen gemäß DIN 18005.

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete in dB(A)
tags (6-22 Uhr)	55
nachts (22-6 Uhr)	45

Der Orientierungswert tags gilt für eine Beurteilungszeit von 16 h. Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen zur Nachtzeit ist eine Beurteilungszeit von 8 h zu berücksichtigen.

4. Emissionsdaten der Verkehrswege

Die Ermittlung der Verkehrsimmissionen erfolgt gemäß RLS 90 [4] unter Einbeziehung der A29, der Raiffeisenstraße und der Danziger Straße. Die nördlich am Baugebiet angrenzende Stormstraße führt in eine Sackgasse und erschließt die dort angesiedelte Wohnbebauung. Aus schalltechnischer Sicht sind von der Stormstraße keine relevanten Verkehrsgeräuschemissionen zu erwarten und eine Berücksichtigung in der Prognose entfällt.

Zur Ermittlung der Emissionsdaten wurden von der Gemeinde Rastede Verkehrszählungen vom 15. bis 17. März 2010 an der Raiffeisenstraße Ecke Pantinenweg durchgeführt. An der Danziger Straße erfolgte eine Verkehrszählung vom 17. bis 18. März 2010. Für die A29 liegen die Verkehrszählungen der Zählstelle 0139 der A 29 für den Bereich AK Oldenburg-Nord und AS Brake aus dem Jahre 2005 vor. Da nach Fertigstellung des Jade-Weser-Ports und der Küstenautobahn jedoch mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, werden in Absprache mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Prognosewerte aus der Verkehrsuntersuchung für die A 20 zu verwenden.

Emissionsdaten der A29 im Jahr 2005:

DTV ₂₀₀₈	=	28118 Kfz/24h
M _t	=	1678,08 Kfz/h
p _t	=	7,6 %
M _n	=	393,65 Kfz/h
p _n	=	13,68 %
Fahrbahnoberfläche:	nicht geriffelter Gussasphalt.	
Zulässige Höchstgeschwindigkeit:	nicht beschränkt (130 km/h gemäß RLS-90)	

DTV	= Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [Kfz/24h]
M _t	= maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h] von 6 - 22 Uhr
p _t	= maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) [%] von 6 - 22 Uhr
M _n	= maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h] von 22 - 6 Uhr
p _n	= maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) [%] von 22 - 6 Uhr

Emissionsdaten der Raiffeisenstraße im Jahr 2010:

DTV ₂₀₁₀	=	12189 Kfz/24h
M _t	=	731,3 Kfz/h
p _t	=	5,61 %
M _n	=	97,51 Kfz/h
p _n	=	2,8 %
Fahrbahnoberfläche:	nicht geriffelter Gussasphalt.	
Zulässige Höchstgeschwindigkeit:	50 km/h	

Emissionsdaten der Danziger Straße im Jahr 2010:

DTV ₂₀₁₀	=	2937 Kfz/24h
M _t	=	176,22 Kfz/h
p _t	=	26,03 %
M _n	=	32,31 Kfz/h
p _n	=	8,7 %
Fahrbahnoberfläche:	nicht geriffelter Gussasphalt.	
Zulässige Höchstgeschwindigkeit:	50 km/h	

Wie üblich wird bei der Bauplanung von einem Prognosezeitraum von 15 Jahren ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Verkehrszuwachses von 1 % pro Jahr sind im Jahr 2025 auf der Danziger Straße und der Raiffeisenstraße folgende Verkehrsfrequenzen zu erwarten:

Emissionsdaten der Raiffeisenstraße im Jahr 2025:

DTV ₂₀₂₅	=	15614 Kfz/24h
M _t	=	963,84 Kfz/h
p _t	=	5,61 %
M _n	=	124,91 Kfz/h
p _n	=	2,8 %

Fahrbahnoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt.
Zulässige Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h

Emissionsdaten der Danziger Straße im Jahr 2025:

DTV ₂₀₂₅	=	3767 Kfz/24h
M _t	=	226,02 Kfz/h
p _t	=	26,03 %
M _n	=	41,44 Kfz/h
p _n	=	8,7 %

Fahrbahnoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt.
Zulässige Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h

Da für die A29 keine aktuellen Verkehrsprognosen vorliegen, werden die Werte der Verkehrsuntersuchung für die A20 mit einem DTV von 49700 Kfz/24h und einem Schwerlastanteil von 5890 Lkw/24h herangezogen. Entsprechend der Tabelle 3 der RLS-90 [4] ergeben sich aus den genannten Verkehrszahlen folgende Eingangsgrößen für die Immissionsprognose:

Emissionsdaten der A29 im Jahr 2025:

DTV ₂₀₂₅	=	49700 Kfz/24h
mit		5890 LKW/24h
M _t	=	2982 Kfz/h
p _t	=	10,2 %
M _n	=	695,8 Kfz/h
p _n	=	18,4 %

Fahrbahnoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt.
Zulässige Höchstgeschwindigkeit: nicht beschränkt (130 km/h gemäß RLS-90)

5. Ergebnisse der Immissionsprognose

Die Berechnung der Beurteilungspegel für das geplante Baugebiet wurde mit Hilfe der Software IMMI 2010-2 der Firma Wölfel Meßsysteme und Software GmbH + Co. [5] durchgeführt. Als Berechnungsvorschrift wurde gemäß DIN 18005 [1] die RLS-90 [4] angewendet. Dabei wurden die unter Punkt 4 ermittelten Verkehrsmengen für das Prognosejahr 2025 verwendet.

Die Berechnungsergebnisse sind in den Abbildungen 2 und 3 für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Die in Tabelle 1 angegebenen Orientierungswerte, nach DIN 1800 werden auf dem gesamten Grundstück überschritten.

Aufgrund des Ergebnisses der Immissionsprognose sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) im vorliegenden Fall nicht in Frage kommen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um zumindest im Innern der künftigen Gebäude gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Durch erhöhte Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile des Gebäudes kann ein ausreichender Schallschutz für die künftigen Bewohner erreicht werden.

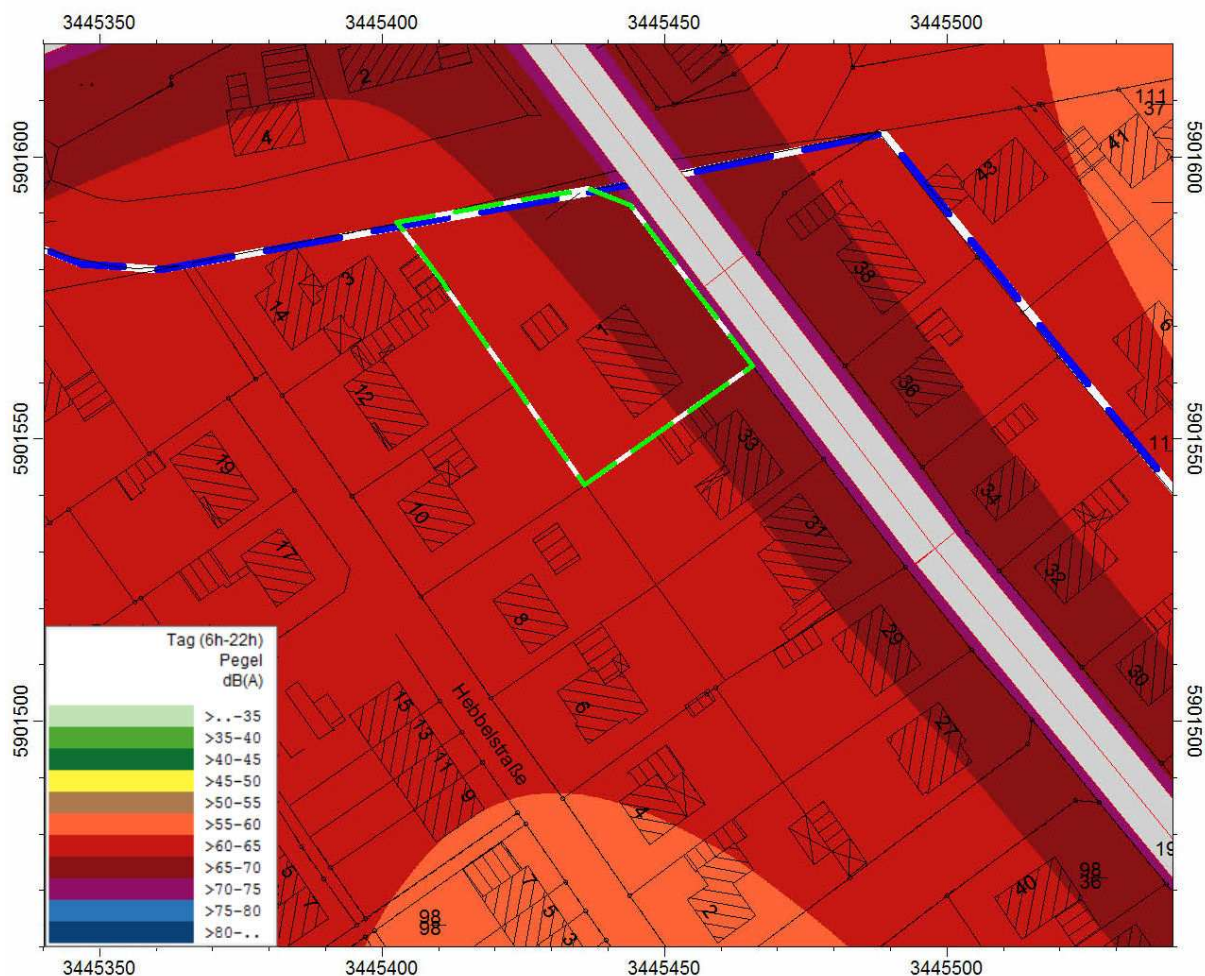


Abbildung 2: Beurteilungspegel im Bezug auf Verkehrsgeräuschimmissionen in 4,80 m Höhe für den Tagzeitraum (6-22 Uhr).

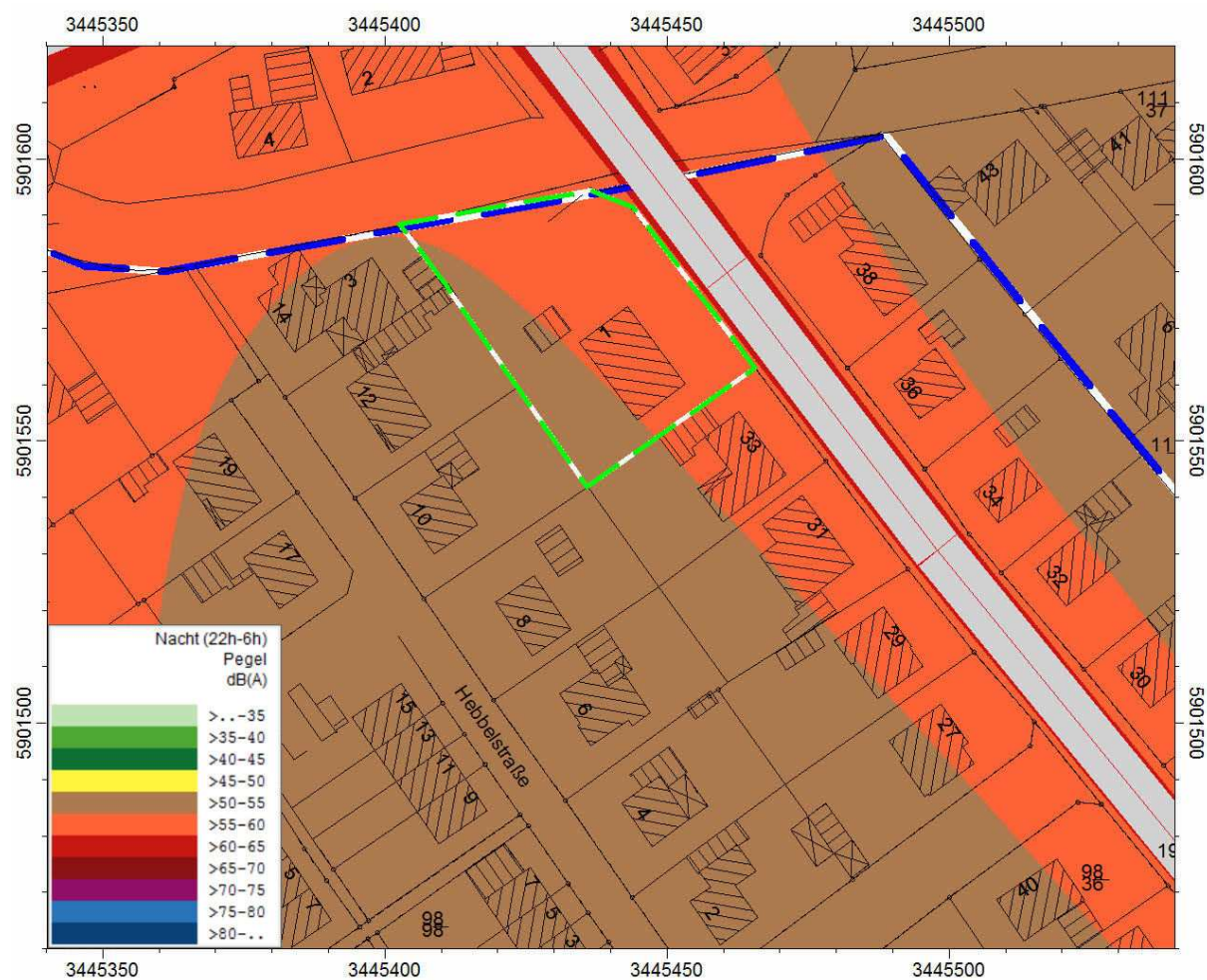


Abbildung 3: Beurteilungspegel im Bezug auf Verkehrsgeräuschemissionen in 4,80 m Höhe für den Nachtzeitraum (22-06 Uhr).

6. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Da die Orientierungswerte auf dem Vorhabengebiet überschritten werden, sind erhöhte Anforderungen bezüglich der Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ an die Außenbauteile des künftigen Gebäudes zu stellen. Die Bestimmung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109 [2] anhand von Lärmpegelbereichen, die aus den Beurteilungspegeln für den Tageszeitraum (6-22 Uhr) ermittelt werden.

In der Abbildung 5 sind die Lärmpegelbereiche in Bezug auf die Verkehrgeräuschemissionen dargestellt.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Lärmpegelbereich IV. Gemäß DIN 4109 muss das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen des künftigen Wohngebäudes mindestens

$$R'_{w, res} = 40 \text{ dB}$$

betragen. Schutzbedürftige Räume im Sinne der Norm sind Wohn- und Schlafräume. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 [2].

Für die Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt werden.

Der Grundriss des künftigen Gebäudes sollte so gestaltet werden, dass schutzbedürftige Wohnräume möglichst auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Hauses angeordnet werden, um die Eigenabschirmung zu nutzen.

Werden schutzbedürftige Wohnräume (insbesondere Schlafräume) auf der zur Geräuschquellen zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

Balkone und Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) sollten auf der zur Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden.

Gemäß DIN 4109 [2] Punkt 5.5 darf auf der Lärmabgewandten Seite von Gebäuden der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bei offener Bebauung und 10 dB(A) bei geschlossener Bebauung gemindert werden. Bei offener Bebauung kommt es somit dennoch zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55dB tags und 40dB nachts. Die Überschreitungen können je nach Anordnung der Außenwohnbereiche bis zu 5 dB betragen.

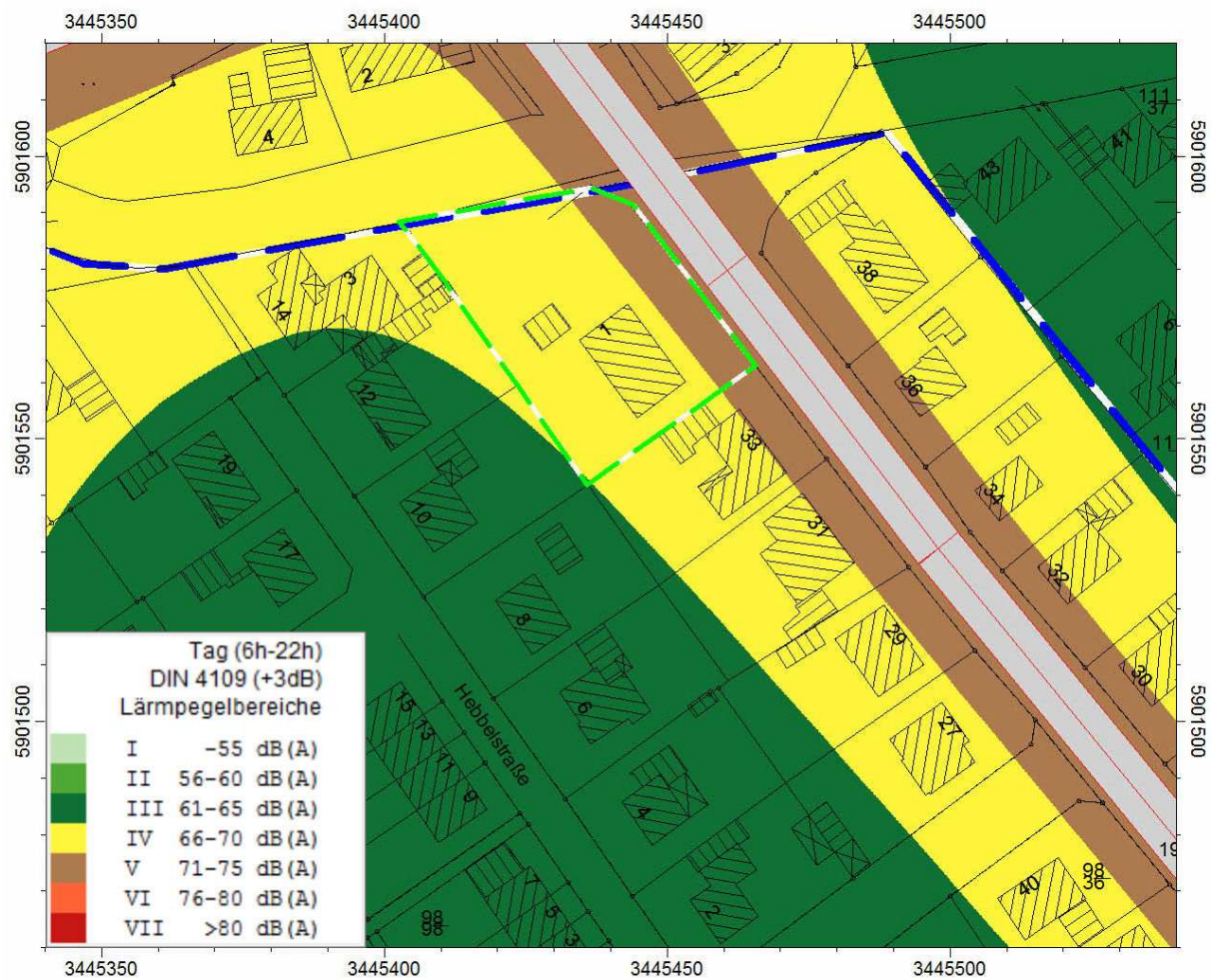


Abbildung 4: Darstellung der Lärmpegelbereiche. Bezugshöhe ist das erste Obergeschoss (4,80 m).


7. Zusammenfassung

Die Prognoseberechnungen in Bezug auf die Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr der A29, der Raiffeisenstraße und der Danziger Straße für das Baugrundstück Stormstraße 1 ergab folgende Resultate:

- Die Orientierungswerte nach DIN 18005 in Bezug auf Verkehrsgeräusche, werden auf dem gesamten Grundstück im Tag- und Nachtzeitraum überschritten.
- Der Konflikt ist durch Abschirmmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle entlang der Verkehrswege) nicht zu lösen.
- Das Grundstück Stormstraße 1 befindet sich im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109.
- Die im Abschnitt 6 dieses Gutachtens beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner des Hauses sind zu beachten.

Grundlagen der Feststellungen und Aussagen sind die vorgelegten und in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen. Das Gutachten habe ich unabhängig, nach Stand der Technik und nach bestem Wissen und Gewissen verfasst.

Oldenburg, den 18. März 2011


.....
Patrick Gerke, B.Eng.


GMBH
Mossstelle n. § 26 BImSchG

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

Vorlage-Nr.: 2011/061

freigegeben am 18.03.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Kerstin Haye

Datum: 18.03.2011

Straßenbenennung im Bebauungsplangebiet 78B "Ostermoor II"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.04.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.04.2011	Verwaltungsausschuss
Ö	12.04.2011	Rat

Beschlussvorschlag:

Die geplanten Erschließungsstraßen des Baugebietes Nr. 78B „Ostermoor II“ erhalten folgende Straßennamen:

Planstraße A = Ligusterweg

Planstraße B = Feldrosenweg

Sach- und Rechtslage:

Die Erschließungsstraßen für dieses Baugebiet werden als verkehrsberuhigte Bereiche an den vorhandenen Nethener Weg angeschlossen.

Der Bau dieser Straßen wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 78B beschlossen. Die neue Verkehrsfläche gilt gemäß §6 Abs. 5 des Nds. Straßengesetzes mit Ihrer Verkehrsfreigabe als dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Baulastträger dieser Ortsstraßen wird die Gemeinde Rastede. Die Bestandsblätter werden entsprechend angelegt.

Im Gegensatz zur Straße „Am Ostermoor“ wird der weitere Teil des Baugebietes über den Nethener Weg erschlossen. Eine Zuordnung der Straßennamen sollte somit eher zu Straßen im Bereich des Nethener Weges erfolgen.

Hier befinden sich zurzeit Heideweg, Wiesenweg und Bienenweide. Für eine Bienenweide sind Pflanzen wie Hartriegel, Heckenkirsche, Liguster, Filzrose, Feldrose, Hundsrose, Wolliger Schneeball und Ohrweide typisch.

Unter Berücksichtigung des phonetischen Empfindens wurden Liguster und Feldrose ausgewählt.

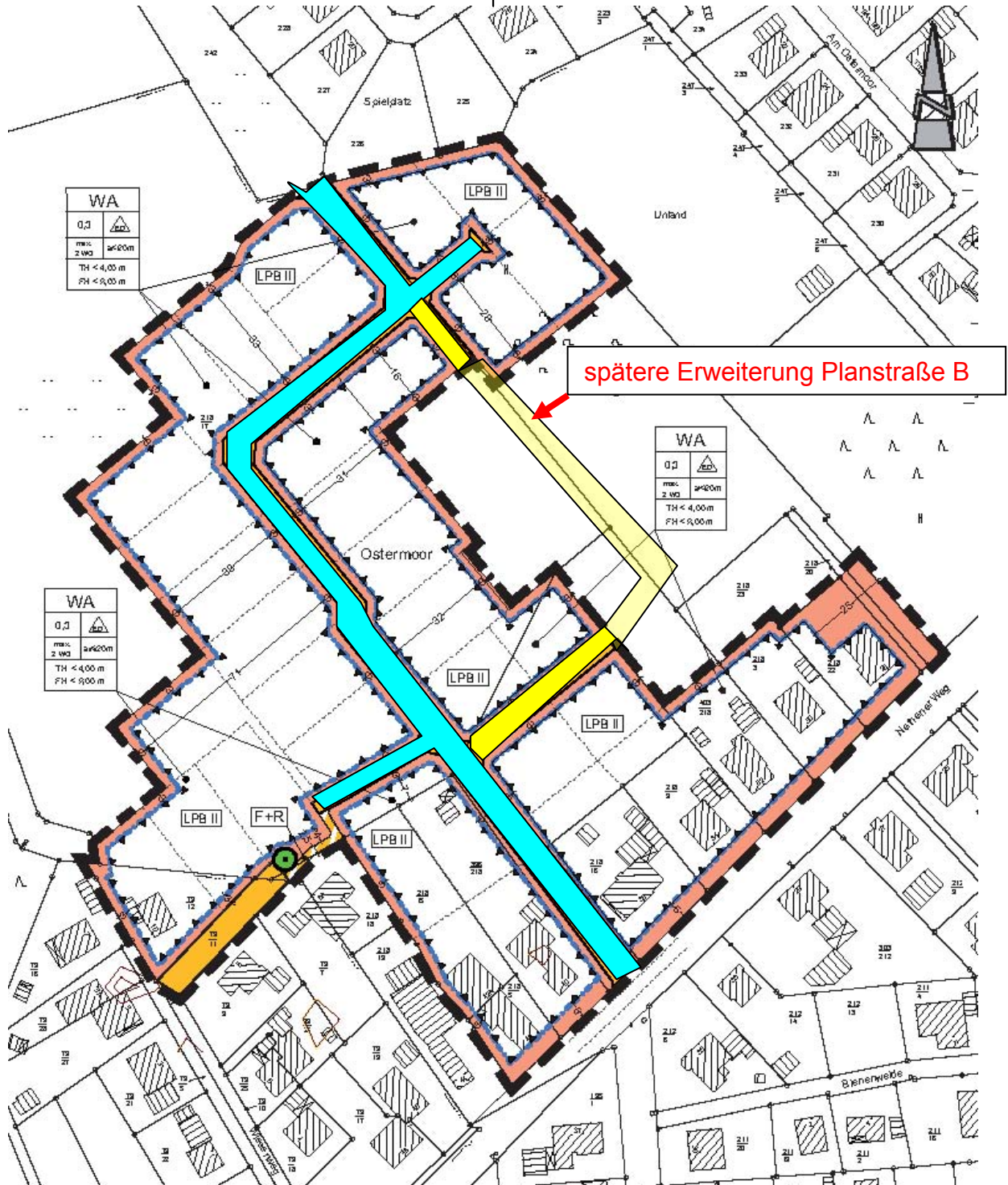
Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Lageplan

Straßenbenennung im Bebauungsplangebiet 78B „Ostermoor II“



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

Vorlage-Nr.: 2011/063

freigegeben am 21.03.2011

Stab

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 21.03.2011

Ausbau Schützenhofstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.04.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.04.2011	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Schützenhofstraße wird zwischen den Straßen Am Horstbusch und Eichendorffstraße auf der Grundlage der Beratungen des Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 04.04.2011 unter Berücksichtigung der dort vorgestellten Lagepläne ausgebaut. Die Anliegerbeteiligung ist durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Nach Beratung der Beschlussvorlage 2010/051 wurde der Ausbauquerschnitt für die Schützenhofstraße festgelegt. Das beauftragte Ing.-Büro wird die Planung im Rahmen der Sitzung ausführlich vorstellen.

Da durch die Ausbauplanung auch Gehölze betroffen sind, die zum weitaus überwiegenden Teil auf dem Privatgelände der Anliegergrundstücke stehen, wurde ebenfalls eine entsprechende Begutachtung durchgeführt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass diese Bäume durch den Straßenausbau beschädigt werden könnten; folglich sind weitreichende Schutzmechanismen vorzusehen.

Insbesondere auf der Höhe der Haus-Nr. 55 ist deshalb vorgesehen, eine Einengung der Fahrbahn von ansonsten 4,75 m Breite auf 3,50 m einzuplanen, da ein anderweitiger Schutz keine Wirkung entfaltet und der Baum ortsbildprägende Bedeutung hat. Bei den übrigen Bäumen kann durch entsprechende Baumaßnahmengestaltung der Erhalt sichergestellt werden. Lediglich in einem Fall wird auch durch den Gutachter empfohlen, den Baum zu entfernen. Auf das dieser Vorlage als Anlage beigelegte Gutachten wird insoweit verwiesen.

Die Ausbauplanung soll mit den Anliegern am 14.04.2011 unter Berücksichtigung beitragsrelevanter Fragen besprochen werden. Soweit die Maßnahme keine wesentlichen Änderungen erfährt, würde die Ausschreibung der Baumaßnahme vorbereitet werden.

Falls sich im Rahmen der Anliegerbeteiligung ein wesentlicher Änderungsbedarf abzeichnet, würde dies im Rahmen der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen erneut vorgestellt werden.

Die Durchführung der Baumaßnahmen ist in den Sommerferien vorgesehen. Im Hinblick auf die derzeit noch im Bereich Harry-Wilters-Ring anstehenden Baumaßnahmen ist geplant, die Arbeiten von der Straße Am Horstbusch her beginnen zu lassen.

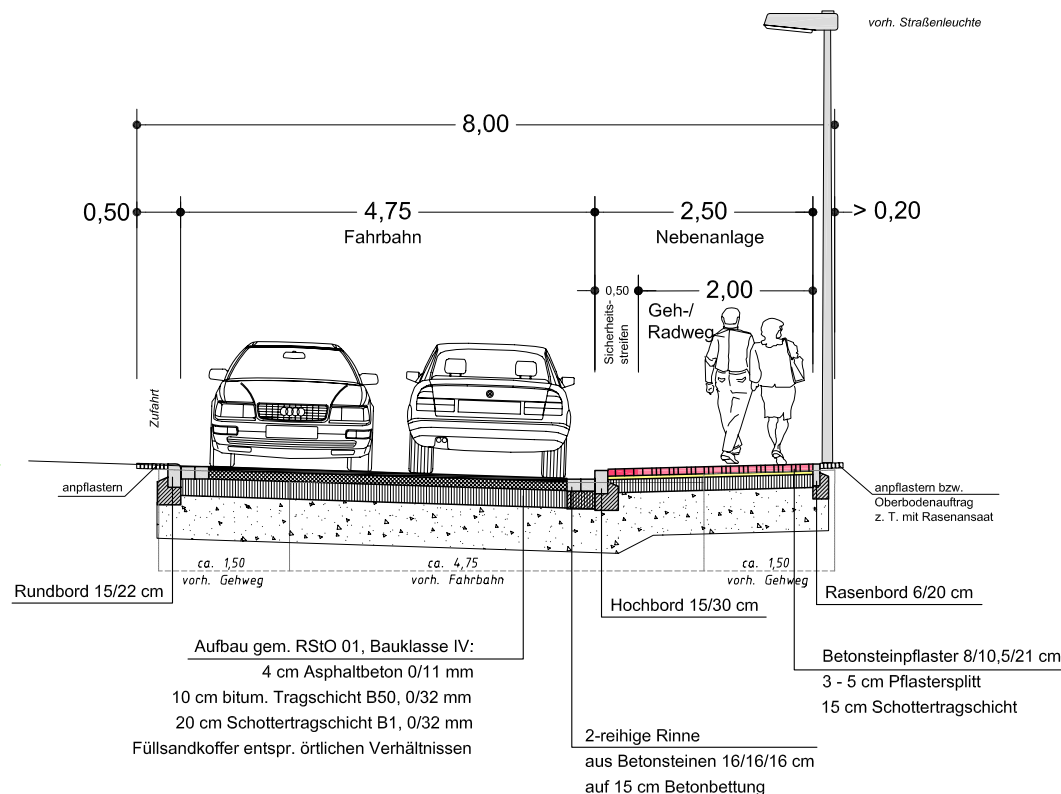
Finanzielle Auswirkungen:

Die entsprechenden Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan 2011 zur Verfügung.

Anlagen:

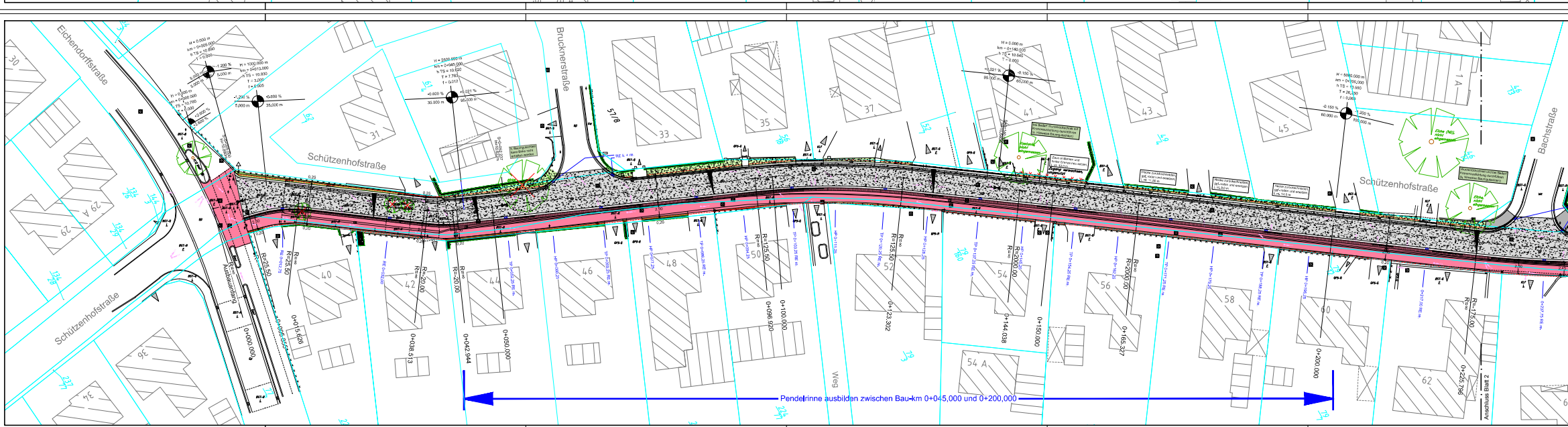
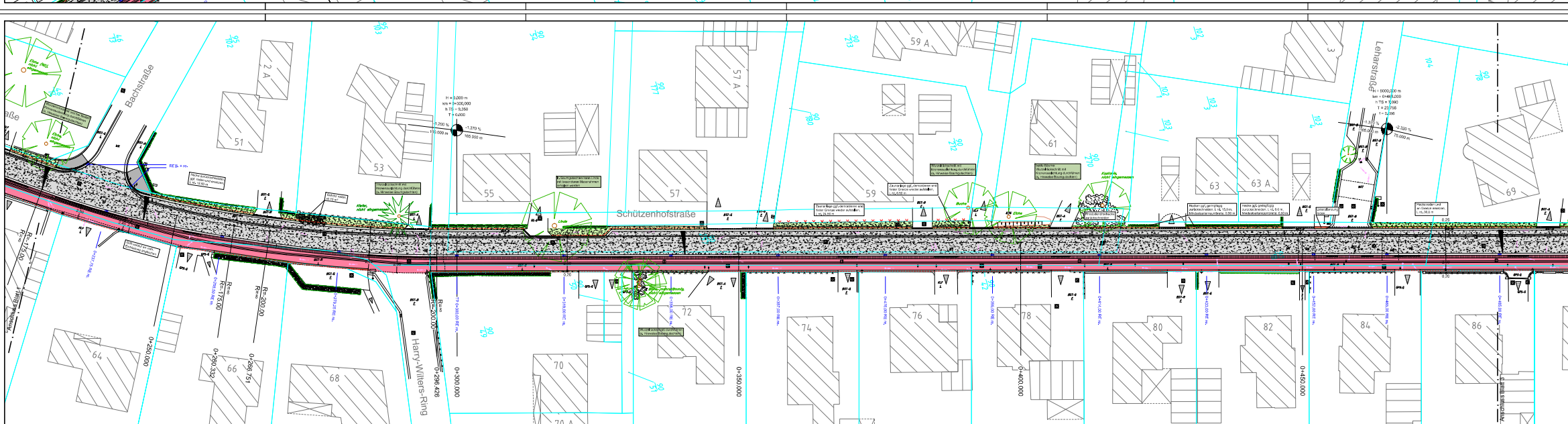
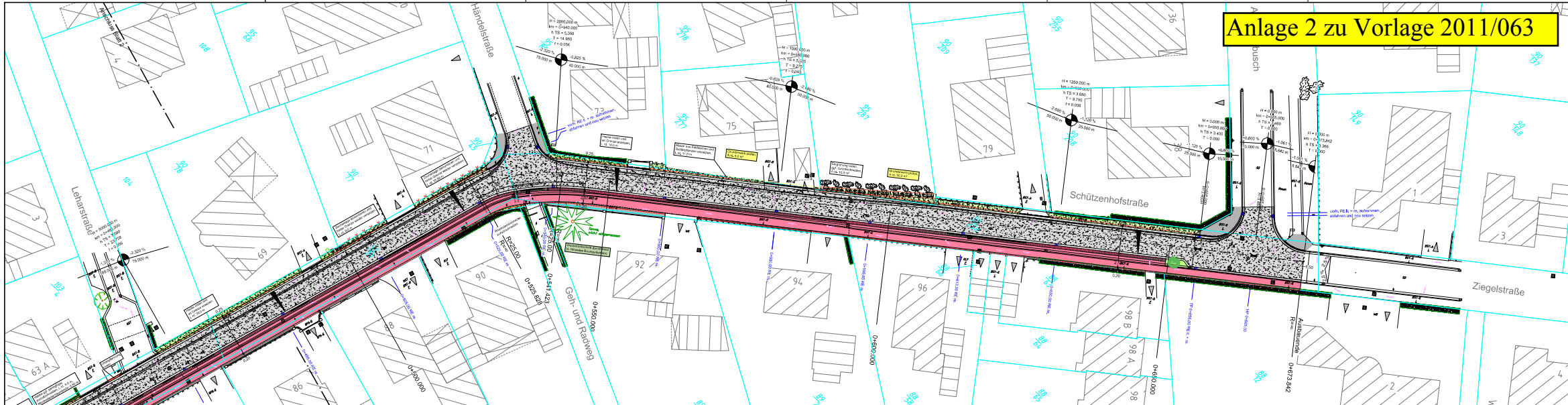
1. Regelquerschnitt der Schützenhofstraße
2. Lagepläne der Schützenhofstraße
3. Gutachterliche Baumbeurteilung im Ausbaubereich der Schützenhofstraße durch das Sachverständigenbüro Steenken

Regelquerschnitt Schützenhofstraße



Änderungsindex			
Nr.	Art der Änderung	Name	Datum
01			
02			
03			
04			
05			

Gemeinde Rastede			
Ausbau der Schützenhofstraße			
Regelquerschnitt			
<div>  <div> Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG Wilhelm-Geiler-Straße 7 26655 Westerstede Tel. 0441 4433-0 </div> </div> <div> BERATENDE INGENIEURE </div>	Gez.:	Klefer	Anlage : 4
	Bearb.:	Fischer	Blatt Nr.: .
	Proj.-Ing.:	Fischer	Maßstab: 1 : 50
	AN.:	W-609.145	Datum : Jan. 2011



Legende Planung:

	bituminös befestigte Fahrbahn
	Geh-adweg aus Betonsteinrechteckpflaster, L-Verband
	Sicherheitsstreifen aus Betonsteinrechteckpflaster, Läufer
	Anpflasterung aus Betonsteinkleinpflaster bzw. diverser vorh. Material
	Grünbeet mit Unterpflanzung
	Grünstreifen mit Rasenansaat
	Oberbodenandeckung ohne Ansaat
	Dochbord 15/30 cm undbord 15/22 cm mit Absenksteinen
	Tiefbord 25 cm asenbord 6/20 cm
	innenanlage Scheirrinne aus zweireihigem innenpflaster
	Straßeneinlauf mit Stationierung und Angabe der Lage
	Einzelbaumfällung

Legende Bestand:

	Grenzstein		Fahrbahnrand
	Laterne		Baun
	Schacht		Böschung
	Strasseneinlauf		Laubhecke
	Gasschieber		Nadelhecke
	Wasserschieber		Mauer
	Drainage unterirdisch		
	Pöller		
	Pforte		
	Strom-Schaltkasten		
	Vorschriftenzeichen		
	Schilderpfahl		
	Strassennamenschild		
	Laubbaum mit Durchmesser in cm		

Sachverständigen Gutachten

**Gutachterliche Baumbeurteilung im Ausbaubereich der Schützenhofstraße
in Rastede**

Arbeitskopie

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steenken

Für Vegetationswertermittlung, Baumpflege, Baumstatik

für Baumpflege, Baumstatik u. Vegetationswertermittlung

Uwe Steenken von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen

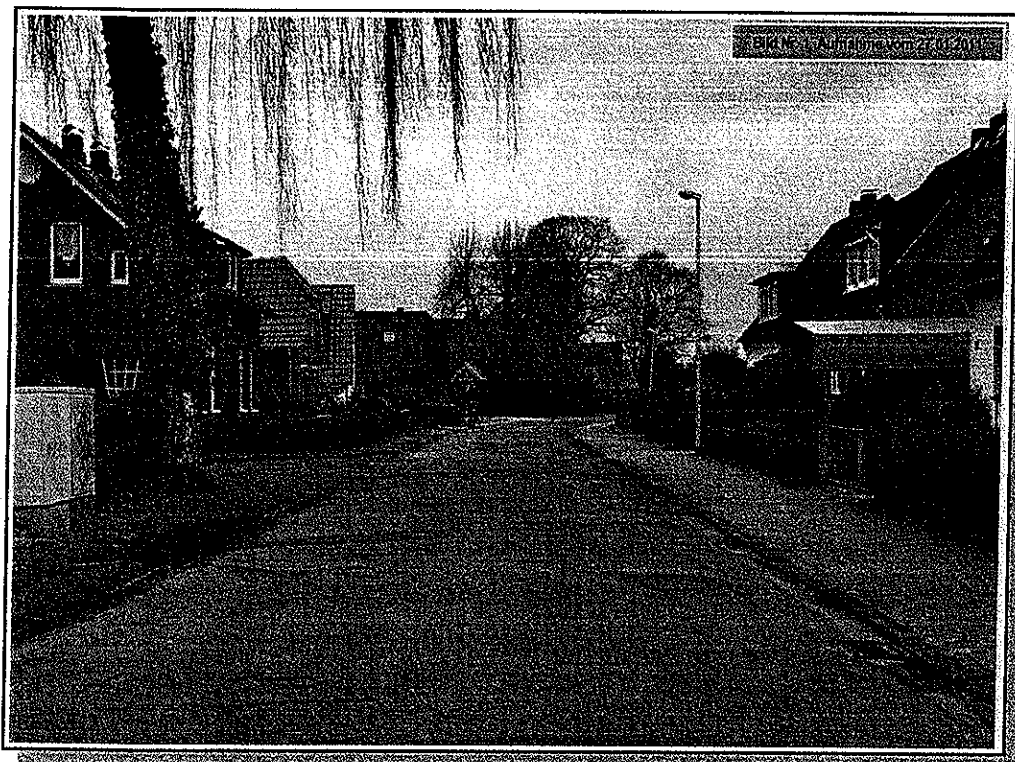
öffentlich besteller und vereidigter Sachverständiger
Thorben Steenken Garten und Landschaftsbau

Uwe Steenken, Peter - Suhrkamp - Weg 7

Kirchhatten, den 14.02.2011

Ingenieurbüro
Börjes GmbH & KG
Wilhelm-Geiler-Straße 7
26655 Westerstede

Gutachterliche Baumbeurteilung im Ausbaubereich der Schützenhofstraße in Rastede



Das Bild 1 stellt die Schützenhofstraße ab dem Kreuzungsbereich Bruckner Straße dar

Inhalt

- 1. Auftraggeber:**
- 2. Auftrag:**
- 3. Beschreibung der Bäume entlang der Straße:**
- 4. Beschreibung der Bäume im Einzelnen:**
- 5. Zusammenfassung:**
- 6. Literaturhinweis:**
- 7. Schlussbemerkung:**

Uwe Steenken, Peter - Suhrkamp - Weg 7

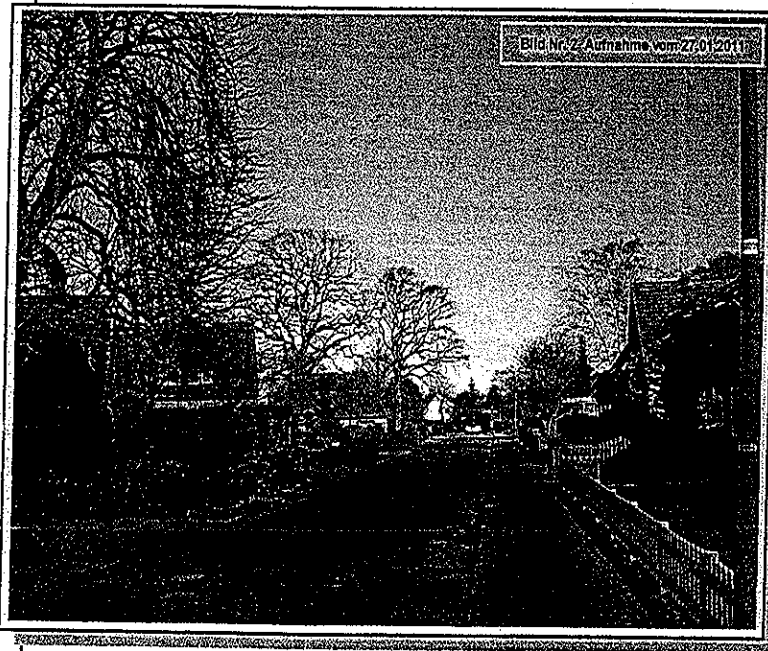
Kirchhatten, den 14.02.2011

1. Auftraggeber:

Ingenieurbüro Börjes GmbH & KG
Wilhelm-Geiler-Straße 7
26655 Westerstede

2. Auftrag:

Laut mündlichem Auftrag vom 20.01.2011 (Herr Tromm) sollen Baumbestände in der Schützenhofstraße in Rastede, gutachterlich beurteilt und überprüft werden. Insbesondere ist festzustellen, ob die Bäume bei einem Straßenausbau erhalten werden können. Im Weiteren sind Maßnahmen aufzuzeigen die geeignet sind, den Baumbestand während der Ausbauphase so zu schützen, dass keine nachhaltigen Schäden entstehen.

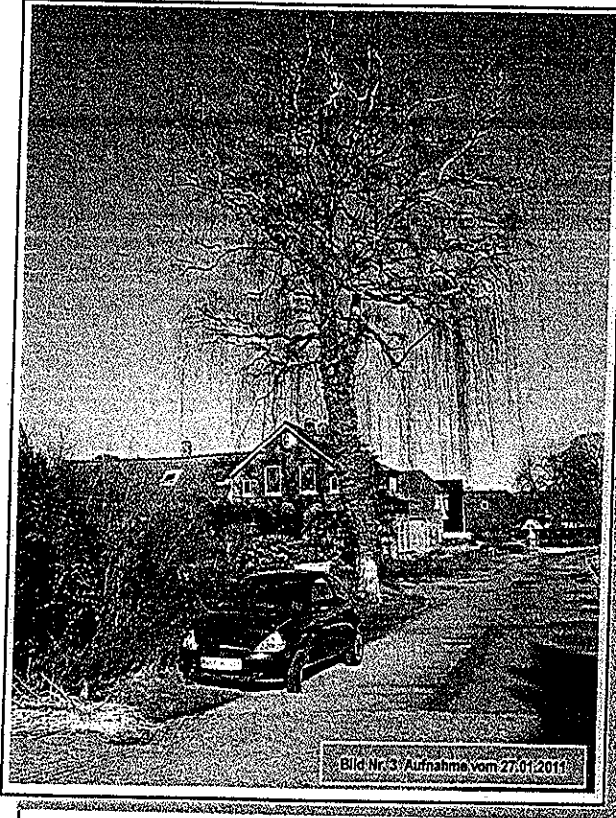
3. Beschreibung der Bäume entlang der Straße:

Bei den in Frage kommenden Bäumen handelt es sich in erster Linie um Einzelbäume, die auf privaten, angrenzenden Grundstücken stehen und mit ihren Kronen, zum Teil weit in den Straßenraum hineinragen. Es sind ohne Ausnahme alles sehr auffällige Bäume, die ausgesprochen straßen- und ortsbildprägend sind und als erhaltenswürdig eingestuft werden können. Das Alter der Bäume wird vom Sachverständigen auf ca 80 bis 100 Jahre geschätzt. Die Höhe kann bei einigen Exemplaren mit ca. zwanzig

Meter angegeben werden. Nach einer intensiven Inaugenscheinnahme am 25. und 27. Januar 2011 konnte festgestellt werden, dass alle Bäume standfest sind, sich im Habitus (Kronenform) sehr gut entwickelt haben und keine größeren Schäden zeigen. Totholz war in keinem der Bäume zu erkennen und auch die Triebspitzenentwicklung (nach Roloff) war im Ganzen ohne Mängel.

Es handelt sich also bei den Bäumen um einen sehr schutzwürdigen und erhaltenswerten Grünbestand, der mit der privaten Umgebungsvegetation einen ökologisch wertvolle Grüneinheit bildet.

4. Beschreibung der Bäume im Einzelnen:



Große Birke Ecke Bruckner Str.

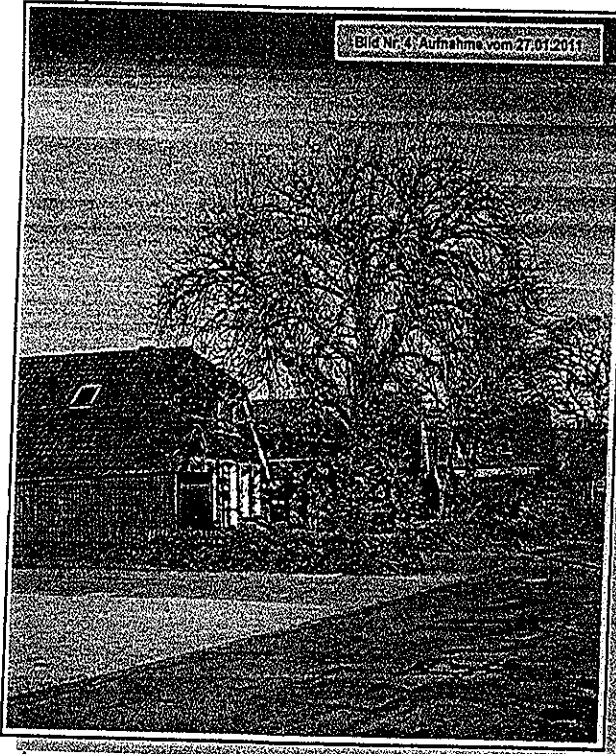
Bei der im Bild Nr. 3 dargestellten Birke handelt es sich zwar um einen straßenbildprägenden Baum, der aber nicht erhalten werden kann. Birken werden in der Regel nur 60 bis 80 Jahre alt und das auch nur auf optimalen Standorten. Die gutachtenegegenständliche Birke wird vom Sachverständigen auf etwa 55 Jahre geschätzt, womit sie ihren Lebenszenit weit überschritten hat. Der Baum hätte nach objektiver Einschätzung nur noch eine Lebenserwartung von etwa 10 bis 12 Jahren. Auch der Standort kann nicht als optimal bezeichnet werden. Im Weiteren sind im Kronenbereich leichte Vitalitätsschwächen zu erkennen, die auf eine ungenügende Nährstoffversorgung zu rückzuführen ist. Bei einem Straßenausbau muß relativ stark in den Wurzelbereich des Baumes eingegriffen werden, was dann mit einem kräftigen

Kronenauslichtungsschnitt ausgeglichen werden muß. Diese Maßnahme ist eine weitere erhebliche Beeinträchtigung der Vitalität. Es ist weiter festzustellen, dass durch die tiefbau-mäßige Auskoffung des Straßenkörpers und den damit verbundenen Wurzelverlust des Baumes auch die Standfestigkeit der Birke nicht mehr gewährleistet werden kann.

Bei Würdigung aller Erkenntnisse (Überalterung des Baumes, ungenügender Standraum, erheblicher Wurzelverlust bei der Auskoffung der Straße, starke Auslichtung bei einem evtl. Erhalt des Baumes,) kommt der Sachverständige zu dem Schluß, die Birke zu Gunsten einer adäquaten Neupflanzung zu fällen. Als adäquater Nachpflanzungsbaum könnte in eine eingeplante Pflanzfläche, eine Linde der Größe 18 / 20 oder auch 20 / 25 gesetzt werden.

Aufwendige Schutzmaßnahmen, die bei einem eventuell angestrebten Erhalt der Birke erforderlich wären, können aus Sachverständigensicht nicht empfohlen werden.

Die Birke im Einmündungsbereich Bruckner Str. ist nicht erhaltenswert und sollte gefällt werden.

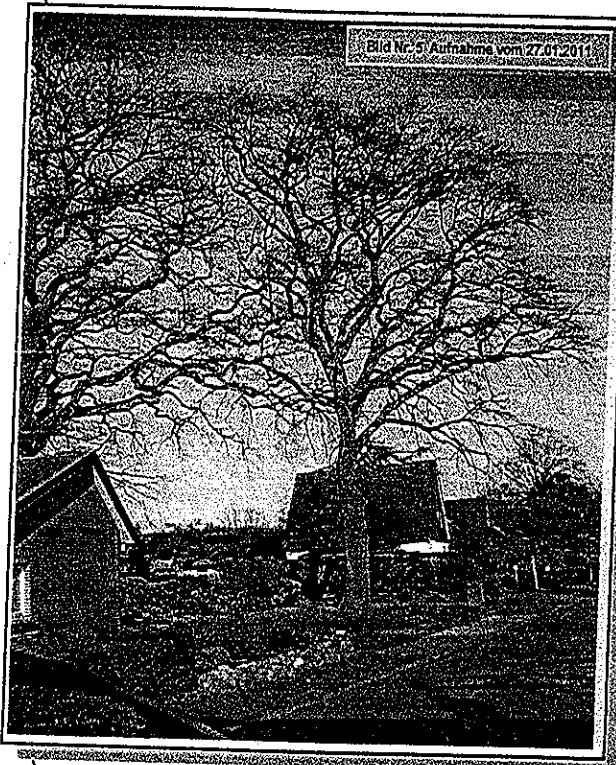


Kastanie vor Haus Nr. 41

Die Kastanie vor dem Haus Schützenhofstraße 41 steht gut 3 Meter von der Straße entfernt und hat sich außerordentlich gut entwickelt. Es handelt sich hier um einen kräftigen, gesunden und standfesten Baum.

Bei einem Straßenausbau wird nicht oder nur in ganz geringem Umfang, in den Wurzelbereich des Baumes eingegriffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kastanie nur mit wenig Faserwurzeln in den Straßenbereich (Fussweg) eingewurzelt ist. **Wird bei der Auskoffierung des Straßenkörpers dieses Feinwurzelwerk zu stark beschädigt, sollte die Kastanie fachgerecht und leicht durchgelichtet werden,** um ein späteres Eintrocknen der Spitzentriebe zu verhindern. Im Weiteren ist darauf zu achten, dass

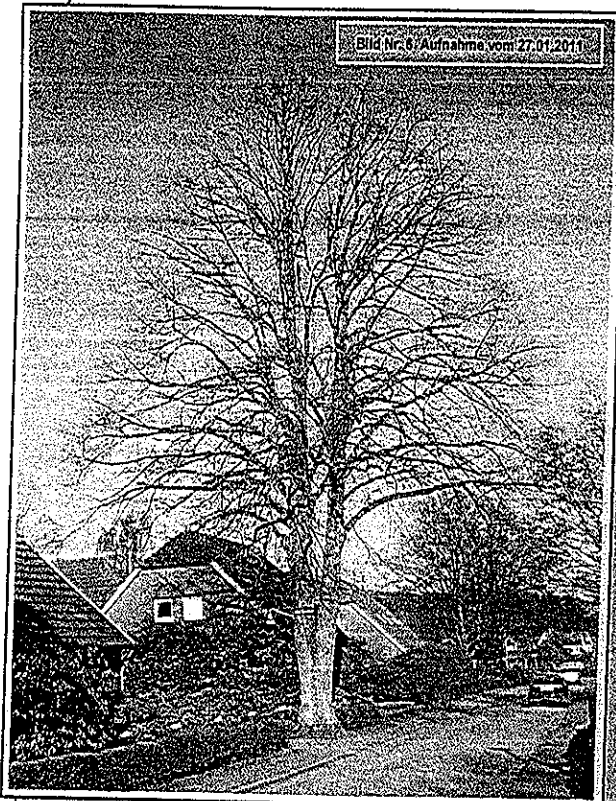
bei einem baumnahen Baggerbetrieb die herunter hängenden Äste nicht beschädigt werden.



Eiche vor Haus 47, Ecke Bachstr.

Die Eiche vor dem Haus Schützenhofstraße 47 steht 2,50 Meter von der Strasse entfernt. Auch hier ist damit zu rechnen, dass der Baum in den Bürgersteigbereich eingewurzelt ist. Es ist davon auszugehen, dass nicht nur Feinwurzeln (Versorgungswurzeln) sondern auch Stark- und Grobwurzeln (Haltewurzeln) in den Arbeitsbereich eingewachsen sind. Werden bei einer tiefbaumäßigen Auskoffierung des Straßenkörpers Stark- und Grobwurzeln (Einteilung nach ZTV Baum) verletzt und eventuell hochgerissen, sind diese fachmännisch nachzuarbeiten und entsprechend zu versorgen. Bei stärkeren Wurzelverletzungen ist der Kronenbereich der Eiche durchzulichten, wobei etwa 10 bis 15 % Astvolumen aus dem Oberbaum zu entfernen ist. **Die Eiche kann mit den**

genannten Sicherungsmaßnahmen sehr gut erhalten werden und wird den Ausbau der Straßen ohne größere Schädigungen überstehen.



Große Linde vor Haus 55

Bei der Linde vor dem Haus Schützenhofstraße 55 handelt es sich um einen ausgesprochen schön gewachsenen Baum, der sehr straßenbildprägend ist. Die Lebenserwartung dieser Linde wird vom Sachverständigen auf gut 80 bis 100 Jahre geschätzt. Ein Erhalt sollte unbedingt angestrebt werden. Die Linde ist mit ihren Wurzeln (Versorgungswurzeln sowie auch Haltewurzeln) ohne Zweifel in den Straßenkörper eingewachsen. Bei einer tiefbaumäßigen Auskoffnung des Straßenkörpers würden etwa 60% des Wurzelwerks zerstört und weggerissen. Damit würde die Standfestigkeit sowie die Überlebenschance der Linde so stark beeinträchtigt, dass ein Erhalt des Baumes dann nicht mehr möglich ist.

Soll die Linde trotzdem doch erhalten werden, muß auf eine maschinelle Auskoffnung der Um-

gebungsflächen des Baumes verzichtet werden. Die erforderlichen Arbeiten müßten ausschließlich in Handarbeit durchgeführt werden, wobei insbesondere Halte- und auch Versorgungswurzeln nicht übermäßig beschädigt werden dürfen. Der Baum hat eine Höhe von

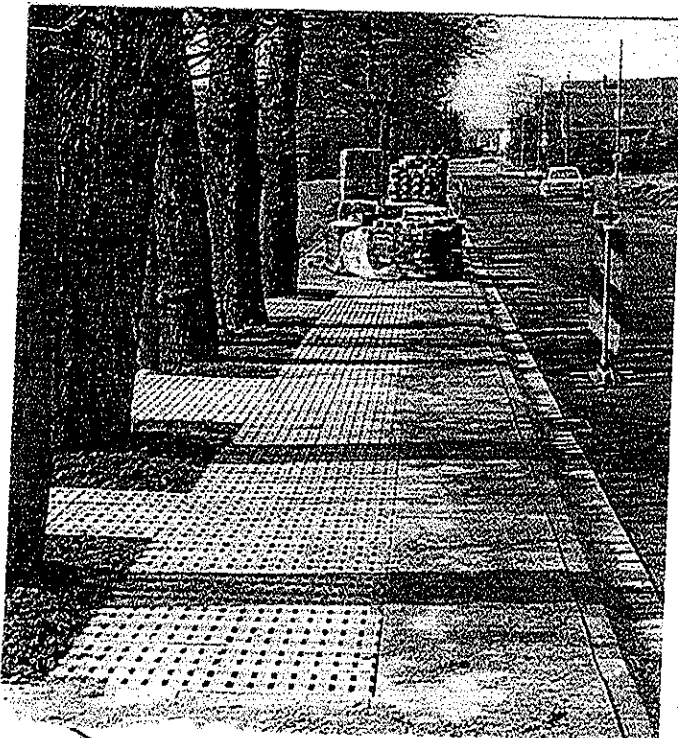
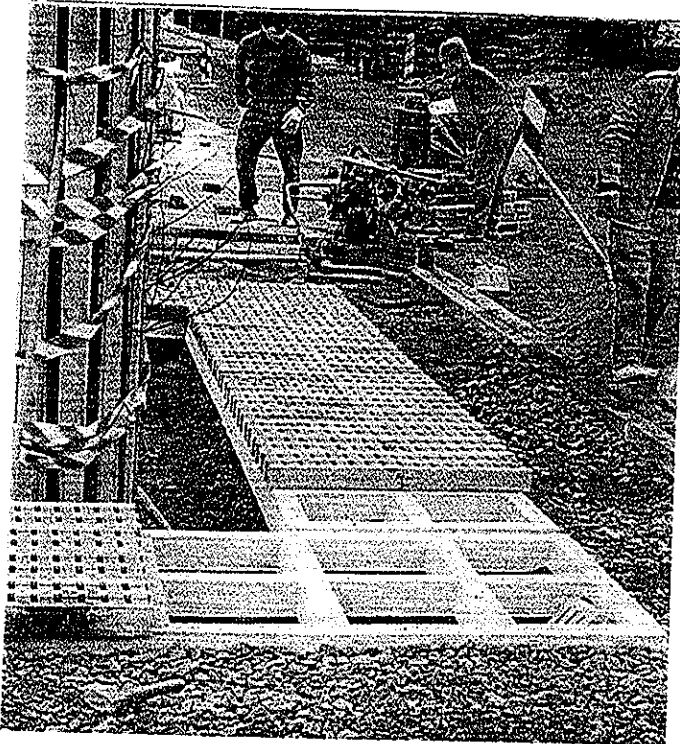


etwa 18 Meter und damit eine mächtige, sogenannte Segelfläche, die allen Witterungsbedingungen ausgesetzt ist. Insbesondere können herbstliche Orkanwinde und mögliche sommerliche Gewitterwindhosen sowie andere Wetterlagen die Krone so beeinträchtigen, dass ein Umsturz oder Umbruch möglich ist und bei evtl. stärkeren Wurzelverletzungen praktisch vorprogrammiert werden. Es muß auch nach einem Ausbau der Straße die Stand-sicherheit der Linde gewährleistet werden können. Es liegt auf der Hand, dass bei einer maschinellen Auskoffnung der Ausbaufächen, Wurzelbeschädigungen und Wurzelabrisse nicht zu verhindern sind. Im nebenstehenden Bild Nr. 7 ist zu erkennen, dass der Baum schon jetzt mit einem Teil seiner Stammbasis auf dem Straßenkörper steht und

sicher mit einem Großteil seiner Wurzelmasse unter den Straßenbelag gewachsen ist.

Zum Erhalt der Linde sind Alternativen zu einem üblichen Ausbau der Straße zu überdenken. Hierzu gehören mögliche Überbauungskonstruktionen, um den Wurzelbereich zu schützen.

Mögliche Alternative zum Baumschutz:



Um die Linde in ihrer heutigen Gestalt und mit dem Habitus (Kronenform) den sie zur Zeit hat, erhalten zu können, sollten ähnliche Überbaumöglichkeiten, wie sie in den nebenstehenden Bildern dargestellt sind, verwendet werden. Hierbei handelt es sich um eine Unterkonstruktion die auf Punktfundamente aufgelegt ist und den Wurzelbereich des Baumes optimal schützt. Punktfundamente in den Wurzelbereich eines Baumes einzuspülen oder auch im Bohrverfahren einzubringen, stellt für einen Baum nur eine geringe Belastung dar. Wurzelverletzungen, die hierbei entstehen, werden vom Baum schnell kompensiert und verwachsen in kürzester Zeit. Es wird an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen, dass Arbeiten im Traufenbereich des Baumes nach Möglichkeit in Handarbeit ausgeführt werden sollten. Die Fa. Kronimus AG Betonsteinwerke Josef-Herrmann-Str. 4-6 76473 Iffesheim ist ein Anbieter solcher Bauelemente und stellt mit dem Programm Arborkron-Luftkammernplatten eine Möglichkeit der Überbauung dar. Bei dieser Möglichkeit den Baum zu erhalten, wird zwar auch in den Lebensraum der Linde eingegriffen, aber dieser Eingriff kann vom Baum sehr gut kompensiert werden.

Eine weitere Möglichkeit den Baum so zu erhalten wie er sich heute darstellt, besteht darin, die Fahrbahnfläche um einige Meter so einzuengen, dass eventuell nur ein Fahrzeug den Standraum der Linde passieren kann. Damit stünde dem Baum ein größerer Umgebungsraum zur Verfügung und könnte somit erhalten werden. Dass im Umgebungsraum der Linde eine Pflasterung mit sogenanntem Aqualitpflaster erfolgen sollte, um den Wasser- und Lufthaushalt des Wurzelraumes positiv zu beeinflussen, muß in diesem Zusammenhang hervorgehoben werden. Auch bei dieser Variante des Baumerhalts ist ein leichter Wurzelverlust, im Arbeitsbereich nicht zu vermeiden. Um diese, leichten, unvermeidbaren Schäden im Wurzelbereich des Baumes auszugleichen, ist nach Fertigstellung der Arbeiten ein fachmännisches Durchlichten (nicht Kappen) der Kronen erforderlich. Hierbei sollte etwa 15 bis 20 % Astvolumen aus dem Fein- und Schwachastbereich der Krone entfernt werden.

Ein Erhalt des Baumes, der unbedingt angestrebt werden sollte, ist selbstverständlich mit einem erhöhten Arbeitsaufwand (gleich finanziellen Aufwand) verbunden. In Anbetracht des orts- und straßenbildprägenden Baumes, der zudem noch eine sehr hohe Lebenserwartung hat (80 bis 100 Jahre) und sich ohne Mängel darstellt, sollte dieser Mehraufwand in Kauf genommen werden.

Ohne zusätzlichen Aufwand zum Schutz des Baumes ist die Linde nicht zu erhalten. Bei normal üblicher Arbeitsweise (tiefbaumäßige Auskoffierung des Straßenkörpers) wird in erster Linie die Standfestigkeit so beeinträchtigt, dass ein Umsturz zu befürchten ist. Im Weiteren ist der Baum durch den unvermeidbaren Wurzelverlust nicht mehr lebensfähig. Eine weitere Alternative, die hiermit aufgezeigt werden soll, wäre ein Rückschnitt der Kronen bis auf ein Minimum, woraus sich in zwei bis drei Jahren dann eine sogenannte Kopflinde entwickeln würde. Hierzu muss aber aufgezeigt werden, dass diese Entwicklung mit einem zusätzlichen Pflegeaufwand verbunden ist, der in einem regelmäßigen (alle 3 bis 4 Jahre) Rückschnitt des Baumes besteht. Aus Sachverständigensicht kann diese Alternative nicht unbedingt empfohlen werden, da es im Grunde nicht zu rechtfertigen ist, einen solchen Baum so zu beschneiden. Im Übrigen kann vor diesem Hintergrund auch wohl erkannt werden, dass die „Würde“ eines solchen Baumes (Bäume sind Lebewesen) durch eine solche Maßnahme völlig zerschnitten wird. Von einem orts- und straßenbildprägenden Baum kann nach einem solchen radikalen Eingriff dann auch nicht mehr gesprochen werden. **Die große Linde vor dem Haus Schützenhofstraße 55 kann nur mit einem größeren, kostenaufwendigen Baumschutz erhalten werden. Kann dieser Aufwand nicht gewährleistet werden, ist eine Fällung des Baumes unumgänglich.**

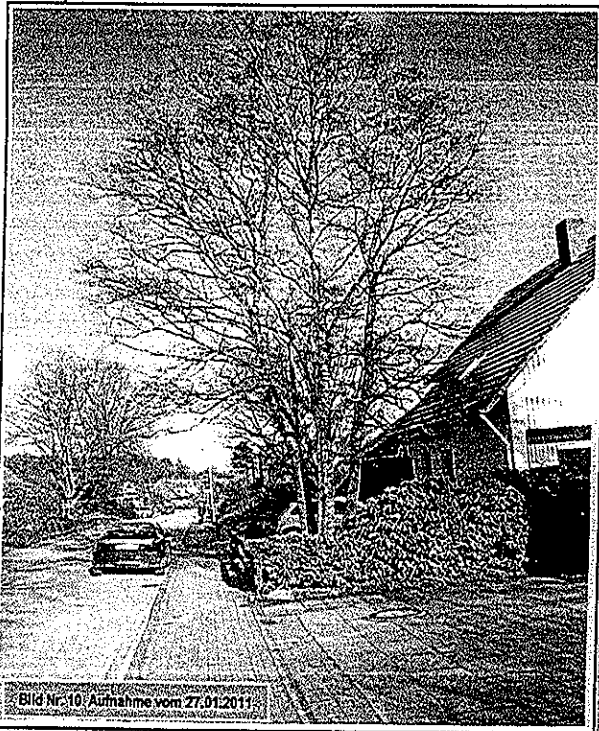


Bild Nr. 10; Aufnahme vom 27.01.2011

Mehrstämmige Birke vor Haus Nr. 72

Bei der mehrstämmigen Birke vor dem Haus Schützenhofstraße 72, handelt es sich um einen prächtigen Baum, der sich wie alle anderen Bäume entlang der Ausbaustrecke ebenfalls, zu einem straßen- und ortsbildprägenden Baum entwickelt hat. Etwa 15 bis 20 % der Krone ragen über den öffentlichen Wegebereich hinaus. Es ist auch hier davon auszugehen, dass die Birke etwas stärker in den Fusswegebereich eingewurzelt ist. Ebenso sind leichte, unbedeutende Einwurzeln in den Straßenraum (Kfz Bereich) möglich. Bei der tiefbaummäßigen Auskoffnung der Arbeitsflächen im Traufenbereich der Birke, sind die beschädigten Wurzeln fachgerecht nachzuschneiden und mit entsprechendem Gerät im eventuellen Risshorizont der Wurzeln zu glätten.

Die Birke vor dem dem Haus Schützenhofstr. 72 wird den Ausbau der Straße ohne Vitalitätseinbuße überstehen und braucht nicht besonders geschützt zu werden.

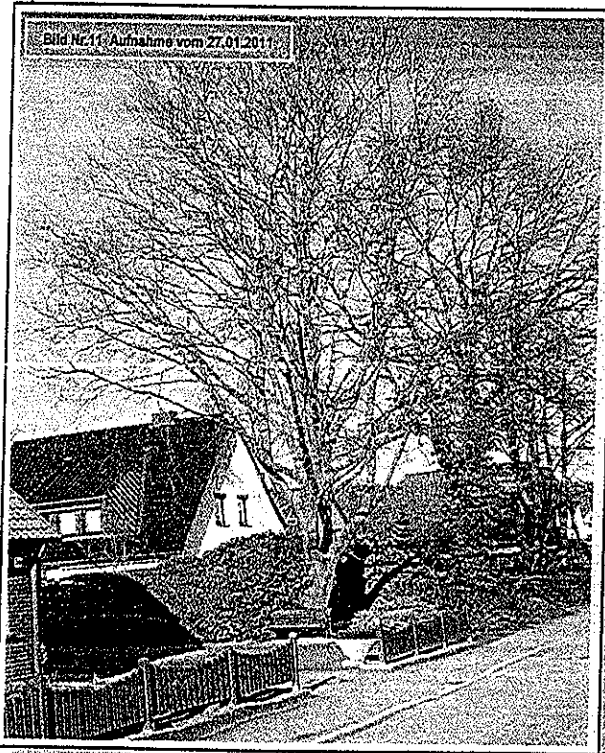
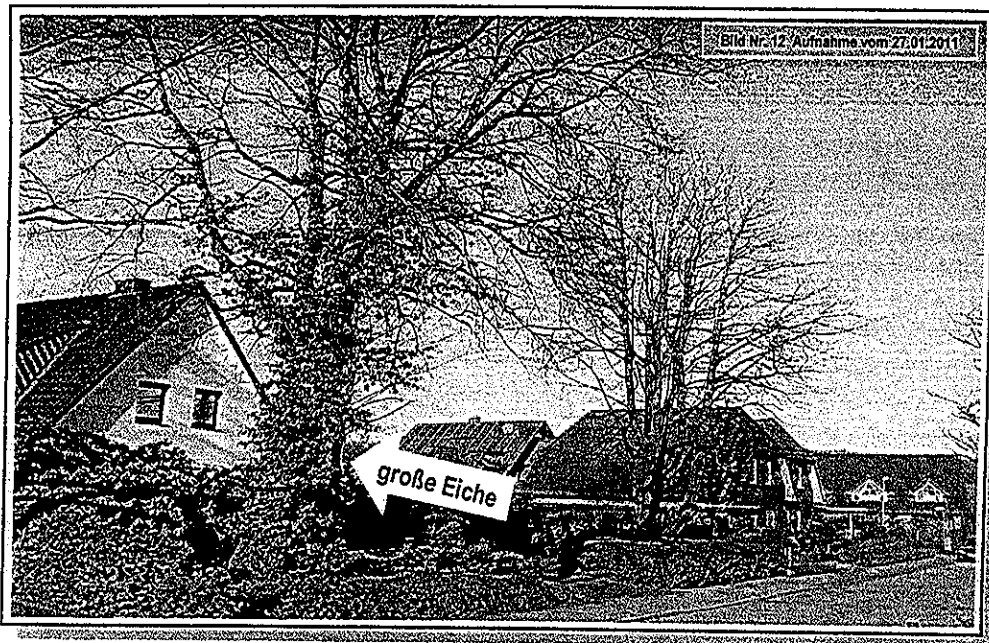


Bild Nr. 11; Aufnahme vom 27.01.2011

Große Buche vor Haus 59

Die Buche vor dem Haus Schützenhofstraße 59 steht 2,00 Meter von der Strasse entfernt. Der Kronenbereich hat sich zum Teil geringfügig über den öffentlichen Straßenbereich hinaus entwickelt, sodass davon auszugehen ist, dass auch einige Versorgungswurzeln in den Fusswegebereich eingewachsen sind. Diese werden bei dem Ausbau der Straße mit entfernt und sind im Abtrennungsbereich gärtnerisch fachlich zu versorgen. Halte- und Wurzeln werden nicht in Mitleidenschaft gezogen, sodass auch die Standfestigkeit des Baumes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Da aber die gesamte Wurzelmatrix (Halte- und auch Versorgungswurzeln) dem Baum seinen Halt geben, ist auch in diesem Fall der Kronenbereich der Buche durchzulichten. Hierbei ist etwa 15 % Astvolumen zu entfernen.

Die Buche vor dem Haus Schützenhofstr. 59 ist durch den Straßenausbau nicht übermäßig gefährdet und kann mit kleinen Pflegeeingriffen erhalten werden.



Zwei Bäume vor dem Haus Schützenhofstraße 61

Eine Eiche

Bei den beiden Bäumen vor dem Haus Schützenhofstraße 61 handelt es sich um eine Eiche, die nur 1 Meter von der Straße entfernt steht und um eine Kastanie. Beide Bäume stellen sich orts- und straßenbildprägend dar sind vital, gesund und unbedingt erhaltenswert. Der Kronenbereich der Eiche hat sich weit über die Fahrbahn der Straße hinaus entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass sich auch der Wurzelraum straßenseitig entwickelt hat und in den Unterbau der Straße eingewachsen ist. Bei der Auskoffierung des Straßenkörpers wird ein Teil der Wurzeln mit zu entfernen sein, wobei auch Haltewurzeln betroffen sind. Im Traufenbereich des Baumes (Kronentraufe plus 1,50 Meter, nach ZTV Baum) sollten die Auskoffierungsarbeiten, soweit wie möglich, von Hand ausgeführt werden um größere Wurzelverletzungen zu vermeiden. Diese Arbeitsweise sollte zumindest im Nahbereich (ca. 2,50 vom Stamm entfernt) des Stammes eingehalten werden. Alle Schäden an den Wurzeln sind gärtnerisch fachgerecht zu versorgen, um spätere Einfaulungen in das Wurzelwerk des Baumes zu verhindern. Da es sich bei der Eiche um einen Baum handelt, der mit seiner Krone eine große Windangriffsfläche darstellt, ist die Krone nach dem Ausbau der Straße durchzulichten (nicht zu Kappen) um das sogenannte Windsegel zu verkleinern. Hierbei ist etwa 20 % Kronenvolumen aus der Eiche zu entfernen. Mit dieser Pflegemaßnahme wird der Wurzelverlust der mit dem Straßenausbau verbunden ist, ausgeglichen. Es ist darauf zu achten, dass bei diesen Auslichtungsarbeiten der Habitus des Baumes erhalten bleibt. **Die Eiche vor dem Haus Schützenhofstr. 61 wird durch den Straßenausbau stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Schädigung kann aber durch eine baubegleitende fachmännische Pflegemaßnahme ausgeglichen werden, sodass die Eiche noch langfristig erhalten werden kann.**



Zwei Bäume vor dem Haus Schützenhofstraße 61

Eine Kastanie

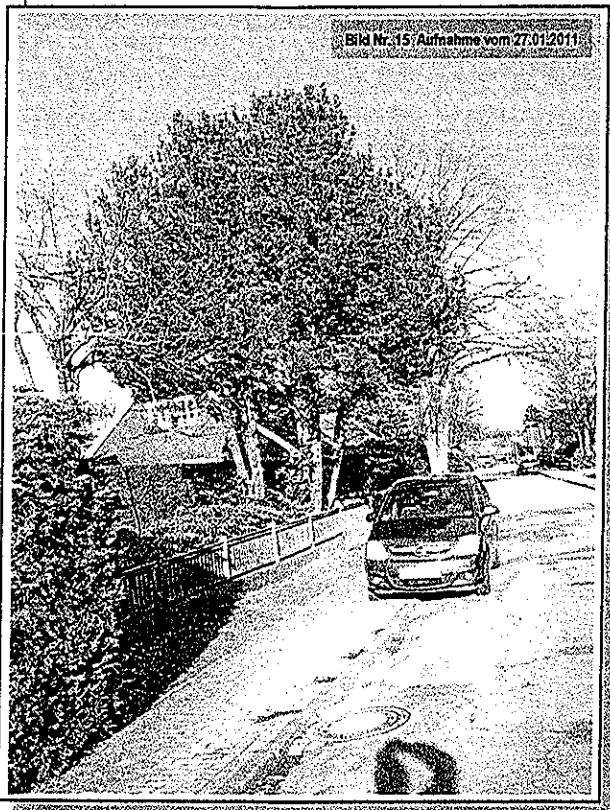
Der zweite Baum vor dem Haus Schützenhofstraße 61 ist eine Kastanie, die 3 Meter vom Straßenbereich entfernt steht und mit dem Kronenbereich ebenfalls über den Straßenraum hinausgewachsen ist. Es handelt sich auch hier um einen orts- und straßenbildprägenden Baum, der sich mehrstämmig entwickelt hat. Die Kastanie ist standfest, gesund und ohne größere Mängel, sodass es sich auch hier um einen erhaltenswerten Baum handelt. Da sich der Traufenbereich zum Teil (etwa 15 %) über dem Straßenraum befindet, sind dort auch Versorgungswurzeln eingewachsen. Bei den Straßenbauarbeiten wird ein Teil des Wurzelwerks mit entfernt, sodass mit einem Vitalitätsabfall des Baumes zu rechnen ist. Verletzte Wurzeln sind dann fachgerecht nachzuschneiden und entsprechend zu versorgen. Zur fachgerechten Versorgung gehört auch ein nachfolgender Auslichtungsschnitt der Krone, um den Wurzelverlust, der unvermeidbar ist, auszugleichen. Da auch dieser Baum eine sehr schöne und volle, sogenannte Kronengarnierung hat, ist mit einem Auslichtungsschnitt, bei dem etwa 15 bis 20 % Astvolumen entfernt werden muss, ein adäquater Ausgleich zum Wurzelverlust hergestellt. Bei diesem Auslichtungsschnitt ist der Habitus des Baumes zu erhalten, was bei dem Kronenaufbau auch ohne Weiteres möglich ist. **Die Kastanie vor dem Haus Schützenhofstr. 61, ist mit entsprechendem fachlichen Pflegemaßnahmen zu erhalten, ohne dass die Vitalität des Baumes zu stark beeinträchtigt wird. Eine geringe, unbedeutende Schädigung kann nicht vermieden werden.**



Große Tanne vor dem Haus 92

Bei dem Baum vor dem Haus Schützenhofstraße 92 handelt es sich um eine große Tanne von ca. 18 Meter Höhe. Der Baum ist stand- und umbruchsicher und stellt sich mit optimalen Wachstum dar. Mängel und Schäden konnten nicht festgestellt werden. Auch dieser Baum zeigt sich als straßen- und ortsbildprägend und gehört somit zu den erhaltenswerten Bäumen dieser Straße. Die Tanne ist mit ihrem Kronenbereich geringfügig über den Straßenraum hinausgewachsen und könnte somit auch in den Bürgersteigbereich eingewurzelt sein. Wurzeln (wenige Versorgungswurzeln) die bei dem Straßenausbau beschädigt werden, sollten gärtnerisch versorgt werden.

Die Tanne vor dem Haus Schützenhofstraße 92 kann ohne Schädigung durch den Straßenausbau erhalten werden.



Kiefer vor dem Haus Nr. 53

Die Kiefer vor dem Haus Schützenhofstraße 53, ist bis zu 2,0 Meter mit ihrem Kronenbereich über den Straßenraum hinausgewachsen. Auch bei diesem Baum ist damit zu rechnen, dass sich Wurzeln unter den Straßenkörper ausgebreitet haben. Sollte bei der Auskoffnung der Arbeitsräume Wurzeln übermäßig verletzt werden, sind diese gärtnerisch, fachmännisch zu versorgen. Ein leichter Auslichtungsschnitt (ca. 15 % Astvolumen) im Kronenbereich der Kiefer, wird nach dem Ausbau der Straße erforderlich sein. Ansonsten wird die Kiefer den Ausbau der Straße ohne Probleme überstehen. **Die Kiefer vor dem Haus Schützenhofstraße 53 kann ohne Schädigung durch den Straßenausbau erhalten werden.**

5. Zusammenfassung:

Der Baumbestand entlang der Schützenhofstraße kann erhalten werden. Da es sich bei den Bäumen um vitale, gesunde Exemplare handelt die zum Teil weit genug von der Straße entfernt stehen, ist ein Erhalt, auch ohne größere Schädigungen möglich. Alle Bäume die in den privaten Vorgärten stehen, haben ihren Wurzelraum in erster Linie straßenabseitig ausgebildet, sodass eine Versorgung der Bäume hauptsächlich aus dem Vorgartenbereich erfolgt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Einwurzelungen in den Straßenraum, bei den meisten Bäumen verhältnismäßig gering ausfällt, sodass hier auch mit nur wenig Arbeitsaufwand Schäden an dem Wurzelwerk saniert werden können.

Nur zwei Bäume (die Linde vor Haus 55 sowie die Eiche vor dem Haus 61) sind mit einem größeren Aufwand zu schützen. Kann dieser Schutz nicht gewährleistet werden, sind die Bäume zu fällen.

Die öffentliche Birke im Kreuzungsbereich Bruckner Str. sollte gefällt werden, da ein Erhalt aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die baubegleitenden, vegetationstechnischen Pflegearbeiten an den Bäumen von einer Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus ausgeführt werden sollten. Insbesondere sind die Arbeiten zum Erhalt der Bäume vor den Häusern Schützenhofstraße 55 und 61 mit gärtnerischen Fachleuten zu koordinieren.

Es soll an dieser Stelle auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass Bäume die durch den Ausbau der Straße eventuell nicht erhalten werden können, im Rahmen einer Wertermittlung abgeschätzt und eventuell entschädigt werden müssten. Bei den Bäumen vor den ogn. Häusern (55 und 61) wird von dem Sachverständigen ein Betrag pro Baum, von etwa 2.500,- bis 3.500,- € taxiert. Eventuell könnten diese Summen in ein Baumerhaltungskonzept investiert werden.

6. Literaturhinweis:**DIN 18920**

Schutz von Bäumen, Pflanz-
beständen und Vegetations-
flächen bei Baumaßnahmen

Beuth Verlag GmbH
Burggrafenstraße 6
Berlin

**Verkehrssicherungspflicht
bei Bäumen**

aus rechtlicher und fachlicher Sicht

Helge Breloer

Thalacker Medien

ISBN 3 - 87815 - 157 - 8

Baumpflege heute

M. Siewniak / D. Kusche

Patzer - Verlag Hannover

Seiten: 10

ISBN 3 - 87617 - 064 - 8

**Zusätzliche Technische Vertrags-
bedingungen und Richtlinien für
Baumpflege und Baumsanierung**

ZTV - Baum, Ausgabe 2001

FLL - Verlag Troisdorf

ISBN 3 - 934484 - 60 - 3

Was ist mein Baum wert ?

Ein Ratgeber für Laien und Fachleute

Helge Breloer

Seite 11 bis 17

Verlag Thalacker Medien

ISBN 3-87815-143-8

**RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlagen von Strassen
Teil: Landschaftspflege.**

Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen
und Tieren bei Baumaßnahmen.

Ausgabe 1999, Forschungsgesellschaft für Strassen,-
und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Strassenentwurf

**Handbuch der Schadenskunde
von Bäumen**

Breloer / Mattheck

Rombach Ökologie

Rombach Verlag - Freiburg

ISBN 3 - 7930 - 9085 - X

Baumkunde und Baumpflege

von Aloys Bernatyky

Thalacker Verlag Braunschweig

ISBN 3/87815/056/3

Gehölzschnitt nach den

Gesetzen der Natur

Jochen A. Pfisterer

Ulmer - Verlag Stuttgart

Seite: 174, 179

ISBN 3 - 8001 - 6646 - 1

7. Schlußbemerkung:

Der Unterzeichner versichert, das vorliegende Gutachten von neutraler Warte aus, allein von bestehenden Fakten ausgehend und nach rein fachlichen Prinzipien erarbeitet zu haben.

Das Gutachten ist ausschließlich zum Gebrauch des Auftraggebers bestimmt. Eine Weitergabe an dritte Stellen ist zulässig, jedoch nur in vollständiger Form ohne Herausnahme von Unterlagen, Textteilen, Fotos, Karten etc.

Für das Gutachten gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechts. Eine Vervielfältigung dieser Arbeit bedarf des schriftlichen Einverständnisses des Verfassers.

26209 Hatten, den 14.02.2011

Steenken
gez. Steenken



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

Vorlage-Nr.: 2011/065

freigegeben am 22.03.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörn Rabius

Datum: 22.03.2011

Deckenprogramm 2011

Beratungsfolge:

Status

Datum

Gremium

Ö

04.04.2011

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

N

12.04.2011

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Folgende Straßen werden 2011 mit dem Patchmatikverfahren instand gesetzt:

Am Eichenwall	Kreyenstraße
An Hagendorffs Busch	Lange Reihe
Am Nordkreuz	Loyerbergstraße
Am Schippstroth	Mitteldörper Weg
Am Stratjebusch	Mollberger Weg
An der Bleiche	Moorweg
Bekhausermoorweg	Neißestraße
Elektrizitätsweg	Peterstraße
Emsoldstraße	Richtweg
Buschweg	Ringstraße
Dorfstraße	Stöltjesträße
Feldbreite	Südender Straße
Hakenstraße	Talweg
Hermann-Löns-Straße	Tannenkrugstraße
Hesterstraße	Voßbarg
Hirschtoweg	Weserstraße
Hohe Brink	Zum Ausblick
Klostermoorweg	Zum Roten Hahn

2. Folgende Straßen werden vollflächig mit nachfolgend genanntem Kostenumfang saniert:

- Am Stratjebusch zwischen Feldbreite und Bahnübergang
neue Verschleißdecke 30.000 €
- Südender Straße zwischen Oldenburger Str. und ehemals Ihr Platz
neue Verschleißdecke 81.000€
- Wallstraße
DSK 39.000 €

- Weidenstraße
Spurrinnen und Versackung mit Heißeinbau ausgleichen 10.000 €
- Kreyenstraße zwischen Hirtenweg und Mollberg im Bereich der Kanaltrasse
DSK 20.000 €
- Morissestraße
Teilbereiche Pflaster und Rinne neu Pflastern 45.000 €
- Hohlweg
Doppelte Oberflächenbehandlung 10.000 €
- Heiddornweg
ausgleichen des Profils mit Bitumen im Bereich der Pflasterstraße 15.000 €

Sach- und Rechtslage:

Bezugnehmend auf die Vorlage 2009/099 und 2010/143 wurden auch im Jahr 2011 verschiedene Straßen einer visuellen Untersuchung unterzogen. Die in der o. g. Vorlage beschriebene Vorgehensweise wurde auch in diesem Jahr eingehalten.

Mittel in Höhe von ca. 60.000 € werden für das Instandsetzen kleinere Schäden benötigt werden. Hierbei wird das Patchmatik-System eingesetzt. Dieses System hat sich in der Vergangenheit als die wirtschaftlich und technisch beste Variante herausgestellt.

Bei größeren Schäden werden eine dünne Schicht im Kalteinbau (DSK) innerorts oder eine doppelte Oberflächenbehandlung (DOB) außerorts eingesetzt. Auch werden innerorts Straßen mit einer neuen Verschleißdecke aus Heißbitumen versehen.

Das Patchmatik-System wird ca. 14 Tage im Rastede arbeiten müssen, bis alle gravierenden Mängel behoben sind. Folgende Straßen werden mit diesem System repariert:

Am Eichenwall	Kreyenstraße
An Hagendorffs Busch	Lange Reihe
Am Nordkreuz	Loyerbergstraße
Am Schippstroth	Mitteldörper Weg
Am Stratjebusch	Mollberger Weg
An der Bleiche	Moorweg
Bekhausermoorweg	Neißestraße
Elektrizitätsweg	Peterstraße
Emsoldstraße	Richtweg
Buschweg	Ringstraße
Dorfstraße	Stöltjesträße
Feldbreite	Südender Straße
Hakenstraße	Talweg
Hermann-Löns-Straße	Tannenkrugstraße
Hesterstraße	Voßbarg
Hirschtoweg	Weserstraße
Hohe Brink	Zum Ausblick
Klostermoorweg	Zum Roten Hahn

Folgende Straßen werden vollflächig mit nachfolgend genanntem Kostenumfang saniert:

- Am Stratjebusch zwischen Feldbreite und Bahnübergang
neue Verschleißdecke 30.000 €
- Südender Straße zwischen Oldenburger Str. und ehemals Ihr Platz
neue Verschleißdecke 81.000€
- Wallstraße
DSK 39.000 €
- Weidenstraße
Spurrinnen und Versackung mit Heißeinbau ausgleichen 10.000 €
- Kreyenstraße zwischen Hirtenweg und Mollberg im Bereich der Kanaltrasse
DSK 20.000 €
- Morissestraße
Teilbereiche Pflaster und Rinne neu Pflastern 45.000 €
- Hohlweg
Doppelte Oberflächenbehandlung 10.000 €
- Heiddornweg
ausgleichen des Profils mit Bitumen im Bereich der Pflasterstraße 15.000 €

Die Kosten belaufen sich auf ca. 250.000 €.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

Keine.

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2011/062

freigegeben am 21.03.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 21.03.2011

Linienbestimmung zur A 20

Beratungsfolge:

Status

Ö

Datum

04.04.2011

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Entsprechend der Linienbestimmung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 25.06.2010 wurde die Variante West 3 ausgewählt. Unabhängig von dem faktischen Vogelschutzgebiet wurde in der Linienbestimmung festgestellt, dass die Teilvariante West 2 nicht mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes Marschen am Jadebusen verträglich ist. Aus diesem Grunde wurde die Variante West 3 linienbestimmt.

Auf politischer Ebene konnte zwischenzeitlich unter Beteiligung des Nds. Verkehrsministers erreicht werden, dass für die Varianten West 2 und West 3 hinsichtlich weiterer Untersuchungen eine vergleichbare Tiefenschärfe vorgesehen wird. Dabei soll ein sogenanntes Trassenvergleichspapier erstellt werden.

Die ebenfalls beteiligten Landkreise Ammerland, Friesland, Wesermarsch, die Stadt Varel sowie die Gemeinden Jade, Wiefelstede und Rastede haben festgelegt, dass mit Unterstützung eines Gutachters, Professor Dr. Stür, Münster, Argumente für eine neu festzulegende Linie auf der Basis der Variante West 2 gefunden werden sollen. Dieses Vorhaben gestaltet sich nach erster Einschätzung als schwierig, da die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes, auch unabhängig von dem faktischen Vogelschutzgebiet, bei der Wahl der Variante West 2 voraussichtlich nicht eingehalten werden können. Es steht im Gegenteil zu befürchten, dass gegebenenfalls auch die Variante West 3 weiter modifiziert werden muss.

Für die Varianten West 2 und West 3 finden zurzeit die Bestandserfassungen für die verschiedenen Kartierungen statt. Mit einem Ergebnis ist im Mai 2011 zu rechnen. Darauf aufbauend soll das Gutachten zur Umsetzbarkeit der Variante West 2 erstellt werden.

Es ist vorgesehen, gemeinsam mit den anderen Beteiligten das Gutachten basierend auf den Daten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen einer Pressekonferenz zu veröffentlichen und zeitgleich den verschiedenen Gremien aller Gemeinden und Landkreise zugänglich zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Anlagen:

Schreiben vom 25.06.2010 des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung,
Linienbestimmung A 20



4.41
JUN. 2010

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung • Postfach 20 01 00, 53170 Bonn

Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Kompetenzzentrum
Göttinger Chaussee 76 A
30453 Hannover

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr HANNOVER				
Eing. 07. JULI 2010				
Dez.			22	2
Sachb.				

Prof. Dr.-Ing. Dr.-Ing. E.h. Josef Kunz
Leiter der Abteilung Straßenbau

HAUSANSCHRIFT
Robert-Schuman-Platz 1
53175 Bonn
POSTANSCHRIFT
Postfach 20 01 00
53170 Bonn

TEL +49 (0)228 99-300-5000
FAX +49 (0)228 99-300-5099

etstb@bmvsb.bund.de
www.bmvbs.de

über

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit und Verkehr
Friedrichswall 1
30159 Hannover

Gesehen und weitergeleitet

Hannover, den 05.07.2010

Niedersächsisches Ministerium
für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr

i.A.
Langenitz

**Betreff: Neubau der A 20 (alt: A 22) zwischen Westerstede
(A 28) und Drochtersen (A 26, A 20 - Elbquerung)
- Linienbestimmung nach § 16 (1) FStrG**

Bezug: 1. Schreiben der NLStbV vom 21.04.2009 und 29.06.2009,
Az.: 22/ 31201-A22
2. Schreiben des MWV vom 23.07.2009, 14.12.2009 und
09.03.2010, Az.: 4-41-31201/0220

Aktenzeichen: StB 21/72131.9/0020-1025246

Datum: Bonn, 25.06.2010

Seite 1 von 7

Im Benehmen mit Ihrer obersten Landesplanungsbehörde bestimme ich gemäß § 16 (1) Bundesfernstraßengesetz die Linienführung der A 20 (alt: A 22) von Westerstede (A 28) bis Drochtersen (A 26, A 20 - Elbquerung), wie sie im anliegenden Übersichtsblatt „rot durchgezogen“ (Varianten West 3 und Ost 2) eingetragen ist, mit folgenden Anmerkungen und Maßgaben:



Seite 2 von 7

I.

Für die Küstenautobahn zwischen Westerstede und Drochtersen ist ab sofort die Bezeichnung „A 20“ zu verwenden.

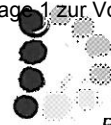
II.

Für die Linienbestimmung wurde das Projekt gemäß § 36 BNatSchG auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete überprüft.

Die zur Bestimmung der Linienführung der A 20 zwischen der A 28 und der A 27 gereichte Teilvariante West 2 ist nicht mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes SPA DE 2514-431 „Marschen am Jadebusen“ verträglich, da die bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der nach den Erhaltungszielen geschützten Vogelarten und ihrer Lebensräume als erheblich zu bewerten sind. Nach Abwägung aller Belange ergibt sich mit der alternativen Teilvariante West 3 durch ihre südlichere abgerückte Führung vom Vogelschutzgebiet eine Präferenz gegenüber Teilvariante West 2, da die Variante West 3 nicht nur eindeutig zu geringeren naturschutzfachlichen Konflikten führt, sondern auch als möglich und „zumutbar“ im Sinne des § 34 Abs. 3 BNatSchG anzusehen ist. Sie ist deshalb der Bestimmung der Linienführung der A 20 zugrunde gelegt.

III.

Dem vorgelegten Anschlussstellen-/Knotenpunktkonzept wird grundsätzlich zugestimmt, es ist jedoch im Hinblick auf die geänderte Linienführung zwischen den geplanten Anschlussstellen A 20/L 824 und A 20/L 863 - (Variante West 2/Variante West 3) - zu überarbeiten und erneut zur Abstimmung vorzulegen. Weitere Festlegungen erfolgen in der späteren Planungsphase. Über die Bezeichnung der einzelnen Anschlussstellen ist noch gesondert zu entscheiden.



Seite 3 von 7

IV.

Die folgenden Bundesstraßen:

- B 71 im Abschnitt zwischen Bremerhaven und Bremervörde,
 - B 74 im Abschnitt zwischen Bremervörde und Stade,
 - B 211 im Abschnitt zwischen Oldenburg und Brake,
 - B 437 im Abschnitt zwischen Friedeburg und Stadland sowie im Abschnitt zwischen östlich des Wesertunnels und AS Stotel (A 27) und
 - B 495 im Abschnitt zwischen dem Knotenpunkt B 495/L 111 bei Neuland und dem Fähranleger Wischhafen/Glückstadt
- verlieren mit Verkehrsübergabe der neu gebauten A 20, deren Linie entsprechend der im Übersichtslageplan Maßstab 1:125.000 und in den Lageplänen Maßstab 1:25.000 „rot durchgezogen“ dargestellten Trasse im Abschnitt zwischen Westerstede (A 28) und Drochtersen (A 26, A 20 - Elbquerung) bestimmt wird, ihre Funktion als Straßen des weiträumigen Verkehrs und sind daher nach Fertigstellung verkehrswirksamer Abschnitte der A 20 entsprechend schrittweise abzustufen.

Der Lückenschluss zwischen der vorhandenen B 74 bei Elm und der neuen A 20 im Zuge der L 114 (sog. Spange Elm) ist zukünftig zur Bundesstraße aufzustufen.

Diese aufgrund funktionaler Betrachtung der künftigen Bundesfernstraßen für erforderlich gehaltenen Umstufungen bitte ich im Detail zu prüfen. Ihre Stellungnahme bitte ich unter Beifügung eines endgültigen Umstufungskonzeptes unter Berücksichtigung der vorstehenden Vorgaben zeitnah zu übersenden.

Da eine Widmung der A 20 erforderlich ist, ist diese rechtzeitig zur Verkehrsübergabe zu veranlassen und in einem Amtsblatt des Landes Niedersachsen mit Rechtsbehelfsbelehrung bekannt zu machen.

Ferner wird gebeten, den vorzulegenden RE-Entwürfen schriftliche Erklärungen beizufügen, wonach die Abstufung der vorgenannten Bundesstraßen in die sich aus dem Landesrecht ergebende Straßenklasse rechtzeitig verfügt wird.



Seite 4 von 7

Die Abstufung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen drei Monate vor dem Baulastwechsel anzukündigen und unter Einhaltung dieser Frist möglichst zum Ende des Rechnungsjahres zu verfügen, in dem die Verkehrsübergabe der neuen Strecke erfolgen wird. Sofern die dreimonatige Ankündigungsfrist zum Ende des Rechnungsjahres, in dem die Verkehrsübergabe erfolgen wird, nicht gewahrt werden kann, muss die Abstufung spätestens zum Ende des folgenden Rechnungsjahres verfügt werden.

Spätestens drei Monate vor der geplanten Verkehrsübergabe einer neuen Teilstrecke ist das BMVBS über die für die Abstufung getroffenen Maßnahmen zu informieren.

V.

Im Rahmen der Entwurfsplanung, die in enger Abstimmung mit dem BMVBS zu erfolgen hat, ist eine Trassenoptimierung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten, ggf. durch Anwendung der Mindestentwurfs-elemente nach den RAA bzw. RAS-L, vorzunehmen.

Bei der Wahl des maßgebenden Regelquerschnitts für die A 20 sind sowohl die prognostizierten Verkehrsbelastungen als auch die örtlichen Zwangspunkte zu berücksichtigen. Details sind im Rahmen der Entwurfsaufstellung abzustimmen. Dies betrifft auch die Frage der optionalen Aufweitung des Querschnitts der vorhandenen A 27 (RQ 29,5) im gemeinsamen Streckenabschnitt der A 27 und der A 20 bei Bremerhaven auf ca. 4 km Länge auf einen RQ 31, da die zur Durchführung einer 4+0 Verkehrsführung bei Sperrung einer Richtungsfahrbahn der A 27 erforderliche befestigte Breite von 12 m nicht erreicht wird.

Der vorhandene Wesertunnel im Zuge der B 437 wird künftig Teil der A 20. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung ist auf Grundlage der vorliegenden Risikobetrachtung eine aktuelle quantitative Risikoanalyse vorzulegen. Sämtliche zusätzliche Maßnahmen sind mit dem BMVBS abzustimmen.

Im Raum nördlich von Bremervörde greift die Linienführung erheblich in die gewachsenen Siedlungsstrukturen des Straßendorfes Hönnau-Lindorf entlang der K 105 ein. Im Raumordnungsverfahren konnte sich keine eindeutige Präferenzierung der Linienführung etablieren. Im Rahmen der detaillierten Entwurfsbearbeitung ist der Querungsbereich der A 20 mit der K 105 im Rahmen eines Variantenvergleichs dahingehend zu überprüfen, ob vor allem unter dem Gesichtspunkt der Mi-





Seite 5 von 7

nimierung der Belastung der Wohnbebauung Optimierungen möglich sind.

Die Aussagen in den vorgelegten Linienbestimmungsunterlagen zu den Kosten im Hinblick auf den anstehenden Baugrund sind in diesem Verfahrensstadium sehr allgemeiner Natur. Aufgrund der zu erwartenden schwierigen Baugrundsituation empfiehlt es sich, die Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) ggf. in die weitere Entwurfsbearbeitung mit einzubeziehen.

Dem Rastanlagenkonzept wird grundsätzlich zugestimmt, es ist jedoch im Hinblick auf die bestimmte Linie mit der Variante West 3 zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten und erneut abzustimmen. In der Folge sind auch die der weiteren Planung der Rastanlagen zugrunde zu legenden Parkstandkapazitäten abzustimmen. Zum vorgelegten Konzept wird empfohlen, die nördlich Beverstedt vorgesehene bewirtschaftete Rastanlage als einseitige Rastanlage mit gesonderter Überfahrt auf der Nordseite, ggf. in Kombination mit einer unbewirtschafteten Rastanlage auf der Südseite, auszubilden.

Erforderliche Autobahnmeistereien sind in den weiteren Planungsschritten frühzeitig abzustimmen.

Im Rahmen der weiteren Planung bitte ich, alle Einsparmöglichkeiten auszuschöpfen, um die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens weiterhin zu gewährleisten.

Aufgrund bestehender Defizite bei der Umweltverträglichkeitsuntersuchung und den FFH-Verträglichkeitsprüfungen sind für die weitere Planung folgende Maßgaben zu beachten:

- Es ist ein naturräumlich abgegrenztes Vernetzungs-, Vermeidungs- und Kompensationskonzept für Marschlandschaften unter Berücksichtigung der in Anlage 1 der Stellungnahme des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) vom 21.05.2010, die als Anlage beiliegt, aufgeführten weitergehenden Hinweise zu erarbeiten.
- Zur Erhaltung der Durchlässigkeit des Raumes und Verminderung von Zerschneidungs- und Isolationswirkungen sowie einer weitestgehenden Vermeidung von Störungen durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht etc.) sind entsprechende Vorkehrungen zu prüfen und vorzusehen wie z.B. Grünbrücken, Wildunterführungen, Fließgewässerquerungen, Querungshilfen für Fledermäuse, Kleintierdurchlässe.



Seite 6 von 7

- Im Rahmen der Entwurfserstellung ist jede einzelne Querungshilfe zu begründen und in Lage, Dimensionierung, Gestaltung und Einbindung zu erläutern.
- Die Erhaltungsziele etlicher geschützter Lebensraumtypen im FFH-Gebiet DE 2516-301 „Wollingster See mit Randmoor“ sind gegenüber Stickstoffeinträgen sehr empfindlich. Prognose und Bewertung sind den critical loads anzupassen und in der FFH-Verträglichkeitsprüfung dem Stand von Wissenschaft und Technik anzupassen.
- Im FFH-Gebiet DE 2517-331 „Teichfledermausgewässer im Raum Bremerhaven/Bremen wird das Fließgewässer Lune gequert. Um hinreichend Planungssicherheit zu erhalten ist zu prüfen, ob durch Vermeidungsmaßnahmen die Flächeninanspruchnahme weiter verringert werden kann. Das Tötungsrisiko der Teichfledermäuse sollte durch Irritationsschutzwände auf der Brücke gemindert werden.
- Insgesamt ist aufgrund der hohen naturräumlichen Sensibilität des Planungsraumes u. a. mit zahlreichen Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie mit Störungen besonders und streng geschützter Arten zu rechnen, die voraussichtlich artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zuwider laufen. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind im Laufe der weiteren Planung besonders sorgfältig einzubringen, um Planungssicherheit zu erlangen.

Außerdem sind die weiteren Anmerkungen, Hinweise und Maßgaben der v. g. Stellungnahme des BMU in den nächsten Planungsstufen zu beachten.

Die aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben abzuleitenden Vermeidungs- sowie Kompensationskonzepte bitte ich frühzeitig Projekt begleitend mit mir abzustimmen und in diesem Zusammenhang jeweils die Gesamtkosten zu aktualisieren.

VI.

Der besondere naturschutzfachliche Planungsauftrag wird für die weitere Planung aufrecht erhalten, da eine Bewältigung der in der Umweltrisikoeinschätzung oder FFH-Verträglichkeitseinschätzung aufgezeigten Konflikte in der Sache noch nicht abgeschlossen ist. Durch die im Rahmen der Genehmigungsverfahren durchzuführende Umweltverträglichkeitsprüfung und Prüfung der naturschutzrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen, insbesondere auch einer FFH-Verträglichkeits-





Seite 7 von 7

prüfung, sind in der Regel erst mit dem Erlangen des Baurechts alle naturschutzfachlichen Sachverhalte rechtlich umfassend abgearbeitet.

Ich bitte, bei der Vorlage der RE-Entwürfe zu bestätigen, dass der besondere naturschutzfachliche Planungsauftrag in der Planung berücksichtigt wurde und darzulegen, wie die Abarbeitung erfolgt.

Zur Erfüllung der Berichtspflicht gegenüber dem Deutschen Bundestag sind dem BMVBS mit Antrag auf Einstellung in den Straßenbauplan entsprechende Informationen über die Abarbeitung des besonderen naturschutzfachlichen Planungsauftrags zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist ein separater zusammenfassender Bericht erforderlich, der in knapper Form die Art und Weise der Abarbeitung der in der Umweltisikoeinschätzung oder FFH-Verträglichkeitseinschätzung aufgezeigten Sachverhalte während der Baurechtschaffung aufzeigt.

Im Auftrag

Prof. Dr.-Ing. Dr.-Ing. E.h. Josef Kunz



Beglaubigt:

Zeigle

Angestellte

Anlagen: - eine Ausfertigung der Linienbestimmungsunterlagen
(Ordner 1 - 4)
- Stellungnahme BMU vom 21.05.2010



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

Vorlage-Nr.: 2011/064

freigegeben am 21.03.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 21.03.2011

Sanierung Parkplatz Hirschtor

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.04.2011	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.04.2011	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Sanierung Parkplatz Hirschtor wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Auf der Grundlage der Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 20.09.2010 sind Sanierungsvorschläge für den Parkplatz Hirschtor erarbeitet worden. Zwischenzeitlich fand die notwendige Abstimmung mit Vertretern der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege statt. Dabei wurde festgestellt, dass mit der Sanierung des Parkplatzes Hirschtor eine Verbesserung der Eingangssituation erzielt werden kann, wenngleich es zu einer Verfestigung dieser Einrichtung im denkmalgeschützten Bereich führen wird.

Es wurde festgelegt, dass in der Breite des Durchgangstores eine Zufahrt in befestigter Art hergestellt werden soll. Die Pflasterung soll in einem gelblich-rötlichen Ton analog der Pflasterung Tribünenanlage Turnierplatz sowie der Farbgebung der wassergebundenen Decken beim Parkplatz Ellernteich und Waldparkplatz erfolgen. Die Pflasterung soll, beginnend an der Parkstraße bis zum Ende der Eckausrundung der Zufahrt am Hirschtor hergestellt werden. Damit ist sichergestellt, dass das Hirschtor theoretisch geöffnet und geschlossen werden könnte.

Der Bereich zwischen Pflasterung und Hirschtor soll parkplatzseitig dort, wo typischerweise keine Fahrzeuge parken (können), mit immergrünen Bodendeckern bepflanzt werden.

Der Parkplatz wurde vom baulichen Zustand her untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass insbesondere im überhöhten Teil des Parkplatzes in der Fahrbahnachse die geringste Dicke an Unterbau vorhanden ist, während im Randbereich viel zu große Mächtigkeiten an Mineralgemisch vorhanden sind.

Es wird daher vorgeschlagen, die gesamte Fläche durchzufräsen, um zu einer einheitlichen mittleren Dicke des Unterbaues zu gelangen und diesen entsprechend der Bauausführung Waldparkplatz und des Parkplatzes am Ellernteich mit einer Deckschicht zu versehen. Die äußere Umrandung des Parkplatzes soll mit Pfosten und Kopflatten geschehen, die aber nicht in einem auffälligen weiß gestrichen werden sollen. Als äußere Begrenzung des Parkplatzes im westlichen Bereich wurde die Außenkante des Hirschtores gewählt.

Für diese Maßnahmen werden Kosten in Höhe von ca. 25.000,- € entstehen. Die Mittel wurden als Ausgaberest von 2010 übertragen.

Für die Zeit der Herstellung des Parkplatzes ist die Vollsperrung dieses Hirschtorkplatzes erforderlich. Darüber hinaus ist eine mindestens vierzehntägige Liegezeit des Mineralgemisches erforderlich, da in regelmäßigen Abständen gewässert und gewalzt werden muss. Ein Zugang zum Schlosspark soll provisorisch hergerichtet werden.

Weitere Details werden im Rahmen der Sitzung anhand von Folien dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

Keine.