

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 10.02.2015, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 29.01.2015

- 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 20.01.2015**
- TOP 4 Einwohnerfragestunde**
- TOP 5 3. Änderung Bebauungsplan 15 A - Gewerbe-/Industriegebiet Lieth
Vorlage: 2014/226**
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 15 B - Verkehrsfläche Wilhelmshavener Straße
Vorlage: 2015/007**
- TOP 7 Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III
Vorlage: 2015/010**
- TOP 8 Bepflanzungsvorschlag für das Regenwasserrückhaltebecken Herzogin-Ida-
Straße (B-Plan 93A)
Vorlage: 2015/012**
- TOP 9 Einwohnerfragestunde**
- TOP 10 Schließung der Sitzung**

**Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister**

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

Vorlage-Nr.: 2014/226

freigegeben am 27.01.2015

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 16.12.2014

3. Änderung Bebauungsplan 15 A - Gewerbe-/Industriegebiet Liethe

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	17.02.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 10.02.2015 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 15 A mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans 15 A ist die Übernahme von Schallemissionskontingenten in den Bebauungsplan und die Änderung der Erschließungssituation innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes zur besseren Steuerung von Ansiedlungsvorhaben (vgl. Vorlage 2014/058). Zudem werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Rasteder Liste, betriebsbezogene Wohnnutzungen und Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen und örtliche Bauvorschriften zur Steuerung von Werbeanlagen definiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen sind außer redaktionellen Änderungen keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erfolgt. Um die Anbindung der neuen Erschließungsstraße „Gut Rehorn“ an die übergeordnete Wilhelmshavener Straße herzustellen, ist die Errichtung einer Linksabbiegerspur auf dieser Kreisstraße erforderlich.

Die planungsrechtliche Absicherung der Linksabbiegerspur soll über die Aufstellung eines separaten Bebauungsplans, der ausschließlich eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzen wird und planfeststellungsersetzende Wirkung entfalten soll, erfolgen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird mit einer separaten Beratungsvorlage erfolgen (s. Vorlage 2015/007).

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geforderten archäologischen Ausgrabungen wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren geborgen, darunter Brandgräben und ein Hausgrundriss. Denkmalrechtliche Belange stehen der weiteren Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes somit nicht mehr entgegen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen von benachbarten Grundstückseigentümern ein, die jedoch nicht zu einer Planänderung geführt haben. Da es sich hier um eine Änderung des Bebauungsplans handelt, die an der grundsätzlichen Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet keine Änderung herbeiführt, entstehen den benachbarten Grundstückseigentümern keine Nachteile. Hingegen führt der Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen zu einer Verbesserung der geruchs- und/ oder schallemittierenden Nachbarn, da diese keine potenziellen betriebsbezogenen Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes mehr berücksichtigen müssen.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, sind die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

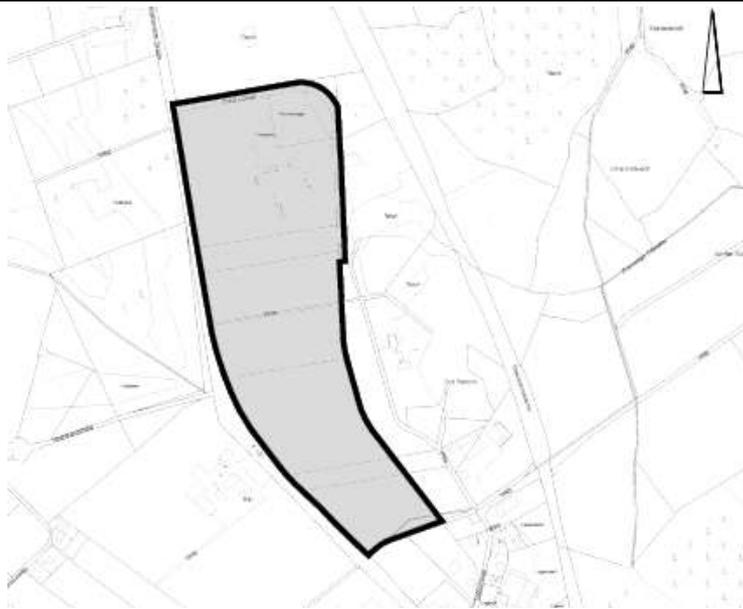
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“



Begründung mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Dezember 2014

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon
Telefax

0441 97174 -0
0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail
Internet

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	9
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
3.2	Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	9
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	10
3.2.3	Verkehrliche Belange	12
3.2.4	Entwässerung	13
3.2.5	Ver- und Entsorgung, Leitungen	14
3.2.6	Belange des Denkmalschutzes	14
3.2.7	Altlasten	15
3.2.8	Belange der Wasserwirtschaft	15
3.2.9	Belange des Bergwerkseigentums	15
3.2.10	Belange der Kampfmittelbeseitigung	15
3.2.11	Belange der Landwirtschaft	16
4.	INHALTE DER PLANUNG	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	17
4.4	Verkehrliche Festsetzungen	17



4.5	Sonstige Festsetzungen	18
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
6.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	19
7.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	19

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1.	EINLEITUNG	21
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	21
1.2	Ziele des Umweltschutzes	21
1.3	Artenschutz	23
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
2.1	Planungsrechtlicher Bestand	25
2.2	Aktuelle Ausprägung	25
2.2.1	Biotoptypen, Tiere	25
2.2.2	Boden, Wasser, Klima/Luft	26
2.2.3	Landschaftsbild	27
2.2.4	Mensch, Kultur- und Sachgüter	27
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
2.4.1	Eingriffsbeurteilung nach Planungsrechtlichem Bestand	28
2.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	29
3.1.1	Verwendete Verfahren	29
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	30
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

Teil I der Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a ist zum einen eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erfordert und zum anderen die Aufstellung eines Lärmschutzgutachtens auf dessen Grundlage Emissionskontingente auszuweisen sind.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden und umfasst im Wesentlichen den nördlichen und zentralen Bereich des Industriegebietes Liethe, bzw. die Flächen südlich der Straße „Hohe Looge“, nördlich der Rehorner Bäke und östlich der Wilhelmshavener Straße.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Wilhelmshavener Straße (K 131) und im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Straße „Hohe Looge“ (Flurstück 21/15) begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die Flurstücke 21/19, 21/24 und 40/10 gebildet. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt die Rehorner Bäke bzw. das Flurstück 44/14 an den Geltungsbereich an.

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

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird die Erschließungsstraße „Hohe Looge“ in den Geltungsbereich einbezogen. Sie führt zu dem im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindlichen Industriebetrieb und wird derzeit in östliche Richtung weiter ausgebaut. Der Industriebetrieb

trieb verfügt im nördlichen Bereich über Stellplatzflächen, im südlichen Bereich über Bürogebäude und Gewerbehallen.

Der nordwestliche, der zentrale und der südliche Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt. Parallel zur „Hohen Looge“ und zur Wilhelmshavener Straße sowie westlich und südlich des bestehenden Industriebetriebes sind dichte Gehölzstrukturen vorhanden.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Rehorner Bäke an (Gewässer II. Ordnung). Weiter südlich liegen Gewerbe- und Industriebetriebe des Industriegebietes Liethe. Östlich liegen umfangreiche Gehölz- und Grünflächen bzw. Waldflächen, zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnhäusern und die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven. Weiter östlich liegt der Windpark Rastede.

Westlich der Wilhelmshavener Straße liegt eine Hofstelle mit Wohnnutzung. Weiterhin sind westlich umfangreiche Waldflächen (Golfplatz) vorhanden.

Die westlich angrenzende Wilhelmshavener Straße (K 131) führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Hahn-Lehmden und in südlicher Richtung zum Hauptort Rastede. Auf der K 131 ist eine Linksabbiegespur zur „Hohen Looge“ bzw. zum Industriegebiet Liethe vorhanden. Die Straße „Hohe Looge“ dient der Erschließung des im Plangebiet befindlichen Industriebetriebes.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Ortsteil Hahn-Lehmden wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum dargestellt. Das Industriegebiet Liethe wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 15a geht in südlicher Richtung weit und in östlicher Richtung bis zur Bahnlinie über den Geltungsbereich dieser 3. Änderung hinaus. Er umfasst das gesamte Industriegebiet Liethe und setzt überwiegend Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest. Die Straße „Hohe Looge“ wird als Verkehrsfläche festgesetzt und führt am östlichen Rand des Industriegebietes in Richtung Süden weiter bis sie auf Höhe der Straße „Am Eichenwall“ erneut in die Wilhelmshavener Straße mündet. Östlich dieser 3. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 15a Flächen für die Landwirtschaft und parallel zur Straße „Hohe Looge“ auf der östlichen Straßenseite Bepflanzungsmaßnahmen fest. Außerdem wird ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ein Schienenanschluss ausgewiesen.

Für den Bebauungsplan Nr. 15a wurde ein erstes und zweites Änderungsverfahren durchgeführt. Die beiden Änderungsbereiche liegen außerhalb dieser 3. Änderung und sind daher nicht von Belang.

Mit Rechtskraft dieser 3. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 15a im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Nördlich des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung grenzt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ an. Im Bebauungsplan Nr. 98 werden überwiegend eingeschränkte Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Unmittelbar nordöstlich dieser 3. Änderung wird ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Rastede verfolgt mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a im Wesentlichen zwei Ziele:

Zum einen wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a festgesetzte Erschließungskonzeption überarbeitet, in dem am nordöstlichen Rand des Änderungsgebietes - an der Straße „Hohe Looge“ - eine Wendeanlage festgesetzt wird. Die Straße „Hohe Looge“ sowie die Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Über die Straße „Hohe Looge“ wird die Erschließung des bestehenden Industriebetriebes planungsrechtlich abgesichert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a war bislang auf eine Wendeanlage verzichtet worden. Stattdessen war eine durchgängige Erschließungsstraße am östlichen Plangebietsrand vorgesehen, die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15a wieder an die Wilhelmshavener Straße anschloss.

Ausgehend von der geplanten Wendeanlage wird in der 3. Änderung in Richtung Süden die Erschließungsstraße verlängert und eine Verkehrsfläche festgesetzt, über die das südlich an den bestehenden Industriebetrieb angrenzende Grundstück erschlossen wird. Für dieses Grundstück liegt ein konkretes Ansiedlungsinteresse vor. Die festgesetzte Verkehrsfläche (weder öffentlich noch privat) überlässt es der weiteren Umsetzungsplanung, ob die Straße privat oder öffentlich errichtet und unterhalten wird.

Der südliche Teil dieser 3. Änderung wird ausgehend von der Wilhelmshavener Straße über eine zusätzlich ausgewiesene Stichstraße erschlossen. Mit dem zusätzlichen Anschluss werden die Grundstücke schneller und direkter an die Kreisstraße angebunden. Zudem können die Grundstücke flexibler parzelliert werden. Dieser Teil des Industriegebietes Liethe ist noch baulich ungenutzt. Für den neuen Anschlusspunkt an die Wilhelmshavener Straße (K 131) wurde eine Ausbauplanung erstellt. Auf der Kreisstraße sind Linksabbiegestreifen erforderlich. Die Verkehrsparzelle im betreffenden Abschnitt ist dafür ausreichend dimensioniert, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches. Die Ausbauplanung/ Linksabbiegestreifen wird durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes (Nr. 15 b) rechtlich abgesichert.

Zum anderen beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen dieser 3. Änderung Emissionskontingente festzusetzen bzw. die Ergebnisse eines Schallgutachtens zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 hatte sich gezeigt, dass eine immissionsschutzrechtlich uneingeschränkte Nutzung des Industriegebietes Liethe nicht mit dem Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen vereinbar ist. Dies war Anlass für die Gemeinde, ein entsprechendes Schallgutachten zu erstellen und die Ergebnisse durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abzusichern.

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

- Es wurde darum gebeten zu verdeutlichen, dass sich die geplante Änderung ausschließlich auf die gemäß Schallgutachten festgelegten Lärmkontingentierungen und die Einschränkung des Industriegebietes sich ausschließlich auf die Lärmkontingente bezieht. Es wurde angeregt, die Grenzen der Gebietsausweisungen eindeutiger darzustellen.

Die Gemeinde hat dazu verdeutlicht, dass Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a zum einen eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption und zum anderen eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen ist. Dazu wurde ein Lärmschutzgutachten aufgestellt, auf dessen Grundlage Emissionskontingente ausgewiesen wurden. Die Einschränkung bezieht sich ausschließlich auf die zulässigen Schallemissionen.

Die Planzeichnung wurde nach der gültigen PlanZVO erstellt. Die Abgrenzung vom GI zum GE ergibt sich durch das Planzeichen 15.14 (Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen). Die Linie verläuft auf Höhe des Leitungsrechtes. Eine Unterscheidung ist möglich. Der Plananteil wurde daher nicht geändert.

- Ein Landwirt hat vorgebracht, dass er erhebliche Beeinträchtigungen der betrieblichen Entwicklung befürchtet. Zukünftige Stallerweiterungen und Neubauten würden aus immissionsschutzrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Gründen erschwert.

Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Über den Bebauungsplan Nr. 15a mit der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten bestehen bereits Planungsrechte seit Anfang der 70-er Jahre. Insofern muss der landwirtschaftliche Betrieb bereits seitdem das Industrie- und Gewerbegebiet beachten, wobei den gewerblichen/ Industriellen Nutzungen allerdings ein deutlich geringerer Schutzanspruch beizumessen ist als beispielsweise Wohnnutzungen. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15A vollzogenen Änderungen sind ohne weitere Auswirkungen auf den westlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb und insbesondere seine Entwicklungsperspektiven.

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

- Der Landkreis hat Ammerland hat bezüglich der Geruchsimmissionen eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen angeregt. Es sei auch zu prüfen, ob bei der Biogasanlage östlich des Plangebietes die Schutzabstände nach Störfallrecht

eingehalten sind. Weitere Anregungen redaktioneller Art zur Planzeichenerklärung wurden vorgebracht.

Der Anregung zur Erstellung einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer bezüglich der Geruchsimmissionen wurde nicht nachgekommen, da die 3. Änderung lediglich eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption und eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen vorsieht. Es verbleibt bei der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, so dass kein Erfordernis für die Erstellung einer Ausbreitungsberechnung gesehen wird.

Nach Kenntnis der Gemeinde hat der Vorhabenträger den Antrag auf Genehmigung einer Biogasanlage zurückgezogen. Insofern hat sich auch die empfohlene Überprüfung erledigt.

Die Anregungen zur Planzeichenerklärung wurden umgesetzt.

- Der Landkreis hat angeregt, die Pflanzbindungen mit einer privaten Grünfläche anstatt mit einer nicht überbaubaren Fläche eines Industriegebietes überlagernd festzusetzen.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Für den Schutz der vorhandenen Bepflanzungen ist es unerheblich, ob die Flächen als private Grünflächen oder als nicht überbaubare Gewerbeflächen festgesetzt werden. Durch die Festsetzung als nicht überbaubare Gewerbefläche werden die Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl als Bestandteil des Betriebsgrundstückes mitgerechnet, wodurch sich eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes ergibt. Dies entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, die Flächen effizient auszunutzen.

- Der Landkreis hat auf das Bauverbot in einem Abstand von 10 Metern zum Verbandsgewässer - entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Jade – hingewiesen und angeregt auf der Basis eines Entwässerungskonzeptes ein Regenrückhaltebecken festzusetzen. Ggf. sollte für die schon genehmigte Regen- und Schmutzwasserkanalisation (BÜFA) ein Leitungsrecht vorgesehen werden.

Die Anregung zum Räumstreifen wurde berücksichtigt. Der Räumstreifen wurde auf 10 m ausgedehnt. Die textliche Festsetzung zum Räumstreifen wurde so ergänzt, dass in einem Abstandsstreifen 5m bis 10 m zum Verbandsgewässer bauliche Anlagen nicht zulässig sind.

Im Zuge der Realisierung des Industriegebietes Lieth wurde bereits in der Vergangenheit ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Kanälen und die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 1.030 m³ vor. Das Regenrückhaltebecken wird im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet (außerhalb des Geltungsbereiches) verortet. Das Becken soll über eine Drosselleitung in die südlich befindliche Rehorner Bäke einleiten. Das Becken wurde seinerzeit genehmigt und kann nach Aussagen des Landkreises an dem Standort noch gebaut werden. Planänderungen werden beim Landkreis eingereicht. Eine Änderungsgenehmigung nach Wasserrecht schließt eine Baugenehmigung ein, so dass eine planungsrechtliche Absicherung über den Bebauungsplan nach wie vor nicht erforderlich ist. Die Rahmenbedingungen und das skizzierte Vorgehen wurden mit dem Landkreis vorabgestimmt. Änderungen des Planteiles der 3. Änderung waren daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde sieht kein Erfordernis, die Regen- und Schmutzwasserkanalisation auf den Privatgrundstücken festzusetzen. Die Sicherung kann auf privatrechtlicher Ebene erfolgen.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Maßeinheit unter „Sonderfallregelungen“ in der textlichen Festsetzung als dB (A) (Maßeinheit für Beurteilungspegel) anstatt dB (Maßeinheit für Schalldämmmaße) zu benennen.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Eine Nachfrage beim Schallgutachter hat ergeben, dass die Bezeichnung dB richtig ist.

- Der Landkreis hat angeregt, die von der Wendeanlage der Erschließungsstraße „Hohe Looge“ ausgehende Verlängerung als öffentliche oder private Verkehrsfläche festzusetzen.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Nach der Kommentierung zum BauGB von Ernst Zinkahn Bielenberg zu § 9 Rd. 104 ist es möglich, „die Flächen für den Verkehr als öffentliche oder private Flächen festzusetzen. Unberührt bleibt die Möglichkeit der Festsetzung ohne den Zusatz „öffentlich“ oder „privat““. Daher wird ausgehend von der Wendeanlage die Erschließungsstraße am östlichen Plangebietsrand weiterhin ohne die konkretisierende Festsetzung „öffentlich“ oder „privat“ festgesetzt. Damit bleibt den weiteren Umsetzungsplanungen vorbehalten, ob die Straße privat oder öffentlich geführt wird.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung des Plangebiets hingewiesen. Die Geruchsimmissionssituation sei mittels Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsabsichten der Betriebe zu beurteilen.

Der Anregung zur Erstellung einer Ausbreitungsberechnung zur Geruchsimmissionssituation wurde nicht gefolgt. Es handelt sich lediglich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Über den Bebauungsplan Nr. 15a mit der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten bestehen bereits Planungsrechte seit Anfang der 70-er Jahre.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Genehmigungen für landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 15a erteilt wurden, die Schutzanforderungen der im Bebauungsplan für zulässig erklärten Nutzungen berücksichtigt haben. Dieses vorausgesetzt, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden eingehalten werden. Die 3. Änderung beinhaltet lediglich eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erforderte und eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Es verbleibt aber bei der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, so dass kein Erfordernis für die Erstellung einer Ausbreitungsberechnung gesehen wird.

- Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial aufweist. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten müsse, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden sei. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis sei ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig.

Am 21.07.2014 wurden durch ein archäologisches Fachbüro jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und unter der Fundstellenummer 183 dokumentiert. Es wurden daher Maßnahmen zur Rettung von Denkmalschutzsubstanz (Rettungsgabung) durch

ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt. Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt, darunter 12 Brandgräben, ein Rechteckgraben, zwei Kreisgräben und ein Hausgrundriss. Denkmalrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

- Der OOWV hat darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen befinden und Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

Die Hauptwasserleitung DN 300 war bereits im Planteil eingetragen. Die Leitung liegt zum Teil im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Erschließungsstiches. Außerhalb der Verkehrsfläche wurde im Bereich der Leitung eine nicht überbaubare Fläche und ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Hinweise zur Ausführungsplanung wurden in der Begründung ergänzt.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat angeregt, in der Begründung näher auszuführen, dass die Abschätzung der Immissionsvorbelastung aus dem südlich angrenzenden Bereich mit der Annahme eines Emissionskontingentes EK von 68/51 dB(A)/m² sehr stark zur sicheren Seite überzeichnet.

Der Anregung wurde nachgekommen, die Begründung wurde ergänzt.

- Die ExxonMobil Production hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von der Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG – Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Die Gemeinde hat dazu ausgeführt, dass das Bergwerkseigentum einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege steht. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dar. Sollte es tatsächlich zum Abbau kommen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass ohne planungsrechtliche Absicherung die neu geplante Gemeindestraße nicht an die K 131 angebunden werden könne, u. a. da im Zuge der K 131 in beide Fahrtrichtungen Linksabbiegestreifen einzubauen seien. Die K 131 läge außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Weiterhin hat die Straßenbaubehörde darauf hingewiesen, dass die beiden Gemeindestraßeneinmündungen sich gegenüber liegen müssten.

Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Linksabbiegestreifen erfolgt durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 15b). Der Bebauungsplan Nr. 15b wird zeitnah ins Verfahren gebracht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15b soll lediglich die Verkehrsparzelle der K 131 im maßgeblichen Ausbauabschnitt umfassen. Der Bebauungsplan Nr. 15 b soll planfeststellungsersetzende Bedeutung erhalten.

Der Anregung zur Verschiebung der Einmündungsstraße im Plangebiet wurde nachgekommen, so dass sich die beiden Gemeindestraßen gegenüberliegen. Der Planteil wurde entsprechend überarbeitet.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat weiterhin angeregt, die nach RAL freizuhaltenden Sichtfelder der Annäherungssicht für die Gemeindestraße „Hohe Looge“ und die Planstraße in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In der nachrichtlichen Übernahme Nr. 4 wird um Ergänzung von „Abgrabungen“ gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass vom Verkehr auf der K 131 Emissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken. Dies sei als Hinweis zu ergänzen.

Ein Hinweis auf die Sichtdreiecke wurde in die Begründung aufgenommen worden. Ein Erfordernis für eine Festsetzung wurde nicht erkannt. Die nachrichtliche Übernahme Nr. 4 wurde entsprechend ergänzt. Ein Hinweis auf die von der K 131 ausgehenden Emissionen wurde aufgenommen.

- Die EWE Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen befinden und Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht. Außerdem wurde angeregt, in dem Plangebiet eine Versorgungsstrasse zur Verfügung zu stellen.

Die Hinweise zur Ausführungsplanung wurden in die Begründung aufgenommen. Die Festsetzung von separaten Versorgungsstrassen war nicht sinnvoll und wird von der EWE auch nicht örtlich präzisiert. Ggf. erforderliche zusätzliche Leitungen können im Seitenraum der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

- Die LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Luftbildauswertung) empfohlen.

Von der Gemeinde wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Die LGLN hat mit Schreiben vom 30.06.2014 mitgeteilt, dass auf den Luftbildern keine Bombentrichter erkennbar sind. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte könnten nicht getroffen werden.

- Die Deutsche BahnAG hat darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaun, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen seien aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen. Von daher ist eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung von Wohnnutzungen nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde die Lärmsituation aufgrund der östlich befindlichen Bahnlinie gutachterlich betrachtet.¹ Die

¹ ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013

Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht. Der Abstand der 3. Änderung zur Bahnlinie ist deutlich größer als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98, das direkt an die Bahnlinie angrenzt. Für die 3. Änderung ist daher nicht mit Überschreitungen zur Tagzeit zu rechnen.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Rastede ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 a, um die Erschließung überarbeiten zu können und zum anderen, um aus dem für den Gesamtbereich überarbeiten Schallgutachten die sich ergebenden, geänderten Emissionskontingenten umsetzen zu können. Die Festsetzungen des Industriegebietes werden in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert, mit entsprechenden Lärmemissionskontingenten.

Entsprechend der planungsrechtlichen Ausgangssituation beziehen sich auch die Änderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur auf die planungsrechtlichen Änderungen, auch wenn die Planung bisher nur auf Teilflächen umgesetzt wurde und ein Großteil der Flächen noch einer landwirtschaftlichen (ackerbaulichen) Nutzung unterliegt. Für die Eingriffsbeurteilung werden als Bestand die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zugrunde gelegt. Der Ursprungsplan sieht die Festsetzungen eines Industriegebietes (GI) sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche vor. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einer Fläche von rd. 10.500 m² Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung vorgesehen, ansonsten liegt gemäß der Baunutzungsverordnung bei Aufstellung des Ursprungsplanes (1977) keine Begrenzung der Versiegelungsrate vor.

Mit der 3. Änderung werden die Industriegebiete in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Gehölzfläche von rd. 3.100 m² als zu erhalten festgesetzt (Übernahme aus dem Ursprungsplan).

Aufgrund des überarbeiteten Erschließungskonzeptes erhöht sich der Anteil der Verkehrsflächen von 8.700 auf 13.300 m².

Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktionen und das Landschaftsbild beziehen sich bei der 3. Änderung

- auf die Reduzierung der Gehölzfestsetzungen um rd. 7.400 m² und
- die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung auf 80 % durch die Änderung der Baunutzungsverordnung.

Obwohl mit der Reduzierung der Gehölzanpflanzungen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird dieser innergebietslich durch die Reduzierung der maximalen Versiegelung ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** des Gebietes kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von streng geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) im Gebiet nicht auszuschließen sind. Aber unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Winter) sind aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da zudem vergleichbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sind.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.² Die Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Gewerbelärmkontingentierung der im Änderungsbereich gelegenen Flächen durchgeführt und die hieraus resultierenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes ermittelt und beurteilt.

Als Gewerbelärmvorbelastung wurden die südlich des Plangebiets bereits ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe, der Windpark Rastede sowie die plangegebene Vorbelastung durch die Emissionskontingente des Bebauungsplanes Nr. 98 berücksichtigt. Für den innerhalb des Änderungsgebietes ansässigen Gewerbebetrieb wurden auf die Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen zurückgegriffen und die mit der Gemeinde Rastede und den Belangen des Unternehmens abstimmungsgemäß zu Grunde zu legenden Emissionskontingente weiterhin berücksichtigt. Die Vorbelastungen aus dem Windpark konnten auf Basis vorliegender Gutachten abgeleitet werden. Für die südlich anschließenden bestehenden Betriebe wurde eine Abschätzung durchgeführt, ohne die Betriebe im Detail schalltechnisch aufzunehmen. Hier hat die Abschätzung auf der „sicheren“ Seite stattgefunden, d.h. für die Flächen wurde eine derart hohe Schallabstrahlung angenommen, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft bereits eine Vollausschöpfung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm erfolgt. Die Annahme eines Emissionskontingentes EK von 68/51 dB(A)/m² überzeichnet sehr stark zur sicheren Seite.

² Zech Ingenieuresellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 9583.1/01 zur Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 15 A der Gemeinde Rastede, Lingen, 29.04.2014

Schutzbedürftige Wohnbebauung liegt entlang der Wilhelmshavener Straße und am Rehornweg (Wilhelmshavener Straße Nr. 57, Nr. 75 und Nr. 88, Rehornweg Nr. 30 und Nr. 50). Die betroffenen Wohnhäuser liegen im Außenbereich, die Gutachter haben den Wohnnutzungen entsprechend den Schutzanspruch eines Mischgebietes beigemessen. Die Schallgutachter haben die DIN 18005 als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Die Orientierungswerte für gewerbliche Geräuschimmissionen betragen nach der DIN 18005 für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Kontingentierung wurde so optimiert, dass in der Summe mit der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden bzw. bei bereits vorliegender Vollausschöpfung nicht relevante Zusatzbelastungen herbeigeführt werden. Das Plangebiet wurde in 9 Teilflächen aufgeteilt. Zur Tagzeit liegen die Emissionskontingente zwischen 53,0 und 68,5 dB(A) und zur Nachtzeit zwischen 40,0 und 59,0 dB(A).

Die Berechnung der Schallgutachter unter Berücksichtigung der Emissionskontingente hat gezeigt, dass an den Immissionspunkten 1-4 (Wilhelmshavener Straße Nr. 57, 75 und 88 sowie Rehornweg 50) die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch die Gesamtbelastung eingehalten werden. Am IP 5 (Rehornweg 50) ergibt sich theoretisch eine Überschreitung um 1 dB. Diese Überschreitung ergibt sich maßgeblich aufgrund der pauschal abgeschätzten Vorbelastung aus dem Bereich der GI-Flächen südlich des Plangebietes. Die Zusatzbelastung beträgt am IP 5 tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A), so dass die Immissionsrichtwerte anteilig um 6 dB unterschritten werden. Im Sinne der TA Lärm liefert die Zusatzbelastung des Plangebietes definitionsgemäß damit keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation.

Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente werden für die Teilflächen im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Straßenverkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde die Verkehrslärmsituation u.a. aufgrund der westlich angrenzenden Kreisstraße K 131 gutachterlich betrachtet.³ Die schalltechnischen Ergebnisse können auch auf die Flächen dieser 3. Änderung übertragen werden. Die gutachterlichen Aussagen werden daher nachstehend verkürzt wiedergegeben. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2028 festgelegt.

Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Nur parallel zur K 131 werden in einem sehr schmalen Streifen Werte von über 65 dB(A) erzielt. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte entlang der K 131 ebenfalls überschritten.

Parallel zur Kreisstraße liegen die Überschreibungsbereiche zur Tagzeit innerhalb der Bauverbotszone, so dass hier keine besonderen schalltechnischen Vorkehrungen zu treffen sind.

³ ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013

Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionssituation zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden.

Schienenverkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde auch Lärmsituation aufgrund der östlich befindlichen Bahnlinie gutachterlich betrachtet.⁴ Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht.

Der Abstand der 3. Änderung zur Bahnlinie ist deutlich größer als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98, das direkt an die Bahnlinie angrenzt. Für die 3. Änderung ist daher nicht mit Überschreitungen zur Tagzeit zu rechnen.

Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionssituation zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaun, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die äußere Anbindung des Industriegebietes erfolgt zum einen ausgehend von der Kreisstraße K 131 über die am nördlichen Rand verlaufende Straße „Hohe Looge“. Auf der Kreisstraße ist bereits eine Linksabbiegespur in das Plangebiet hinein vorhanden. Die Straße „Hohe Looge“ mündet am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches in einer neu geplanten Wendeanlage. Der Bebauungsplan Nr. 15a hatte bislang keine Wendeanlage vorgesehen. Die Straße „Hohe Looge“ und die Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Über die Straße „Hohe Looge“ und die Wendeanlage wird der bereits ansässige Betrieb erschlossen. Ausgehend von der Wendeanlage wird die Erschließungsstraße in südliche Richtung verlängert. Diese Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche (weder öffentlich noch privat) festgesetzt. Über diese Erschließungsstraße wird das südlich des Industriebetriebes befindliche Grundstück erschlossen. Für dieses Grundstück besteht ein konkreter Ansiedlungswunsch. Es bleibt den weiteren Umsetzungsplanungen vorbehalten, ob die Straße privat oder öffentlich geführt wird.

Eine weitere äußere Anbindung des Industriegebietes erfolgt über einen zusätzlichen Erschließungsstich, der sich ca. 530 m südlich des Anbindungspunktes „Hohe Looge“ befindet. Mit dem zusätzlichen Anschluss werden die Grundstücke schneller und direkter an die Kreis-

⁴ ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013

straße angebunden. Zudem können die Grundstücke flexibler parzelliert werden. Dieser Teil des Industriegebietes Liethe ist noch baulich ungenutzt. Es sind die Sichtfelder der Annäherungssicht für die Gemeindestraße „Hohe Looge“ zu berücksichtigen.

Im Zuge der K 131 sollen in beiden Fahrrichtungen Linksabbiegestreifen errichtet werden. Die Verkehrsporzelle ist dazu im betreffenden Abschnitt ausreichend dimensioniert. Für den neuen Anschlusspunkt an die Wilhelmshavener Straße (K 131) wurde eine Ausbauplanung erstellt. Die K 131 liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Linksabbiegestreifen erfolgt durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 15b). Der Bebauungsplan Nr. 15 b soll planfeststellungsersetzende Bedeutung erhalten.

Das Plangebiet ist damit auf direktem und kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz angebunden. Bei der Planung und Anlage der Zufahrt(en) von der Straße „Hohe Looge“ auf das Betriebsgelände ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Einmündung der Gemeindestraße in die K 131 und Zufahrt zu achten, um eventuelle Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der K 131, außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die 20 m Bauverbotszone wird beachtet, die Baugrenze wird in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Der Fahrbahnrand wurde eingemessen. Entlang der K 131 dürfen gemäß § 24 NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Die K 131 wird für Grundstückserschließung nicht herangezogen. Entlang der K 131 wird im Planteil des Bebauungsplanes ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a setzt im nordöstlichen Teil dieser Änderung eine Gleisanlage fest. Sie sollte ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven der Erschließung des Industriegebietes Liethe dienen. Ein Bedarf ist jedoch nicht mehr vorhanden, so dass das Gleis überplant werden kann.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Liethe, Silberkamp“, die von den Linien 340, 341, 343 und 344 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg und Oldenburg. Die Linien 341, 343 und 344 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.4 Entwässerung

Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Realisierung des Industriegebietes Liethe wurde bereits in der Vergangenheit ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Kanälen und die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 1.030 m³ vor. Das Regenrückhaltebecken wird im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet (außerhalb des Geltungsbereiches) verortet. Das Becken soll über eine Drosselleitung in die südlich befindliche Rehorner Bäke einleiten.

Das Becken wurde seinerzeit genehmigt und kann nach Aussagen des Landkreises an dem Standort noch gebaut werden. Planänderungen werden beim Landkreis eingereicht. Eine Än-

derungsgenehmigung nach Wasserrecht schließt eine Baugenehmigung ein, so dass eine planungsrechtliche Absicherung über den Bebauungsplan nach wie vor nicht erforderlich ist. Die Rahmenbedingungen und das skizzierte Vorgehen wurden mit dem Landkreis vorabgestimmt.

Schmutzwasserentwässerung

Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 15a wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über Schmutzwasserkanäle gesammelt und an das vorhandene Pumpwerk „Am Teich“ in die weiterleitende Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

3.2.5 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Elektrizität/ Gas: Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze erfolgen.

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

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.

Leitungen: Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung durch eine Wasserleitung DN 300 des OOWV gequert. Die Leitung liegt zum Teil im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Erschließungsstiches. Außerhalb der Verkehrsfläche wurde im Bereich der Leitung eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Zulässig ist die Befestigung mit wasserdurchlässigen Deckschichten oder Pflaster zur Herstellung einer Stellplatzfläche.

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.

In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne zu beziehen.

3.2.6 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet weist aufgrund seiner topografischen Lage an einem Südhang über einer Bachniederung überwiegend ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der Umgebung sind bereits einige vorgeschichtliche denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt.

Zudem wird das Areal zu großen Teilen laut digitaler Bodenkarte 1 : 50 000 von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragshöhen aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden.

Am 21.07.2014 wurden durch ein archäologisches Fachbüro jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und unter der Fundstellenummer 183 geführt. Es wurden daher Maßnahmen zur Rettung von Denkmalschutzsubstanz (Rettungsgrabung) durch ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt. Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt, darunter 12 Brandgräben, ein Rechteckgraben, zwei Kreisgräben und ein Hausgrundriss. Denkmalrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

3.2.7 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de>) sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Altablagerungen oder Rüstungsaltposten vorhanden.

3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft

Südlich des Plangebietes grenzt direkt die Rehorner Bäke an. Es handelt sich dabei um ein Gewässer II. Ordnung. Die Böschungsoberkante wurde eingemessen. Parallel zur Bäke wird ein 10 m breiter Räumstreifen ausgewiesen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist in einem Abstand von 0 bis 5 m zum Gewässer die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. In einem Abstand von 5 m bis 10 Metern zum Gewässer ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

3.2.9 Belange des Bergwerkseigentums

Von der Planung ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG – Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dar. Sollte es tatsächlich zum Abbau kommen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden.

3.2.10 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung des LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienstes, hat ergeben, dass im Planungsbereich keine Bombentrichter erkennbar sind. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden ist umgehend die zuständige Polizei-

dienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

3.2.11 Belange der Landwirtschaft

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes (Wilhelmshavener Straße 57). Hier wird Rinderhaltung betrieben. Östlich des Plangebietes sind eine Pferdehaltung (Rehornweg 50) sowie eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung (Rehornweg 30) vorhanden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Genehmigungen für landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 15a erteilt wurden, die Schutzanforderungen der im Bebauungsplan für zulässig erklärten Nutzungen berücksichtigt haben. Dieses vorausgesetzt, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden eingehalten werden.

Die 3. Änderung beinhaltet lediglich eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erforderte und eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Es verbleibt aber bei der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, so dass Konflikte mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht erwartet werden.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a werden im Wesentlichen übernommen und an die derzeitigen Gesetzesgrundlagen sowie die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens angepasst. Der Änderungsbereich wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert. Im nördlichen Änderungsbereich werden eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen. Im zentralen Bereich werden Gewerbegebiete und im südlichen Teil eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Nicht zulässig sind in allen Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in § 1 der Festsetzungen aufgeführt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in den zentralen Lagen von Hahn-Lehmden und 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 und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ebenfalls im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Eine Eignung für diese Nutzungen wird von der Gemeinde nicht erkannt. Zudem ist das Plangebiet insbesondere zur Nachtzeit relativ hohen Immissionen durch die nahe gelegene Bahnlinie ausgesetzt.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden sich nicht in die gewerbliche Struktur einfügen und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die hochwertigen Flächen sollen der gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Baugebiete 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 Industriegebiete wird damit ausgeschöpft. Die Ausschöpfung ist sinnvoll, um eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Weiterhin wird eine Baumassenzahl von 8,5 festgesetzt. Damit können dem gewerblichen Zweck entsprechende großvolumige Gebäudekörper errichtet werden.

Gemäß § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen. Dies gilt auch für Volumen von Stellplatz- und/oder Garagenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen. Die Baumassenzahl erhöht sich um die Baumasse unter der Geländeoberfläche erstellter notwendigen Garagen.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 - bezogen auf je 1 m² der Fläche - weder tags (06:00 h bis 22:00 h) (1. Wert) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) (2. Wert) überschreiten. Diese Kontingente beziehen sich ausschließlich auf die schützenswerten Wohnungen im Außenbereich außerhalb des Geltungsbereiches (Gewerbe-/Industriegebietes). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rastede während der Dienstzeiten eingesehen werden.

4.4 Verkehrliche Festsetzungen

Der im südlichen Teil festgesetzte Erschließungsstich und die Straße „Hohe Looge“ wird einschließlich der Wendeanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die südliche

Verlängerung der Straße „Hohe Looge“ wird südlich der Wendeanlage als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Parallel zur Kreisstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist in einem Abstand von 0 bis 5 m zum Gewässer die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. In einem Abstand von 5 m bis 10 Metern zum Gewässer ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „L“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Zulässig ist die Befestigung mit wasserdurchlässigem Pflaster oder versickerungsfähigen Deckschichten zur Herstellung einer Stellplatzfläche.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Rastede wirkt mit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften einer nachhaltigen Beeinträchtigung und einem Attraktivitätsverlust des Ortsbildes entgegen. Die Gebäudefassaden sollen durch überdimensionale Werbeanlagen nicht gestört werden. Außerdem soll der Blick durch freistehende Werbeanlagen wie Aufsteller oder Pylone auf die Gebäude nicht versperrt werden. Insbesondere Lichtwerbungen können zu einer deutlichen Abwertung des Gebietes führen. Die erlassene „Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes“ gem. § 84 Abs. 2 Nr. 3 NBauO wird daher auf die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a übertragen, soweit die Regelungen im Gewerbegebiet sinnvoll sind. Es werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen:

§ 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und eingeschränkten Industriegebiete.

§ 2 Inhalt

2.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.

2.2 Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,

- Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

2.3 Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

2.4 Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

2.5 Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches 21,4 beträgt. Davon entfallen auf:

Industriegebiete	13,7 ha
Gewerbegebiete	3,8 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	2,6 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	1,1 ha
Verkehrsfläche:	0,2 ha

7. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss VA:

Bekanntmachung:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bis



Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom bis zum

Beschluss Auslegung VA:

Bekanntmachung:

Auslegung vom

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede ändert den Bebauungsplan Nr. 15a, um das bestehende bzw. ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet städtebaulich neu zu ordnen. So wird die interne Erschließung modifiziert, um auch Teilflächen erschließen zu können und um Emissionskontingente, die sich aus der Umgebungsnutzung ergeben, auf die geänderte Situation anzupassen zu können. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Anlagen werden übernommen, so dass sich bezüglich der Flächeninanspruchnahme und der Nutzungsintensität keine Änderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand ergeben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a weist – bezogen auf den Änderungsbereich - folgende Festsetzungen auf:

- Industriegebiet (GI)
- Verkehrsfläche.

Zur Einbindung der Industrie- und Gewerbeflächen sind randlich 5 - 7 m breite Gehölzpflanzungen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Mit der 3. Änderung sind folgende Festsetzungen verbunden:

Festsetzungen:	Fläche (Werte gerundet)
Industriegebiet (GI e)	137.500 m²
Gewerbegebiete (GE, GEe)	63.500 m²
Verkehrsfläche	13.400 m²
Gesamtfläche:	214.400 m²

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 u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">• die Biologische Vielfalt,• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; <p>der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich ausschließlich um eine Änderung bzw. Anpassung eines bestehenden Bebauungsplanes. Es wird weder eine Erhöhung der Flächenausnutzung (gleichbleibende Versiegelungsrate) noch eine Änderung der zulässigen Höhenausrichtung vorgenommen.</p> <p>Ein zusätzlicher Eingriff über den planungsrechtlichen Stand hinaus ist nicht gegeben.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner <u>natürlichen Funktionen</u> (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner <u>Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</u> sowie <u>Nutzungsfunktionen</u> (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen) weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Inanspruchnahme bisher unbepannter Böden ist nicht vorgesehen, es werden nur rechtskräftige Bebauungsplanbereiche überplant.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen über das bereits festgesetzte Maß hinaus sind nicht zu erwarten.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
<p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)</p> <p>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.</p>	<p>In dem aus früheren Planungen vorliegenden Entwässerungskonzept für das Industriegebiet Liethe ist eine Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers und eine Einleitung in ein Regenwasserrückhaltebecken (südöstlich des Plangebietes) vorgesehen. Über eine Drosselleitung erfolgt eine Ableitung in die südlich angrenzende Rehorner Bäke.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen ge-</p>	<p>Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden. Demzufolge werden Emissionskontingente fest-</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
geschützt werden.	gelegt.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
	Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgeprägt.
Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	
	Für den Bereich werden keine speziellen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgeführt.

1.3 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁵

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

⁵ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Potentiell betroffene Artengruppen im Plangebiet

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet bzw. Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

□ Situation im Plangebiet

Von den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriefläche ist bisher nur die nördliche Teilfläche bebaut. Es handelt sich um großflächige, kompakte Industriebauten, versiegelte Randflächen und einen mit Bäumen und Sträuchern gestalteten Parkplatz. Nach Westen, Norden und Süden wird der Betrieb ebenfalls durch Gehölzbestände eingegrünt, während im Osten großflächige Grünflächen (u.a. Regenrückhaltebecken) anschließen.

Im Westen und Süden des bestehenden Betriebes liegen noch intensiv genutzte Ackerflächen, unterbrochen von einzelnen Gehölzbeständen und Einzelbäumen entlang von Parzellengrenzen bzw. an nordwestlichen Plangebietsrand.

Aufgrund der bereits bebauten Flächen im Norden, der Straße im Westen mit dem angrenzenden Gehölzbestand sowie der Gewerbenutzung im Süden und der Gliederungs- und Grünstrukturen im Osten ist eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für Offenlandbrüter, wie z. B. für den Kiebitz, nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

In den Gehölzbeständen des Gewerbestandortes ist eine siedlungstolerante Brutvogelpopulation zu erwarten.

Eine **Tötung** von Tieren und Gelegen kann durch die zeitliche Festlegung der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten vermieden werden. Auch sollten die Baumaßnahmen bereits vor der Revierversuche abgeschlossen sein, um ein Ausweichen der Brutvögel auf angrenzende Flächen zu ermöglichen. Notwendige Gehölzfällungen sind nur in den Wintermonaten zulässig.

Nur wenige Gehölze sind im Plangebiet ausgeprägt, so dass davon auszugehen ist, dass nur in geringem Umfang **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von gehölzbrütenden Arten betroffen sind und zudem die Gehölzbestände des bestehenden Betriebes erhalten bleiben. Da sich im Osten umfangreiche Gehölz- und Grünflächen anschließen, ist davon auszugehen, dass die Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist und der Verbotstatbestand nicht zum Tragen kommt.

Somit verbleibt als artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand der Verlust der offenen landwirtschaftlichen Fläche als potentielle **Fortpflanzungs- und Ruhestätte**, in dem Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes nicht auszuschließen sind. Aber aufgrund der Störeinflüsse der unmittelbar im Gebiet befindlichen und angrenzenden Gewerbenutzungen sowie der Straße einerseits und der einrahmenden Gehölze andererseits ist nur eine eingeschränkte Wertigkeit gegeben. Im weiteren Umfeld (westlich der Straße und östlich der Bahnlinie) bestehen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass auch für die Offenlandarten davon ausgegangen wird, dass die ökologische Funktion für die von dem Vorhaben betroffenen Populationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Von erheblichen **Störungen** von Populationen angrenzender Flächen während der Fortpflanzungs- oder Aufzuchtzeit wird nicht ausgegangen, da bereits Siedlungsansätze mit siedlungsspezifischen Auswirkungen (KFZ-Verkehr, Unruhe, Gewerbliche Nutzungen) vorhanden sind.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.

□ Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert, sofern zeitliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der Umweltsituation erfolgt anhand gängiger Umweltdaten (z.B. Daten des LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) zu Boden, Grundwasser, etc.) sowie Auswertung des Landschaftsrahmenplanes⁶.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2.1 Planungsrechtlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 a 3. Änderung umfasst weite Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15, der im Einzelnen folgende Festsetzungen trifft.

- Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl von 0,7, in dem aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Baunutzungsverordnung (Bebauungsplan von 1977) keine Begrenzung der Versiegelung vorliegt, so dass eine theoretische Versiegelung von 100 % zulässig wäre. Jedoch sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche randlich Gehölzanpflanzungen zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt.
- Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche im Norden und Nordosten.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 umfassen Flächen, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen.

2.2 Aktuelle Ausprägung

Die Bestandsbeschreibung zum Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erfolgt zunächst anhand der Biotoptypen. Hierbei handelt es sich um Lebensräume mit charakteristischen Standort- und Nutzungsstrukturen, die im Gelände erkennbar und abgrenzbar sind.⁷

2.2.1 Biotoptypen, Tiere

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der noch von unterschiedlichen Strukturen bestimmt wird. So wird der Nordosten des Gebietes bereits von einem Industriebetrieb geprägt, der über die bestehende und derzeit in östliche Richtung weiter auszubauende Er-

⁶ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁷ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2011

schließungsstraße „Hohe Looge“ an die Wilhelmshavener Heerstraße anschließt. Dieser Betrieb umfasst eine kompakte Gebäude- und Hofflächenanordnung, die aufgrund der Bebauung und Versiegelung insgesamt nur von sehr eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Hervorzuheben sind jedoch die umfangreich angelegten Gehölzbestände, die zum einen den nördlich gelegenen Parkplatz gliedern, zum anderen die Bauflächen zur angrenzenden Nutzung abschirmen.

Die übrigen Freiflächen des Plangebietes unterliegen noch einer intensiven ackerbaulichen Nutzung, die eine eingeschränkte Wertigkeit im Naturhaushalt aufweist.

Weitere innergebietliche Gehölzbestände sind - neben den Beständen des Industriebetriebes - parallel zur „Hohen Looge“ und zur Wilhelmshavener Straße sowie an einer Parzellengrenze ausgeprägt, wobei die Dichte und der Umfang der Gehölze von Norden nach Süden abnimmt. Innerhalb der Ackerfläche ist noch eine kleine Gehölzgruppe vorhanden.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Rehorner Bäke an (Gewässer II. Ordnung). Weiter südlich liegen Gewerbe- und Industriebetriebe des Industriegebietes Liethe.

Östlich grenzen neben Hofstellen mit Wohnnutzung sowie landwirtschaftlichen Nebenanlagen auch umfangreiche Gehölz- und Grünflächen an, östlich der Bahnlinie sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen und zusammenhängende Waldflächen ausgeprägt. Weiter östlich befindet sich der Windpark Rastede.

Westlich der Wilhelmshavener Straße liegt ebenfalls eine Hofstelle mit Wohnhaus. Weiterhin befinden sich westlich der Kreisstraße umfangreiche Waldflächen, die durch die Nutzung als Golfplatz erschlossen sind.

Die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist durch die intensive Nutzung sowohl der Bauflächen im Gebiet als auch durch die Gewerbestandorte in der Umgebung als auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung deutlich eingeschränkt. Nur die gliedernden Gehölze sind aufgrund der Arten und Biotopstruktur sowie aufgrund der Lebensraumbedeutung hervorzuheben.

2.2.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (NIBIS Kartenserver, LBEG) sind im Plangebiet Gley-Podsol-Böden ausgebildet, die überwiegend eine Plaggeneschaufolge aufweisen; Es handelt sich um mäßig bis gut konsolidierte, gemischt bis feinkörnige, bindige Lockergesteine. Im Süden wechselt der Boden im Niederungsbereich in ein Erd-Niedermoor, dass in Niedersachsen als `Seltener Boden` eingestuft wird.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Norden bei 151 bis 200 mm/a und sinkt bis zu den südlichen Flächen auf unter 51 mm im Jahr ab. Während im Norden aufgrund der überdeckenden Bodenschichten die Gefährdung des Grundwassers gering ist (hohes Schutzpotential), ist im Süden nur ein geringes Schutzpotential gegeben. Die mittleren Grundwasserhoch- und -tiefstände liegen im Norden bei 5 bzw. 16 dm und fallen im Süden auf 1 bzw. 6 dm ab.

Das Plangebiet reicht im Süden bis an die Rehorner Bäke, einem Wasserzug II. Ordnung. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet mit den Gräben parallel der Kreisstraße und am südlichen Plangebietsrand ausgeprägt. Auch verläuft zwischen Acker und Grünlandfläche ein weiterer West-Ost querender Graben mit gradlinigem Verlauf.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für diesen Bereich keine wichtigen Bereiche für das Schutzgut Boden und Wasser heraus.

Großklimatisch unterliegt der Raum dem ausgleichenden Klima des Meeres mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Das Lokalklima wird geprägt durch die naturräumliche und nutzungsbedingte Ausstattung. So ist das unmittelbare Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung als ausgeräumte Geestlandschaften einzustufen, während im Süden und im Nordosten mit den Industriebetrieben aufgrund der Bebauung und Flächenversiegelung Industrieklimatope mit höheren Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung, geringe Luftfeuchte und höherem Staubanteil vorliegen. Ausgleichend wirken die größeren zusammenhängenden Waldgebiete im Westen und Osten des Gebietes, die sowohl Temperatenausgleichsfunktion als auch der Luftreinigung und -filterung sowie als Windschutz dienen.

Für das unmittelbare Plangebiet ist eine besondere klimatische Bedeutung oder eine besondere Empfindlichkeit nicht ersichtlich.

2.2.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt eingerahmt zwischen dem bestehenden Industriegebiet Liethe im Süden, der Kreisstraße K 131 im Westen, im Norden schließen weitere gewerbliche Bauflächen an, die momentan noch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und im Osten liegen im Übergang zur Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven vielfältige Grünflächen mit Gehölzstrukturen und Gewässern (Rückhaltebecken) sowie landwirtschaftliche Hofstellen.

Bis auf die bereits bestehende Bebauung im Nordosten des Plangebietes (Büfa), die durch umgebende Gehölze in die Landschaft eingebunden ist, ist das Plangebiet - bis auf einen que- renden Gehölzbestand und einige Einzelbäume - insgesamt als offener und einsehbarer Bereich herauszustellen. Dieser Aspekt der weiten Einsehbarkeit wird auch durch das nach Norden ansteigende Relief unterstützt.

2.2.4 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Bebauungsplangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 a als Gewerbe- und Industriegebiet und ist im Nordwesten bereits bebaut.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. An Sachgütern sind neben den bestehenden Gebäuden und Gewerbebetriebsflächen auch die Verkehrsflächen im Norden hervorzuheben.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist auch weiterhin mit dem Fortbestand der bereits ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete auszugehen, jedoch vor dem Hintergrund der rechtskräftigen Festsetzungen.

Auch für die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich; bei Nichtumsetzung der alten und neuen Planung ist aber nach wie vor die landwirtschaftliche Nutzung möglich.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Änderungen des Umweltzustandes, die bei Realisierung der Bebauungsplan-Änderung zu erwarten sind, aufgezeigt. Grundlage sind die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, aus dem im Folgenden abgeleitet bzw. geprüft wird, ob mit der Änderung der Festsetzungen erhebliche Veränderungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes zu erwarten sind, die als erheblich im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) zu werten sind.

2.4.1 Eingriffsbeurteilung nach planungsrechtlichem Bestand

Bei den Flächen im Bebauungsplan Nr. 15a handelt es sich zwar weitgehend noch um unbebaute, derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan aber bereits als Industriegebiet festgesetzt sind. Für die Beurteilung von Natur und Landschaft sind die planungsrechtlichen Gegebenheiten als Grundlage auszuwerten.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 15a) denen der 3. Änderung gegenübergestellt.

Abb. 1: Gegenüberstellung Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und der 3. Änderung

Art der Festsetzung / Ursprungsplan	3. Änderung	Bemerkungen
Industriegebiete (GI) mit einer GRZ von 0,7, jedoch aufgrund der 1977 geltenden Baunutzungsverordnung des Ursprungsplanes ist eine Versiegelung von Nebenanlagen bis 100 % zulässig. (rd. 205.700 m ²) Abzüglich der festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von rd. 10.500 m ² (= max. Versiegelung von rd. 195.200 m ²)	Industrie- u. Gewerbegebiete (GIe, GE, GEe) mit einer GRZ von 0,8 und maximalen Versiegelung von 80% gemäß BauNV 1990. (rd. 201.000 m ²) Übernahme der Gehölzpflanzungen auf einer Flächen von rd. 3.100 m ² (= max. Versiegelung von rd. 160.800 m ²)	Keine zusätzliche Bauflächenausweisung bzw. Reduzierung der maximalen Versiegelung durch Begrenzung der Nebenanlagen ⇒ Kein Eingriff Reduzierung der Gehölzanpflanzungen um 7.400 m ² , Reduzierung der zulässigen Versiegelungsrate um rd. 34.400 m ² ⇒ Kein Eingriff bzw. Ausgleich für Gehölzreduzierung
Öffentliche Verkehrsfläche auf rd. 8.700 m ²	Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche auf rd. 13.500 m ²	Erhöhung der Verkehrsfläche auf Kosten der Bauflächen. ⇒ Kein Eingriff

Die sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes beziehen sich ausschließlich auf die Reduzierung der Gehölzfestsetzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dieser Eingriff gleicht sich aber innergebietslich wieder aus, da die maximale Versiegelungsrate auf 80 % der Bauflächen beschränkt wird, im Gegensatz zu einer zulässigen 100%igen Versiegelung des Ursprungsplanes.

2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Unter dem Vermeidungsaspekt sind vordringlich der Schutz bedeutender Naturhaushaltsfunktionen sowie der Erhalt landschaftsbildrelevanter Strukturen zu fassen. Diesem Aspekt wird insofern gefolgt, dass der dichte Gehölzbestand an der Kreisstraße als zu erhalten festgesetzt wird.

Darüber hinaus erfolgt mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch eine Reduzierung der maximalen Versiegelung (bis 80%) durch die nunmehr seit 1990 geltende Baunutzungsverordnung.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen.

Aufgrund von Siedlungsspuren wurden Maßnahmen zur Rettung von Denkmalschutzsubstanz (Rettungsgrabung) durch ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt. Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt, darunter 12 Brandgräben, ein Rechteckgraben, zwei Kreisgräben und ein Hausgrundriss. Denkmalrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Bau- und Bodendenkmale sowie Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes nicht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a ergab sich zum einen durch die Modifizierung des Erschließungskonzeptes und durch die Änderung von Emissionskontingenten, die im Rahmen eines gesamtäumlichen Schallgutachtens ermittelt und planungsrechtlich abgesichert werden soll.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan⁸ sowie gängiges Kartenmaterial⁹ ausgewertet. Die Eingriffsbeurteilung erfolgte auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 a (1977).

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

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.

⁸ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁹ NIBIS Kartenserver: digitale Bodenkarte 1:50.000 (LBEG)

Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 a, um die Erschließung überarbeiten zu können und zum anderen, um aus dem für den Gesamtbereich überarbeiten Schallgutachten die sich ergebenden, geänderten Emissionskontingenten umsetzen zu können. Die Festsetzungen des Industriegebietes werden in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert, mit entsprechenden Lärmemissionskontingenten.

Entsprechend der planungsrechtlichen Ausgangssituation beziehen sich auch die Änderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur auf die planungsrechtlichen Änderungen, auch wenn die Planung bisher nur auf Teilflächen umgesetzt wurde und ein Großteil der Flächen noch einer landwirtschaftlichen (ackerbaulichen) Nutzung unterliegen. Für die Eingriffsbeurteilung werden als Bestand die Festsetzungen des Ursprungsplanes zugrunde gelegt. Der Ursprungsplan sieht die Festsetzungen eines Industriegebiete (GI) sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche vor. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen waren auf einer Fläche von rd. 10.500 m² Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung vorgesehen, ansonsten liegt gemäß der Baunutzungsverordnung bei Aufstellung des Ursprungsplanes (1977) keine Begrenzung der Versiegelungsrate vor.

Mit der 3. Änderung werden die Industriegebiete in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Gehölzfläche von rd. 3.100 m² als zu erhalten festgesetzt (Übernahme aus dem Ursprungsplan).

Aufgrund des überarbeiteten Erschließungskonzeptes erhöht sich der Anteil der Verkehrsflächen von 8.700 auf 13.300 m² (auf Kosten von Bauflächen).

Die Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktionen und das Landschaftsbild beziehen sich demnach

- auf die Reduzierung der Gehölzfestsetzungen um rd. 7.400 m² und
- die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung auf 80 % durch die Änderung der Baunutzungsverordnung.

Obwohl mit der Reduzierung der Gehölzpflanzungen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird dieser innergebietlich durch die Reduzierung der maximalen Versiegelung ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** des Gebietes kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von streng geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) im Gebiet nicht auszuschließen sind. Aber unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Winter) sind aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da zudem vergleichbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sind.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.



Gemeinde Rastede

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Lieth“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 16.06.2014	<p>Ein Bebauungsplan ist immer dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er sich zur Zeit seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des zu dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplans darstellt (BVerwG, Urt. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76).</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 1977 ist aus dem damaligen Flächennutzungsplan entwickelt. Dass der aktuelle Flächennutzungsplan heute in diesem Bereich keine gewerbliche Baufläche mehr darstellt, ist insoweit unschädlich. Die Art der baulichen Nutzungen ändert sich nur partiell und marginal (GI in GE bzw. GEe), so dass ich eine Flächennutzungsplanänderung nicht für erforderlich halte.</p> <p>Für die Anbindung der neuen Planstraße an die Kreisstraße K 131 ist der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz mit mir als Straßenbaulastträger erforderlich. Ich bitte, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, vorab einen richtlinienkonformen Ausbauplan als Grundlage einer solchen Vereinbarung zukommen zu lassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird ein entsprechender Ausbauplan zu gegebener Zeit als Grundlage für die Vereinbarung zur Verfügung gestellt.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Für den immissionsschutzrechtlichen Nachweis (z. B. Geruchsmissionen), dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Planbereiches (s. Kapitel 1.4 der Begründung) und den mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.</p> <p>In Anbetracht der im Umweltbericht (Kapitel 2.2.1) genannten Biogasanlage östlich des Plangebietes empfehle ich zu prüfen, ob die Schutzabstände nach dem Störfallrecht eingehalten sind, so dass ein Konflikt auch in dieser Hinsicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (Gle) stimmt nicht mit der Planzeichenerklärung (GI, Industriegebiete) überein. Ich bitte um Harmonisierung.</p> <p>Ich vermisse auch die Planzeichenerklärung für die Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente.</p> <p>Ebenso fehlt die Planzeichenerklärung für das Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung zur Abgrenzung der Gewerbegebiete von den eingeschränkten Gewerbegebieten, zur Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von der Verkehrsfläche sowie zur zeichnerischen Abgrenzung des „Räumstreifens“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.</p> <p>Die umgrenzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte mit einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Planzeichen Nr. 9 der Anlage zur Planzeichenverordnung) anstatt mit einer nicht überbaubaren Fläche eines Industriegebietes überlagernd festgesetzt werden.</p> <p>Der „Räumstreifen“ in einer Breite von nur 5 Metern missachtet das laut Satzung des Entwässerungsverbandes Jade in einem Abstand von 10 Metern zum jeweiligen Verbandsgewässer (s. a. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, E-Mail vom 02.06.2014) geltende Bauverbot und verstößt damit gegen geltendes Recht.</p>	<p>Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde am Verfahren beteiligt. Auf die Stellungnahme unter Punkt 3 dieser Synopse wird verwiesen. Die 3. Änderung beinhaltet lediglich eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erforderte und eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Es verbleibt aber bei der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, so dass kein Erfordernis für die Erstellung einer Ausbreitungsberechnung gesehen wird.</p> <p>Nach Kenntnis der Gemeinde hat der Vorhabenträger den Antrag auf Genehmigung einer Biogasanlage zurückgezogen. Insofern hat sich auch die nebenstehend empfohlene Überprüfung erledigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wird in ein Gle korrigiert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wird um die Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wird um das Planzeichen 15.14 ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht nachgekommen. Für den Schutz der vorhandenen Bepflanzungen ist es unerheblich, ob die Flächen als private Grünflächen oder als nicht überbaubare Gewerbeflächen festgesetzt werden. Durch die Festsetzung als nicht überbaubare Gewerbefläche werden die Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl als Bestandteil des Betriebsgrundstückes mitgerechnet, wodurch sich eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes ergibt. Dies entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, die Flächen effizient auszunutzen. Die Planunterlagen werden daher nicht geändert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Räumstreifen wird auf 10 m ausgedehnt. Die textliche Festsetzung zum Räumstreifen wird so ergänzt, dass in einem Abstandsstreifen 5m bis 10 m zum Verbandsgewässer bauliche Anlagen nicht zulässig sind.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Für das mit einem meiner Unteren Wasserbehörde vorzulegenden Entwässerungskonzept noch zu lokalisierende Regenrückhaltebecken sollte eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Planzeichen Nr. 10.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung) umgrenzt werden, gegebenenfalls ergänzt um eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Planzeichen Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung) auf einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Planzeichen Nr. 9 der Anlage zur Planzeichenverordnung).</p> <p>Ggfls. sollte für die schon genehmigte Regen- und Schmutzwasserkanalisation (BÜFA) ein Leitungsrecht festgesetzt werden.</p> <p>Meines Erachtens muss die Maßeinheit unter „Sonderfallregelungen“ in der textlichen Festsetzung sowie im Kapitel 5.3 des schalltechnischen Berichts Nr. LL9583.1/01 (Seite 11) dB (A) (Maßeinheit für Beurteilungspegel) anstatt dB (Maßeinheit für Schalldämmmaße) lauten.</p> <p>Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 8 („mit wasserdurchlässigem Pflaster“) redaktionell zu überarbeiten.</p> <p>Die „NWZ“ als Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Rastede (s. Kapitel 6 der Begründung) dürfte nicht die gewünschte Rechtskraft erzeugen.</p> <p>Ich empfehle eine Nennung der geltenden BauNVO für den Bebauungsplan Nr. 15 (Kapitel 2.1 und 3.3 des Umweltberichtes) aus dem Jahr 1977.</p> <p>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</p>	<p>Im Zuge der Realisierung des Industriegebietes Liethe wurde bereits in der Vergangenheit ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Kanälen und die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 1.030 m³ vor. Das Regenrückhaltebecken wird im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet (außerhalb des Geltungsbereiches) verortet. Das Becken soll über eine Drosselleitung in die südlich befindliche Rehorer Bäche einleiten.</p> <p>Das Becken wurde seinerzeit genehmigt und kann nach Aussagen des Landkreises an dem Standort noch gebaut werden. Planänderungen werden beim Landkreis eingereicht. Eine Änderungsgenehmigung nach Wasserrecht schließt eine Baugenehmigung ein, so dass eine planungsrechtliche Absicherung über den Bebauungsplan nach wie vor nicht erforderlich ist. Die Rahmenbedingungen und das skizzierte Vorgehen wurden mit dem Landkreis vorabgestimmt. Änderungen des Planteiles der 3. Änderung sind daher nicht erforderlich. Die Begründung wird um die vorstehenden Aussagen ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde sieht kein Erfordernis, die Regen- und Schmutzwasserkanalisation auf den Privatgrundstücken festzusetzen. Die Sicherung kann auf privatrechtlicher Ebene erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird nicht nachgekommen. Nach Ausführungen des Schallgutachters ist die Bezeichnung dB zutreffend.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird redaktionell überarbeitet und die Angaben werden um wasserdurchlässige Pflaster und versickerungsfähige Deckmaterialien ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, der Umweltbericht wird ergänzt.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landkreis Ammerland Straßenverkehrsamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)	<p>Die von der Wendeanlage der Erschließungsstraße „Hohe Looge“ ausgehende Verlängerung soll als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Aus verkehrsbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass diese Verkehrsfläche als öffentlich oder privat festzusetzen ist.</p> <p>Zudem wird auf die Technischen Hinweise der NLStBV-OL hingewiesen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Nach der Kommentierung zum BauGB von Ernst Zinkahn Bielenberg zu § 9 Rd. 104 ist es möglich, „die Flächen für den Verkehr als öffentliche oder private Flächen festzusetzen. Unberührt bleibt die Möglichkeit der Festsetzung ohne den Zusatz „öffentlich“ oder „privat“. Daher wird ausgehend von der Wendeanlage die Erschließungsstraße am östlichen Plangebietsrand weiterhin ohne die konkretisierende Festsetzung „Öffentlich“ oder „privat“ festgesetzt. Damit bleibt den weiteren Umsetzungsplanungen vorbehalten, ob die Straße privat oder öffentlich geführt wird.</p>
3	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26135 Oldenburg 18.06.2014	<p>Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 a befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Jan Wemken, Wilhelmshavener Straße 57. Östlich des v. g. Plangebietes sind eine Pferdehaltung, Rehornweg 50 sowie die landwirtschaftliche Hofstelle Büsselmann, Rehornweg 30, vorhanden.</p> <p>Auf den Hofstellen Wemken und Büsselmann wird Rindviehhaltung betrieben bzw. es sind bestandsgeschützte Stallplätze zum Halten von Rindern hinsichtlich der zu beurteilenden Geruchsimmersionssituation zu berücksichtigen.</p> <p>Bedingt durch die Lage und Größenordnung der zu berücksichtigenden Tierhaltungen kann im Vorfeld einer Ausbreitungsrechnung nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes der gemäß GIRL gegenüber Gewerbegebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von 15 % der Jahresstunden überschritten wird.</p> <p>Die Geruchsimmersionssituation ist daher mittels Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsabsichten der genannten Betriebe zu beurteilen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht können die bestehenden Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a zurückgestellt werden, wenn im Rahmen der erforderlichen Ausbreitungsrechnung die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit (Geruch) der Bauleitplanung bestätigt wird.</p>	<p>Die Begründung wird um die nebenstehenden Hinweise auf die Hofstellen ergänzt. Der Anregung zur Erstellung einer Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmersionssituation wird nicht gefolgt. Es handelt sich lediglich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Über den Bebauungsplan Nr. 15a mit der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten bestehen bereits Planungsrechte seit Anfang der 70-er Jahre.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass Genehmigungen für landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 15a erteilt wurden, die Schutzanforderungen der im Bebauungsplan für zulässig erklärten Nutzungen berücksichtigt haben. Dieses vorausgesetzt, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich die nebenstehend angesprochenen Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden eingehalten werden.</p> <p>Die 3. Änderung beinhaltet lediglich eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erforderte und eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Es verbleibt aber bei der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, so dass kein Erfordernis für die Erstellung einer Ausbreitungsrechnung gesehen wird.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer 17.06.2014	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.05.2014.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	NLD Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 16.06.2014	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet weist aufgrund seiner topografischen Lage an einem Südhang über einer Bachniederung überwiegend ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der Umgebung sind bereits einige vorgeschichtliche denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungspplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt.</p> <p>Zudem wird das Areal zu großen Teilen laut digitaler Bodenkarte 1 : 50 000 von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragshöhen aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden.</p> <p>Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p>	Am 21.07.2014 wurden durch ein archäologisches Fachbüro jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und unter der Fundstellennummer 183 geführt. Es wurden daher Maßnahmen zur Rettung von Denkmalschutzsubstanz (Rettungsgrabung) durch ein archäologisches Fachbüro vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt. Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt, darunter 12 Brandgräben, ein Rechteckgraben, zwei Kreisgräben und ein Hausgrundriss. Denkmalrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung NLD	<ul style="list-style-type: none">• Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.• Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.• Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.• Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.	Die Begründung wird um die nebenstehenden Aussagen ergänzt.
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 06.06.2014	<p>Wir haben die Änderung des o. g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereich, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen 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 Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Die Hauptwasserleitung DN 300 ist bereits im Planteil eingetragen. Die Leitung liegt zum Teil im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Erschließungsstiches. Außerhalb der Verkehrsfläche wurden im Bereich der Leitung eine nicht überbaubare Fläche und ein Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Insofern wurde der nebenstehenden Anregung bereits nachgekommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Industriegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</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>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsplanung.</p>



Gemeinde Rastede
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist frühzeitig mit dem OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</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 unser Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon: 04488 845211 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplans gebeten.</p> <p>Anlage: Planzeichnungen / Planskizzen</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg 04.06.2014	<p>Grundsätzliche Einwände und Bedenken sind nicht vorzutragen. Ich rege jedoch an, in der Begründung unter 3.2.2 „Belange des Immissionsschutzes - Gewerbelärm“ näher auszuführen, dass die Abschätzung der Immissionsvorbelastung aus dem südlichen, hier nicht überplanten Bereich des Bebauungsplanes 15 A mit der Annahme eines Emissionskontingentes EK von 68/51 dB(A)/m² sehr stark zur sicheren Seite überzeichnet.</p> <p>Die dortigen Betriebe im Bestand haben ihre maßgeblichen Immissionsorte an der Wilhelmshavener Straße Nrn. 3, 6 und 15 sowie Am Eichenwall 7 und könnten derartige EK zumindest in den Randbereichen zu den maßgeblichen Immissionsorten mit den Immissionsrichtwerten IRW von 60/45 dB(A) nicht näherungsweise ausschöpfen.</p>	Der Anregung wird nachgekommen. In der Begründung wird bereits ausgeführt, dass hier eine Abschätzung auf der „sicheren“ Seite stattgefunden hat. Die genannten Werte der Emissionskontingente werden ergänzt.
8	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover 27.05.2014	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebes des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG – Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax.</p> <p>Anlage: Bergwerkseigentum – Begriffserklärung Übersichtskarte</p>	Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dar. Sollte es tatsächlich zum Abbau kommen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden. Diese Ausführungen und die nebenstehenden Aussagen werden in der Begründung ergänzt.



Gemeinde Rastede
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 30.05.2014	<p>Das Plangebiet o. g. Bebauungsplanänderungen grenzt an die K 131. Vorgesehen ist u. a. eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an die K 131 über eine neue Gemeindestraße. Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Grundsätzliche Bedenken gegen eine zusätzliche Gemeindestraße zur Erschließung des Bebauungsplangebiets, die gegenüber der „Wemkenstraße“ in die K 131 einmündet, bestehen nicht. Ohne planungsrechtliche Absicherung kann die neu geplante Gemeindestraße jedoch nicht an die K 131 angebunden werden (vergl. § 38 NStrG), u. a. da im Zuge der K 131 in beide Fahrtrichtungen Linksabbiegestreifen einzubauen sind. Die K 131 liegt derzeit außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.2. Vor Baubeginn der Planstraße und die dafür erforderlichen Aus- und Umbaumaßnahmen im Zuge der K 131 ist gem. § 34 NStrG der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland notwendig. <p>Von den dafür erforderlichen Unterlagen (Erläuterungsbericht, Übersichtsplan, Lageplan, Deckenhöhenplan, Querschnitt, Schleppkurvennachweis, Sicherheitsaudit, etc.) liegt mir bisher nur ein vom Landkreis Ammerland übersandter Vorabzug eines Lageplanes mit einer ersten Konzeptplanung vor. Diese ist nicht richtlinienkonform und es bedarf noch umfangreicher Überarbeitungen und Ergänzung der Unterlagen und der Abstimmung zwischen allen Beteiligten, bis eine Vereinbarung abgeschlossen werden kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 17.04.2014 für Landesstraßen eingeführt wurden. Im Einführungsschreiben wurde empfohlen, die RAL auch für die nachgeordneten Straßen anzuwenden.</p>	<p>Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Linksabbiegestreifen erfolgt durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 15b). Der Bebauungsplan Nr. 15b wird zeitnah ins Verfahren gebracht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15b soll lediglich die Verkehrsparzelle der K 131 im maßgeblichen Ausbauabschnitt umfassen. Der Bebauungsplan Nr. 15 b soll planfeststellungsersetzende Bedeutung erhalten.</p> <p>Eine entsprechende Vereinbarung wird geschlossen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausbauplanung. Die Ausbaustandards sind mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NLStV-OL	<p>3. Die beiden Gemeindestraßeneinmündungen müssen sich gegenüber liegen. Dies scheint bei der jetzigen Planung nicht der Fall zu sein. Die kurzfristige Vorlage einer Straßenfachplanung ist daher notwendig, um überprüfen zu können, ob die Lage der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für die Einmündung richtig gewählt ist.</p> <p>4. Ich bitte, die gemäß RAL freizuhaltende Sichtfelder der Annäherungssicht für die Gemeindestraße „Hohe Looge“ und die Planstraße in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>5. In der nachrichtlichen Übernahme Nr. 4 bitte ich, den 2. Satz wie folgt zu ändern: Gleiches gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.</p> <p>6. Vom Verkehr auf der K 131 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Ich weise darauf hin, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 131 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen und bitte, einen entsprechenden Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes 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 des gültigen Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Die Planstraße wird so verschoben, dass sich die beiden Gemeindestraßen gegenüberliegen. Der Planteil wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die Sichtdreiecke wird in die Begründung aufgenommen worden. Ein Erfordernis für eine Festsetzung wird nicht erkannt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde die Verkehrslärsituation u.a. aufgrund der westlich angrenzenden Kreisstraße K 131 gutachterlich betrachtet. Die schalltechnischen Ergebnisse können auch auf die Flächen dieser 3. Änderung übertragen werden.</p> <p>Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2028 festgelegt. Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Parallel zur K 131 werden in einem sehr schmalen Streifen Werte von über 65 dB(A) erzielt. Diese Bereiche liegen aber innerhalb der Bauverbotszone, so dass hier keine besonderen schalltechnischen Vorkehrungen zu treffen sind. Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionssituation zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden.</p> <p>Die Benachrichtigung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
10	EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 26.05.2014	<p>Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.</p> <p>Außerdem bitten wir Sie, uns in dem Plangebiet eine Versorgungsstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut wird. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzung unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Pläne sind der Stellungnahme nicht beigelegt. Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung von separaten Versorgungsstrassen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sinnvoll und wird von der EWE auch nicht örtlich präzisiert. Ggf. erforderliche zusätzliche Leitungen können im Seitenraum der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.</p>
11	LGLN Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 20.05.2014	<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Es wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Die LGLN hat mit Schreiben vom 30.06.2014 folgendes mitgeteilt:</p> <p>„Es sind Luftbilder im Maßstab 1:40.000 verfügbar. Im Planungsbereich sind keine Bombentrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover.“</p> <p>Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p>



Gemeinde Rastede
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung LGLN	Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. ANLAGE: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	
12	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 20.06.2014 Fortsetzung VBN	Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr im Erläuterungsbericht enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	DB Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Kurt-Schumacher-Str. 7 30159 Hannover 16.06.2014	Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren: Für das o. g. Verfahren wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaun, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	Die nebenstehenden Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen. Von daher ist eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung von Wohnnutzungen nicht erforderlich.



Gemeinde Rastede
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d. h. je stärker Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.	
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG DB Immobilien	Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissions-schutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).“ Weiterhin teilen wir mit, dass zum 01.01.2015 der sog. Schienenbonus wegfällt. Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens sollte dieses berücksichtigt werden.	Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde die Lärmsituation aufgrund der östlich befindlichen Bahnlinie gutachterlich betrachtet. ¹ Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht. Der Abstand der 3. Änderung zur Bahnlinie ist deutlich größer als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98, das direkt an die Bahnlinie angrenzt. Für die 3. Änderung ist daher nicht mit Überschreitungen zur Tagzeit zu rechnen. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.
14	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Nord, PTI 12 Ammerländer Heerstraße 138 26129 Oldenburg 24.06.2014	Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Das neue Gewerbegebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen ev. nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Wir bitten Sie, sich mindestens 6 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34-65 50, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die Telekom wird rechtzeitig über den Baubeginn informiert.

¹ ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 12.06.2014
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 03.06.2014
3. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 23.05.2014
4. Gemeinde Jade, Schreiben vom 28.05.2014
5. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 22.05.2014
6. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 27.05.2014
7. Gemeinde Ovelgönne, Schreiben vom 27.05.2014
8. Stadt Elsfleth, Schreiben vom 20.05.2014



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Robert Kraemer GmbH & Co. KG Zum Roten Hahn 9 26180 Rastede 04.06.2014	<p>Wir beziehen uns auf Ihr Gespräch mit Herrn Mattern von der Firma Ramm Ingenieur GmbH.</p> <p>Es wird vor der Offenlegung des Entwurfes um eine eindeutige Darstellung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte im Zusammenhang mit der geplanten 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 a, Industriegebiet Liethe, gebeten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die geplante 3. Änderung des B-Planes Nr. 15a bezieht sich ausschließlich auf die gemäß Schallgutachten festgelegten Lärmkontingentierungen.2. Das Kraemer-Grundstück wird weiterhin als GI-Gebiet ausgewiesen mit der Einschränkung „e“, dieser Buchstabe steht für den Begriff „eingeschränkt“. Diese Einschränkung bezieht sich ausschließlich auf die geplanten Lärmkontingente. Es bleibt also bei der für die Fa. Kraemer zwingend notwendigen Gebietsausweisung „GI“.3. Die Grenzen der Gebietsausweisungen werden eindeutiger dargestellt, um die Teilflächen mit „GI“-Ausweisung und „GE“-Ausweisung besser unterscheiden zu können. <p>Wenn Sie Fragen haben, können Sie uns gern anrufen.</p>	<p>Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a war zum einen eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erforderte und zum anderen eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Dazu wurde ein Lärmschutzgutachten aufgestellt, auf dessen Grundlage Emissionskontingente ausgewiesen wurden. Die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente wurden für die Teilflächen im Planteil festgesetzt.</p> <p>Die Einschränkung „e“ bezieht sich ausschließlich auf die zulässigen Schallemissionen. Der nördliche Teil des Plangebietes, in dem das Grundstück des Einwenders liegt, wird als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen, der südliche Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planzeichnung wurde nach der gültigen PlanZVO erstellt. Die Abgrenzung vom GI zum GE ergibt sich durch das Planzeichen 15.14 (Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen). Die Linie verläuft auf Höhe des Leitungsrechtes. Eine Unterscheidung ist möglich.</p>
2	Wemken GbR Wilhelmshavener Straße 57 26180 Rastede 01.08.2014	<p>Hiermit möchte ich zur geplanten dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 A für das Industriegebiet Liethe folgende Stellungnahme abgeben.</p> <p>Gemeinsam mit meinem Vater bewirtschafte ich in unmittelbarer Nähe des Industriegebietes an der gegenüberliegenden Straßenseite einen Milchviehbetrieb mit 120 Milchkühen, entsprechender Nachzucht und 80 ha Fläche. Um unsere wirtschaftliche Existenzfähigkeit auch zukünftig zu gewährleisten, möchten wir den Stall für zunächst 100 Milchkühe erweitern. Dieses Vorhaben befindet sich bereits im laufenden Antragsverfahren.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“

Nr.	Private Einwen-der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Wemken	<p>Durch die von Ihnen geplante Bebauungsplanänderung, die mit Veränderungen der Erschließungssituation sowie festgelegten Immissionskontingenten verbunden ist, befürchten wir massive Beeinträchtigungen unserer betrieblichen Entwicklung. Zukünftige Stallerweiterungen und Neubauten werden aus immissionschutzrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Gründen erschwert bzw. durch zusätzliche Auflagen mit deutlich höheren Kosten belastet. Da unser landwirtschaftlicher Betrieb bereits seit Jahrzehnten besteht und zwei Familien die wirtschaftliche Existenz sichert, fordern wir die Gemeinde Rastede auf, die bauleitplanerischen Änderungen so zu gestalten, dass nachteilige Auswirkungen auf unsere betriebliche Entwicklung ausgeschlossen werden. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.</p>	<p>Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Über den Bebauungsplan Nr. 15a mit der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten bestehen bereits Planungsrechte seit Anfang der 70-er Jahre. Insofern muss der landwirtschaftliche Betrieb bereits seitdem das Industrie- und Gewerbegebiet beachten, wobei den gewerblichen/ Industriellen Nutzungen allerdings ein deutlich geringerer Schutzanspruch beizumessen ist als beispielsweise Wohnnutzungen.</p> <p>Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15A vollzogenen Änderungen sind ohne weitere Auswirkungen auf den westlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb und insbesondere seine Entwicklungsperspektiven. Bislang war im Bebauungsplan Nr. 15A eine immissionsschutzrechtlich uneingeschränkte Nutzung des Industriegebietes Liethe zulässig. Dies war mit den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen nicht vereinbar. Dies war Anlass für die Gemeinde, ein entsprechendes Schallgutachten zu erstellen und die Ergebnisse durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abzusichern.</p> <p>Auch die Änderung der Erschließung des Industriegebietes ist ohne negative Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb. Die landwirtschaftlichen Belange des Betriebes werden damit ausreichend berücksichtigt. Auch die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken gegen die Änderung der Erschließung oder die Kontingentierung vorgebracht.</p>

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2015/007**

freigegeben am 27.01.2015

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 23.01.2015**Aufstellung Bebauungsplan 15 B - Verkehrsfläche Wilhelmshavener Straße****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.02.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 15 B einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans 15 A entsteht eine neue Erschließungsstraße, die das Gewerbe- und Industriegebiet Liethe an die übergeordnete Wilhelmshavener Straße anbindet. Im Zuge dieser neuen Kreuzungssituation ist die Errichtung von Linksabbieger Spuren auf der Wilhelmshavener Straße erforderlich. Dadurch verschieben sich gemäß der bereits mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmten Ausbauplanung die Fahrbahnachsen, sodass eine leichte Aufweitung der Straßenverkehrsfläche erforderlich ist. Der Rad- und Fußweg sowie die Bushaltestelle werden um wenige Meter verschoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 15 B ersetzt ein Planfeststellungsverfahren, welches wesentlich mehr Aufwand nach sich ziehen würde. Der Bebauungsplan 15 B setzt öffentliche Verkehrsflächen fest, sodass die vorliegende Ausbauplanung planungsrechtlich abgesichert wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

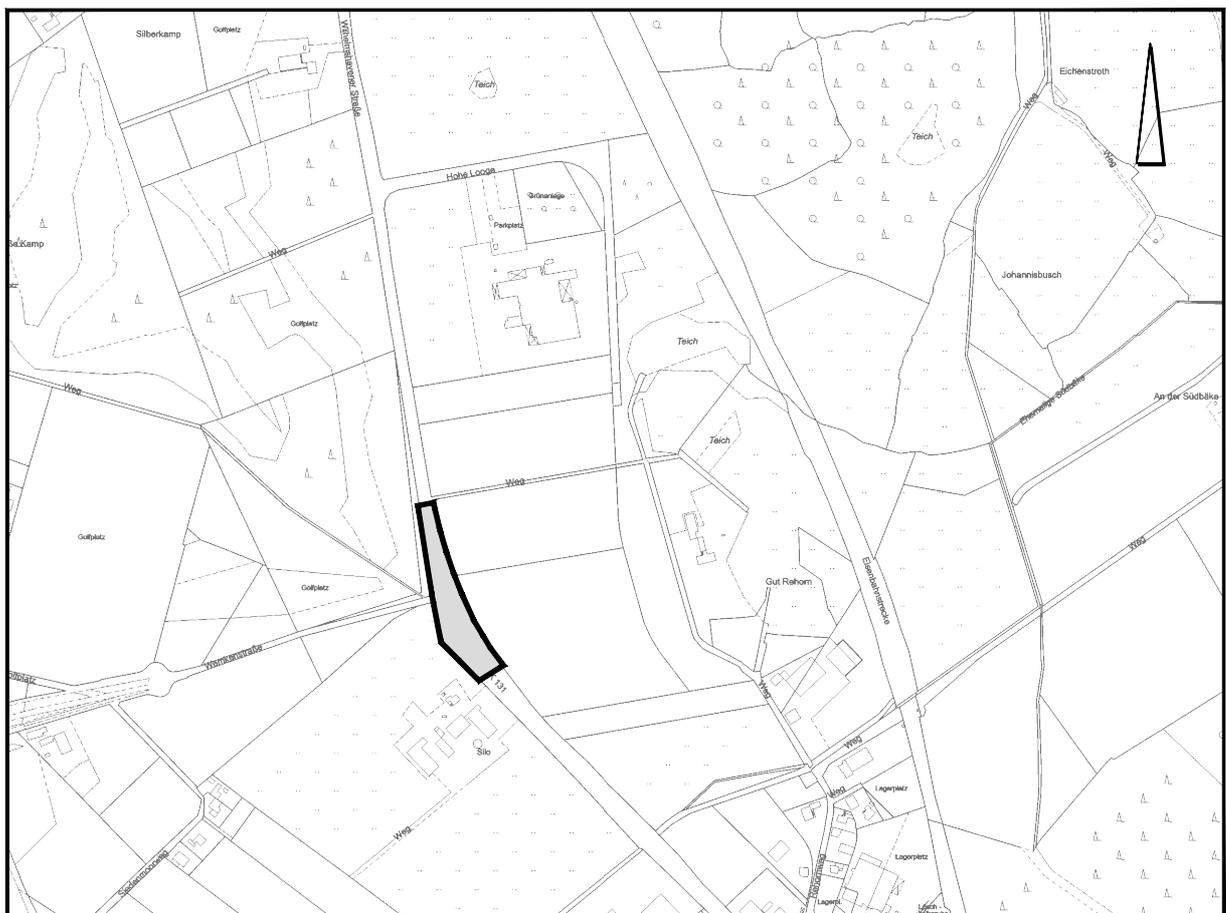
Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 15 b, "Wilhelmshavener Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Dezember 2014

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

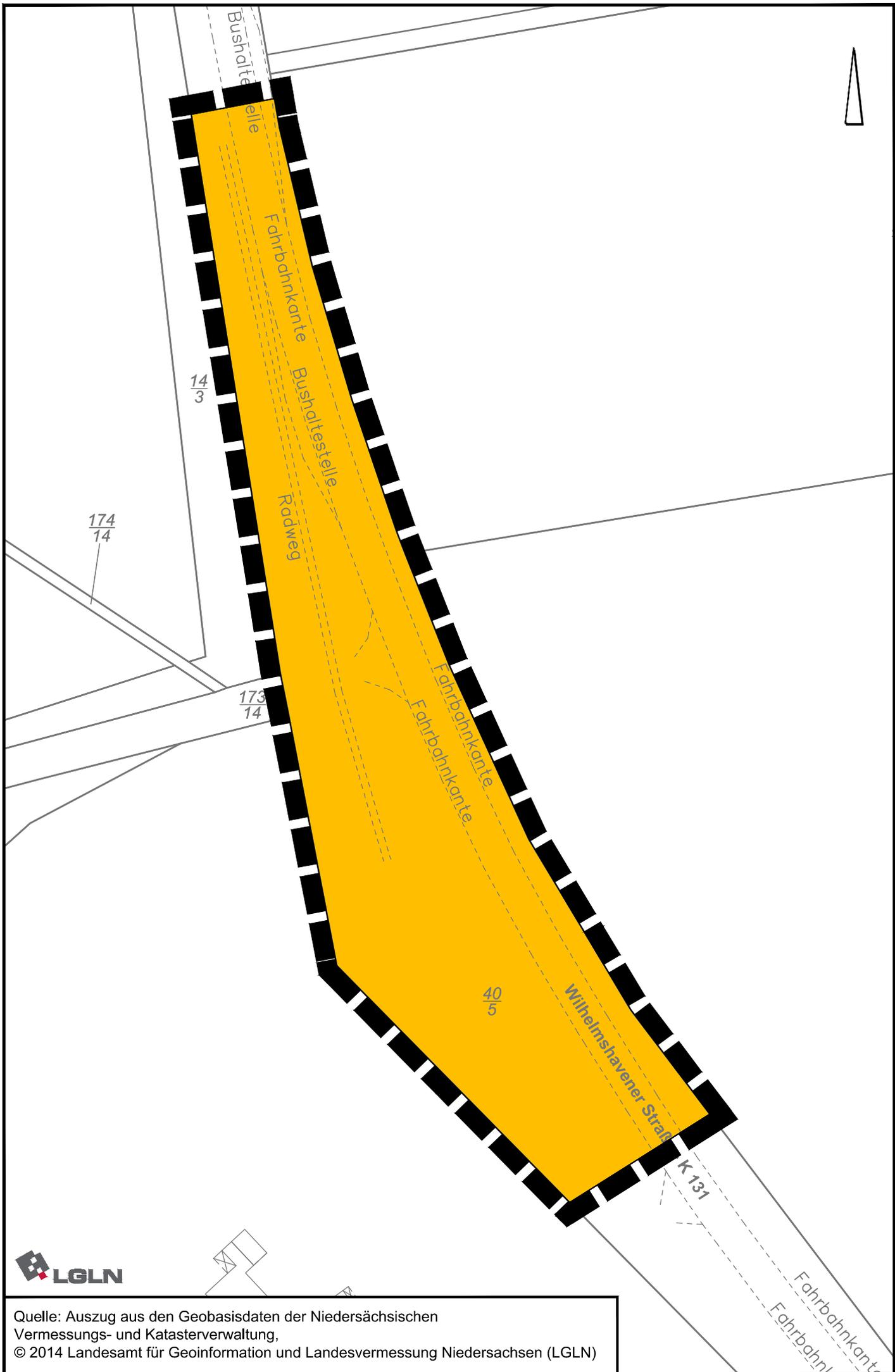
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen



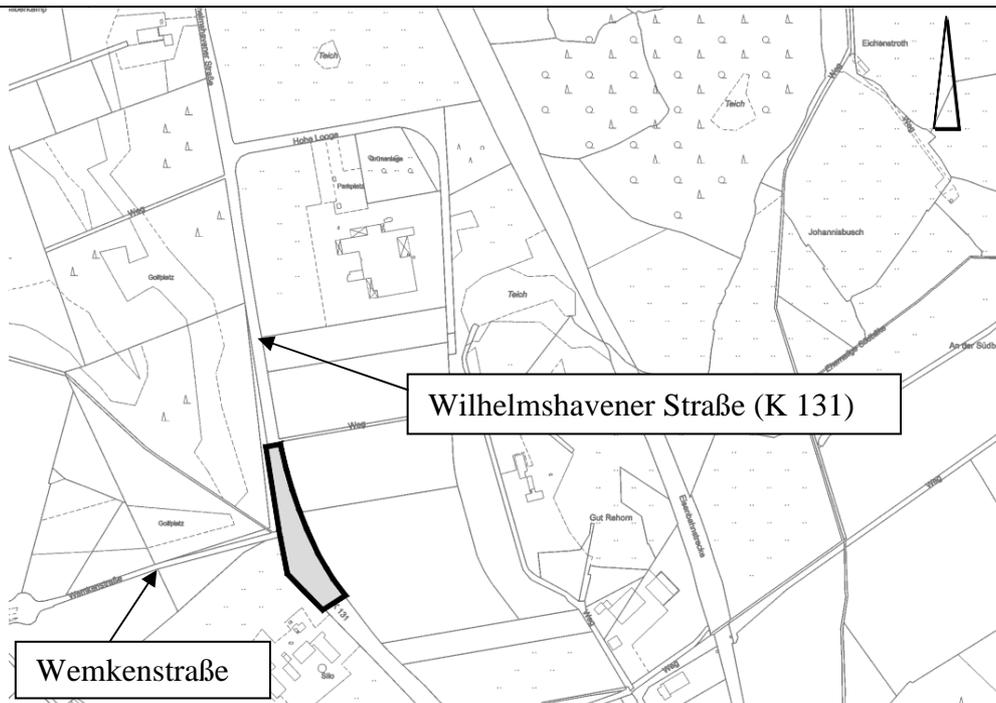
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. 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.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 15b „Wilhelmshavener Straße“



Begründung

Vorentwurf

Januar 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon
Telefax

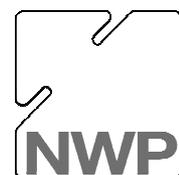
0441 97174 -0
0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail
Internet

info@nwp-ol.de
www.nwp-ol.de



**INHALTSVERZEICHNIS**

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1. EINLEITUNG	1
1.1 Anlass und Ziele der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich der Planung	2
1.4 Beschreibung des Plangebietes	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
2. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	3
2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
2.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	3
2.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	3
2.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
2.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
2.2 Relevante Abwägungsbelange	4
2.2.1 Belange von Natur und Landschaft	4
2.2.2 Verkehrliche Belange	5
2.2.3 Entwässerung	5
3. INHALTE DER PLANUNG	5
4. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	5
5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	6
TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT	7
1. EINLEITUNG	7
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	7
1.2 Ziele des Umweltschutzes	7
1.3 Artenschutz	9
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
2.1 Aktuelle Ausprägung	11



2.1.1	Biotoptypen, Tiere	11
2.1.2	Boden, Wasser, Klima/Luft	11
2.1.3	Landschaftsbild	12
2.1.4	Mensch, Kultur- und Sachgüter	12
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.3.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
2.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
2.4	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung)	13
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	14
3.1.1	Verwendete Verfahren	14
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	14
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	15
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

Anlage Lageplan: BBPL Nr. 15a in Liehe des Büros Börjes

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

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Rastede hat auf den östlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen relativ umfangreiche Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen und über den Bebauungsplan Nr. 15a planungsrechtlich abgesichert (Industriegebiet Liethe). Der Bebauungsplan Nr. 15a ist bereits seit 1977 rechtskräftig, ist aber nicht vollständig realisiert.

Derzeit führt die Gemeinde Rastede im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption und der Emissionskontingente durch. Die überarbeitete Erschließungskonzeption sieht zusätzlich zur „Hohen Looge“ und zum Rehornweg eine äußere Anbindung des Industriegebietes Liethe an die Wilhelmshavener Straße (K 131) auf Höhe der Wemkenstraße vor. Mit dem zusätzlichen Anschluss werden die Grundstücke schneller und direkter an die Kreisstraße angebunden. Zudem können die Grundstücke flexibler parzelliert werden. Dieser Teil des Industriegebietes Liethe ist noch baulich ungenutzt.

Für den neuen Anschlusspunkt an die Wilhelmshavener Straße wurde eine Ausbauplanung erstellt.¹ Demnach macht die neue Anbindung an die Landesstraße auf der Wilhelmshavener Straße (K 131) einen Linksabbiegestreifen zum Gewerbe- und Industriegebiet Liethe und einen Linksabbiegestreifen zur Wemkenstraße erforderlich. Die dadurch bedingten Achsverschiebungen machen eine Aufweitung der vorhandenen Verkehrsfläche notwendig. Die Aufweitung wird in Richtung Westen vorgesehen. Die Aufweitung kann innerhalb der bestehenden Verkehrsparzelle erfolgen. Einzelne Gehölze auf der westlichen Seite der bestehenden Fahrbahn sind dazu zu beseitigen. Auch der Fuß- und Radweg und die Bushaltestelle werden verschoben.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 15b wird die vorliegende Ausbauplanung planungsrechtlich abgesichert. Der Bebauungsplan Nr. 15b ersetzt eine Planfeststellung. Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15b 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 (Planzei-

¹ Ingenieurbüro Børjes: BBPL Nr. 15a in Liethe; Westerstede im April 2014

chenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden und umfasst einen Teilabschnitt der Verkehrsparzelle der Kreisstraße K 131 bzw. einen Ausschnitt des Flurstückes Nr. 40/5.

Der Geltungsbereich wird im Westen und Osten durch die Parzellengrenze des Flurstücks 40/5 begrenzt. Die nördliche und südliche Grenze wird durch die Begrenzung der Ausbauplanung bestimmt.

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

Im Geltungsbereich befindet sich die Verkehrsparzelle der Wilhelmshavener Straße (Kreisstraße K 131). Die Kreisstraße weist in diesem Streckenabschnitt jeweils eine Richtungsfahrbahn auf. Westlich der Fahrbahn wird ein abgesetzter Fuß- und Radweg geführt. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches und am westlichen Rand sind Bushaltestellen vorhanden. Die K 131 führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Hahn-Lehmden und in südlicher Richtung zum Hauptort Rastede.

Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an den Geltungsbereich an. Westlich befinden sich Gehölzflächen. Südwestlich der Wilhelmshavener Straße liegt eine Hofstelle mit Wohnnutzung. Weiterhin sind westlich umfangreiche Waldflächen und ein Golfplatz vorhanden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Ortsteil Hahn-Lehmden wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum dargestellt. Das Industriegebiet Liethe wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Die Kreisstraße K 131 wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Östlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“. Er ist seit 1977 rechtskräftig. Er setzt überwiegend Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest.

Derzeit führt die Gemeinde Rastede die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a durch. Im Rahmen der 3. Änderung werden das Erschließungskonzept und die Emissionskontingente überarbeitet. Das neue Erschließungskonzept sieht eine Planstraße zur Erschließung des südlichen Gewerbe- und Industriegebietes ausgehend von der Wilhelmshavener Straße vor.

Ein Ausschnitt des Entwurfsstandes zur 3. Änderung im Einmündungsbereich der Planstraße in die Wilhelmshavener Straße wird nachstehend wiedergegeben:

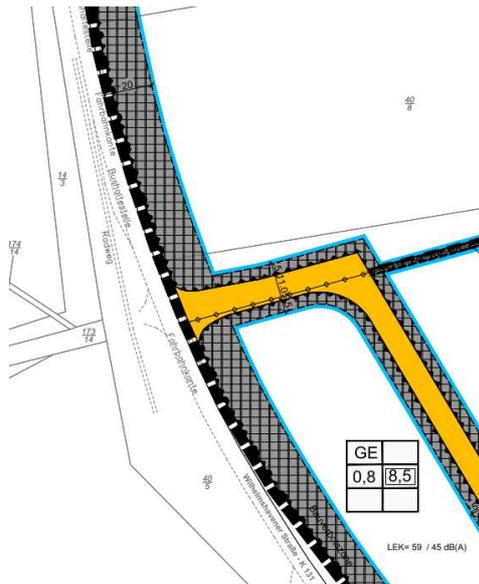


Abb.: Ausschnitt aus dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a

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

2.1 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.

2.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

2.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

2.2 Relevante Abwägungsbelange

2.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 15b sichert die Gemeinde Rastede den Ausbau der Wilhelmshavener Straße entsprechend der vorliegenden Ausbauplanung planungsrechtlich ab. Der Bebauungsplan Nr. 15b ersetzt die Planfeststellung.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Abschnitt der Wilhelmshavener Straße mit begleitendem, abgetrenntem Rad- und Fußweg sowie umgebenden Verkehrsgrünflächen und Seitengräben. In den Randbereichen kommen auch Gehölze vor.

Die Ausbauplanung umfasst die Anlage von Abbiegespuren, so dass infolge der Aufweitung auch der Radweg und die Bushaltestelle verlegt werden müssen. Dementsprechend umfasst der Umfang an betroffenen Strukturen und Flächen

- rund 400 m² Straßenrandbereiche und Verkehrsgrünflächen, die für die Fahrbahnerweiterung genutzt werden,
- rund 100 m² für die Verlegung des Radweges und Verbreiterung auf 2,5 m mit zusätzlicher Versiegelung
- etwa ebenfalls 100 m² für die Bushaltestelle,
- Grabenverrohrungen auf einer Länge von etwa 120 m (rd. 240 m²) und
- den Verlust von 5 Laubbäumen (1 Buche und 4 Eichen).

Mit der Ausbauplanung sind somit dauerhafte Flächeninanspruchnahmen verbunden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften führen. Trotz Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und Rückbau des alten Radweges auf etwa 120 m² verbleiben noch Beeinträchtigungen, die einen Ausgleichsbedarf von

720 m² für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Verrohrungen sowie
6 Gehölzneupflanzungen.

erforderlich machen.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** des Gebietes kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von streng geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) im Gebiet nicht auszuschließen sind. Aber unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfäl-

lungen außerhalb der Brut- und Quartierszeiten) sind aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da zudem vergleichbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sind.

2.2.2 Verkehrliche Belange

Im Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a wird eine zusätzliche äußere Anbindung des Industriegebietes Liethe an die Wilhelmshavener Straße planungsrechtlich abgesichert. Diese befindet sich ca. 530 m südlich des Anbindungspunktes „Hohe Looge“ auf Höhe der Wemkenstraße.

Für den neuen Anschlusspunkt an die Wilhelmshavener Straße (K 131) wurde eine Ausbauplanung erstellt.² Demnach sollen im Zuge der K 131 in beiden Fahrrichtungen Linksabbiegestreifen errichtet werden. Die dadurch bedingten Achsverschiebungen erfordern eine Aufweitung der vorhandenen Verkehrsfläche und eine Verschiebung des Fuß- und Radweges und der Bushaltestelle.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit soll auf 50 km/h gedrosselt werden. Der bestehende Fuß- und Radweg soll im Kreuzungsbereich in nordöstliche Richtung verschwenkt und weiterhin westlich der Fahrbahn separat geführt werden. Zwischen Fuß- und Radweg und Fahrspur soll eine Bushaltestelle eingerichtet werden. Der betreffende Streckenabschnitt der Kreisstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15b aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ausmaßnahmen können innerhalb der bestehenden Verkehrsparzelle durchgeführt werden. Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Ausbau planungsrechtlich abgesichert. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Der Bebauungsplan Nr. 15b ersetzt eine Planfeststellung. Die Ausbauplanung wird als Anhang dieser Begründung beigelegt.

2.2.3 Entwässerung

Die derzeitige Straßenentwässerung der Kreisstraße erfolgt in den östlich der Kreisstraße gelegenen Graben, der zur Rehhorner Bäche entwässert. Das bestehende System soll beibehalten werden, im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Kreisstraße und westlich der geplanten Bushaltestelle am westlichen Rand des Geltungsbereiches erfolgt eine Grabenverrohrung.

3. Inhalte der Planung

Unter Berücksichtigung der eingangs erläuterten Zielsetzung werden die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die beschriebene und im Anhang dargestellte Ausbauplanung wird damit planungsrechtlich abgesichert.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.690 qm.

² Ingenieurbüro Børjes: BBPL Nr. 15a in Liethe; Westerstede im April 2014



5. Daten zum Verfahrensablauf

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bis

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom bis zum

Beschluss Auslegung VA:

Bekanntmachung:

Auslegung vom

Satzungsbeschluss im Rat:

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. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede stellt für den neuen Anschlusspunkt an die Wilhelmshavener Straße den Bebauungsplans Nr. 15b auf, um auf Grundlage der vorliegenden Ausbauplanung³ diese planungsrechtlich abzusichern. Der Bebauungsplan Nr. 15b ersetzt eine Planfeststellung.

Der Bebauungsplan Nr. 15b beinhaltet die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

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 u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:

³ Ingenieurbüro Börjes: BBPL Nr. 15a in Liethe; Westerstede im April 2014



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">• die Biologische Vielfalt,• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung und Aufweitung der Verkehrsfläche innerhalb der bestehenden Verkehrsparzelle. Für weitere Abbiegespuren wird die vorhandene Straße aufgeweitet, wobei bisherige Straßenrandbereiche in Anspruch genommen werden und Seitengräben auf einer Länge von 120 m verrohrt werden. Zudem ist die Fällung von fünf Straßenbäumen erforderlich.</p> <p>Der Verlust der Biotopstrukturen einschließlich der Gräben und der Laubbäume ist zu kompensieren.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner <u>natürlichen Funktionen</u> (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner <u>Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</u> sowie <u>Nutzungsfunktionen</u> (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen) weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Inanspruchnahme bisher unbelasteter Böden ist nicht vorgesehen, da nur Randbereiche der bestehenden Verkehrsfläche beansprucht werden.</p> <p>Dennoch kommt es durch die Ausweitung der Verkehrsfläche zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung, die als Eingriff zu werten sind.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
<p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)</p> <p>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.</p>	<p>In Anlehnung an die vorliegende Straßenentwässerung erfolgt eine Abführung des anfallenden Wassers über die bestehenden Gräben. Im Kreuzungsbereichen der Straßeneinmündungen und der Aufweitung ist eine Verrohrung der Gräben erforderlich.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.</p>	<p>Mit der Aufweitung der bestehenden Straßenfläche sind keine relevanten Erhöhungen gegenüber dem Ursprungszustand zu erwarten.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
	Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgeprägt.
Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	
	Für den Bereich werden keine speziellen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgeführt.

1.3 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁴

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

⁴ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

□ **Potentiell betroffene Artengruppen im Plangebiet**

Von der Fahrbahnausweitung sind vor allen Straßenrandflächen, Verkehrsgrünflächen mit offenen Scherrasen und Gräben mit grasreicher Staudenflur betroffen. Angrenzend schließen Laubgehölzbestände an, die durch die Ausweitung insofern betroffen sind, dass 5 Bäume im Randbereich zur Straße gefällt werden müssen.

Während in den Straßenrandbereichen keine artenschutzrechtlich relevanten Tiervorkommen zu erwarten sind, ist in den Gehölzen eine störungstolerante Gehölzbrüterpopulation wahrscheinlich. Auch können in den Laubgehölzen im Plangebiet baumbewohnende Fledermäuse wie Abendsegler vorkommen. Daher sind auch Jagdflüge im Gebiet zu erwarten.

Eine **Tötung** von Vögeln und Gelegen kann durch die zeitliche Festlegung der notwendigen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten vermieden werden (nur in den Wintermonaten). Gleiches gilt für Fledermäuse, wenn die Fällungen außerhalb der Quartiers- und Aufzuchtzeiten erfolgen.

Nur wenige Gehölze sind im Plangebiet von dem Ausbau betroffen, so dass davon auszugehen ist, dass nur in geringem Umfang **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von gehölzbrütenden bzw. bewohnenden Arten betroffen sind und zudem größere Gehölzbestände erhalten bleiben. Da sich im Westen umfangreiche Gehölz- und Grünflächen anschließen, ist davon auszugehen, dass die Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist und der Verbotstatbestand nicht zum Tragen kommt. Zudem werden die gefällten Bäume durch Neuanpflanzungen ausgeglichen.

Von erheblichen **Störungen** von Populationen angrenzender Flächen während der Fortpflanzungs- oder Aufzuchtzeit wird nicht ausgegangen, da es sich lediglich um die Ausweitung einer bestehenden Straße handelt.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen durch die bestehende Straße nicht zu erwarten.

□ **Fazit**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert, sofern zeitliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der Umweltsituation erfolgt anhand gängiger Umweltdaten (z.B. Daten des LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu Boden, Grundwasser, etc.) sowie Auswertung des Landschaftsrahmenplanes⁵.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Straßenausbauplanung⁶.

⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁶ Ingenieurbüro Börjes, 2014 (vgl. auch Übersicht im Anhang)

2.1 Aktuelle Ausprägung

Die Bestandsbeschreibung zum Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erfolgt zunächst anhand der Biotoptypen. Hierbei handelt es sich um Lebensräume mit charakteristischen Standort- und Nutzungsstrukturen, die im Gelände erkennbar und abgrenzbar sind.⁷

2.1.1 Biotoptypen, Tiere

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch die bestehende Straße mit versiegelter Fahrbahn und parallelem Rad- und Fußweg, umgebenden Verkehrsgrünflächen und Straßenseitengräben bestimmt wird.

Die Grünflächen des Straßenrandbereiches sind von Scherrasen bestimmt, während die Gräben von einer grasreichen Staudenflur geprägt werden.

Im Westen kommen umfangreichere Gehölzbestände vor, wobei es sich zum einen um einen straßenparallelen Laubgehölzbestand (Eichen) handelt und zum anderen um Randbereiche des Laub-Mischwaldes, die den Golfplatz umgeben.

Aufgrund der Versiegelung und der Störungen durch den Straßenverkehr sind die unmittelbar betroffenen Flächen nur von sehr eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Hervorzuheben sind jedoch die umfangreich angrenzenden Gehölzbestände, die nördlich und südlich des Wemkenweges vorhanden sind.

2.1.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (NIBIS Kartenserver, LBEG) sind im Plangebiet Gley-Podsol-Böden ausgebildet, die überwiegend eine Plaggeneschauflage aufweisen; Es handelt sich um mäßig bis gut konsolidierte, gemischt bis feinkörnige, bindige Lockergesteine.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt etwa bei 115 bis 200 mm/a und aufgrund der überdeckenden Bodenschichten ist die Gefährdung des Grundwassers gering (hohes Schutzpotential). Die mittleren Grundwasserhoch und -tiefstände liegen bei 6 bzw. 13 dm.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für diesen Bereich keine wichtigen Bereiche für das Schutzgut Boden und Wasser heraus.

Großklimatisch unterliegt der Raum dem ausgleichenden Klima des Meeres mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Das Lokalklima wird geprägt durch die naturräumliche und nutzungsbedingte Ausstattung. So ist das unmittelbare Plangebiet aufgrund der versiegelten Straße als Siedlungsklimatop mit eingeschränkter Bedeutung zu beschreiben, während vor allem die im Westen angrenzenden Gehölze ausgleichend wirken - mit Funktionen des Temperatenausgleichs, der Luftreinigung und -filterung sowie als Windschutz.

Für das unmittelbare Plangebiet ist eine besondere klimatische Bedeutung oder eine besondere Empfindlichkeit nicht ersichtlich.

⁷ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2011

2.1.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst die Wilhelmshavener Straße (K 131) auf einer Länge von rund 200 m zwischen Rastede und Hahn-Lehmden.

Im Westen an die Straßenverkehrsfläche schließen die Gehölzbestände des Golfplatzes und die straßenbegleitenden Gehölze an, sowie landwirtschaftliche Hofstellen mit umgebenden Nutzflächen.

Demgegenüber präsentieren sich die östlichen Flächen noch als offene Agrarlandschaft, die aber planungsrechtlich bereits als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen sind.

2.1.4 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Bebauungsplangebiet unterliegt bereits der Nutzung und dem Ausbau als Verkehrsfläche, die neben der versiegelten Fahrbahn mit abgetrenntem Rad- und Fußweg auch die Randbereiche einschließlich Straßengräben umfassen.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist auch weiterhin mit dem Fortbestand der bereits ausgebauten Verkehrsfläche auszugehen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Änderungen des Umweltzustandes, die bei Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten sind, aufgezeigt. Grundlage ist die Straßenausbauplanung, um den Umfang und die Betroffenheit der jeweiligen Schutzgüter konkret ermitteln zu können und um diese in Bezug auf Erheblichkeit im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) werten zu können.

2.3.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 15b, die für die Erweiterung in Anspruch genommen werden, sind weitgehend versiegelte Verkehrsflächen mit angrenzenden Gräben und Verkehrsgrünflächen (Scherrasen). Innerhalb der Randbereiche kommen auch Laubgehölze vor.

Der Umfang der betroffenen Flächen bzw. der Landschafts- und Biotopenelemente umfasst

- eine Fläche von rund 400 m² Straßenrandbereiche und Verkehrsgrünflächen, die für die Fahrbahnerweiterung genutzt werden,
- die Verlegung des Radweges und Verbreiterung auf 2,5 m mit zusätzlicher Versiegelung von rund 100 m²,
- Für die Bushaltestelle ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf an versiegelter Fläche von ebenfalls rund 100 m²,
- Grabenverrohrungen auf einer Länge von etwa 120 m und
- den Verlust von 5 Laubbäumen (1 Buche und 4 Eichen).

Mit der zusätzlichen, dauerhaften Flächeninanspruchnahme für den Straßenausbau, einschließlich Radweg und Bushaltestelle, von insgesamt rd. 600 m² sind Betroffenheiten der

Biotopstrukturen und der Bodenfunktionen, einschließlich Reduzierung der Versickerungsleistung, verbunden. Darüber hinaus werden Gräben auf einer Länge von 120 m verrohrt, so dass zwar der Abfluss gewährleistet wird, aber die Biotop- und Lebensraumstrukturen verloren gehen. Zudem werden fünf Laubbäume gefällt.

Insgesamt sind mit der Erweiterung der Fahrbahn und dem Straßenausbau erhebliche Betroffenheiten des Bodens und der Biotopstrukturen (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) zu erwarten, die als Eingriffe zu werten sind und kompensiert werden müssen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird aufgrund der Bestandssituation und der Randstrukturen nicht angenommen.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Unter dem Vermeidungsaspekt sind vordringlich der Schutz bedeutender Naturhaushaltsfunktionen sowie der Erhalt landschaftsbildrelevanter Strukturen zu fassen. Diesem Aspekt wird insofern gefolgt, dass vorbelastete Verkehrsrandbereiche für den Ausbau genutzt werden und das Maß der Gehölzfällungen auf das notwendige Maß reduziert wird.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Bau- und Bodendenkmale sowie Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen wird der alte Radweg auf rund 120 m² zurückgebaut wird.

2.4 Ermittlung des zusätzlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung)

Nachfolgend wird der Ausgleichsbedarf entsprechend der Betroffenheiten der Schutzgüter und dem Umfang der Flächeninanspruchnahme (auf Grundlage der Ausbauplanung) ermittelt.

Für die Eingriffsregelung im Rahmen des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans ist ein flächenbezogener Kompensationsansatz zu veranschlagen.

Zur Kompensation der eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter sind die betroffenen Flächen und Biotopstrukturen in entsprechendem Umfang neu zu entwickeln. Im Rahmen des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans wird in der Regel ein Kompensationsansatz von 1 : 1 verfolgt. Nur bei höher wertigen Biotopstrukturen oder Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 0,5 m und höher wird ein Kompensationsbedarf von 1 : 2 angesetzt.

Hieraus leitet sich folgender schutzgutbezogener Ausgleichsbedarf ab:

Biotoptyp	Betroffenheit	Ausgleichsbedarf
Straßenverkehrsgrün	Boden, Arten und Lebensgemeinschaften; Versiegelung auf insgesamt 600 m ²	Abzüglich Rückbau/Entsiegelung verbleibt noch ein Bedarf von 480 m ²
Gräben	Arten und Lebensgemeinschaften Verrohrung auf 120 m Länge mit einer Breite von etwa 2 m	240 m ²
5 Laubbäume	Arten und Lebensgemeinschaft Gehölzfällung von 1 Buche: 0,6 m Durchmesser 4 Eichen: 0,4 bis 0,5 m "	Kompensationsfaktor 1:2 2 Buchen 1:1 4 Eichen

Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften von

720 m² für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Verrohrungen sowie 6 Gehölzneupflanzungen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen ergeben sich aufgrund des Ausbaus und der Aufweitung der bestehenden Wilhelmshavener Straße nicht.

Der Planung liegt ein Ausbaukonzept zugrunde, in dem die Maßnahmen konkretisiert werden. Der Bebauungsplan weist ausschließlich eine Verkehrsfläche aus.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan⁸ sowie gängiges Kartenmaterial⁹ ausgewertet. Die Eingriffsbeurteilung erfolgte auf Grundlage der konkretisierenden Ausbauplanung.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

⁸ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁹ NIBIS Kartenserver: digitale Bodenkarte 1:50.000 (LBEG)

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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 15b sichert die Gemeinde Rastede den Ausbau der Wilhelmshavener Straße entsprechend der vorliegenden Ausbauplanung planungsrechtlich ab. Der Bebauungsplan Nr. 15b ersetzt die Planfeststellung.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Abschnitt der Wilhelmshavener Straße mit begleitendem, abgetrenntem Rad- und Fußweg sowie umgebenden Verkehrsgrünflächen und Seitengräben. In den Randbereichen kommen auch Gehölze vor.

Die Ausbauplanung umfasst die Anlage von Abbiegespuren, so dass infolge der Aufweitung auch der Radweg und die Bushaltestelle verlegt werden muss. Dementsprechend umfasst der Umfang an betroffenen Strukturen und Flächen

- rund 400 m² Straßenrandbereiche und Verkehrsgrünflächen, die für die Fahrbahnerweiterung genutzt werden,
- rund 100 m² für die Verlegung des Radweges und Verbreiterung auf 2,5 m mit zusätzlicher Versiegelung
- etwa ebenfalls 100 m² für die Bushaltestelle,
- Grabenverrohrungen auf einer Länge von etwa 120 m (rd. 240 m²) und
- den Verlust von 5 Laubbäumen (1 Buche und 4 Eichen).

Mit der Ausbauplanung sind somit dauerhafte Flächeninanspruchnahmen verbunden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften führen. Trotz Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und Rückbau des alten Radweges auf etwa 120 m² verbleiben noch Beeinträchtigungen, die einen Ausgleichbedarf von

720 m² für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Verrohrungen sowie
6 Gehölzneupflanzungen.

erforderlich machen.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** des Gebietes kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von streng geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) im Gebiet nicht auszuschließen sind. Aber unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Quartierszeiten) sind aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da zudem vergleichbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sind.

Anlage: Lageplan: BBPL Nr. 15a in Liethe des Büros Börjes



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

Vorlage-Nr.: 2015/010

freigegeben am **29.01.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 26.01.2015

Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.02.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 105 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Um der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Hauptort Rastede gerecht zu, soll das Baugebiet „Südlich Schloßpark“ weiter entwickelt werden. Die nunmehr vorgesehenen Flächen befinden sich nördlich des Loyer Weges zwischen Buchenstraße und Emsoldstraße im Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung.

Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von rund 45 Baugrundstücken, wobei die vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben und durch private Pflanzflächen im äußeren Bereich des Bebauungsplans erweitert werden. Die im Plangebiet verlaufenden Wallhecken trennen die entstehenden Wohnquartiere, sodass drei kleinere Quartiere entstehen, die durch Rad- und Fußwegeverbindungen verbunden werden. Entlang der neuen Wohnstraßen sind Hecken anzupflanzen, um eine zusätzliche Eingrünung der Grundstücke zu erreichen.

Da sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an der Grenze der 51. Flächennutzungsplanänderung befindet, bildet dieses Wohngebiet die Abgrenzung zum Außenbereich. Um ein möglichst verträgliches Eingliedern des Wohngebietes in die Ortsrandlage zu garantieren, werden für die äußere Bauzeile neben der bereits oben beschriebenen Anpflanzfläche weitere

umfangreiche örtliche Bauvorschriften und geringere Baumaßzahlen festgesetzt. Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise mit einer Firsthöhe von maximal 9,50 Meter und einer Traufhöhe von maximal 4,50 Meter zu errichten (ähnlich wie im Baugebiet am Liguster- und Feldrosenweg). Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer sichtbaren Dachneigung über 30° zu errichten. Glasierte oder reflektierende Dachpfannen sind unzulässig.

Für die mittig im Plangebiet liegenden Grundstücke gelten dieselben örtlichen Bauvorschriften wie an der Herzogin-Ida-Straße, wobei auch hier glasierte oder reflektierende Dachpfannen ausgeschlossen sind.

Nähere Erläuterungen zu der vorliegenden Planung werden im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.02.2015 durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante.
c) Oberkante Fertigfußboden (OKFF): Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 25,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- In den mit LPB II und LPB III (Lärmpegelbereich II und III) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R w, res) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R w, res = 30 dB
Büro Räume u. ähnliches: erf. R w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R w, res = 35 dB
Büro Räume u. ähnliches: erf. R w, res = 30 dB
- Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 105 je Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbau (z.B. Ahorn, Buche etc.) oder ein regionaltypischer Obstbaum (z.B. Apfel, Kirsche etc.) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Qualitäten:
Bäume: Hochstämmle, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang 8 - 10 cm
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 105 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Bushaltestelle“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB standortgerechte Hecken aus einheimischen Pflanzenarten (z.B. Buche, Liguster etc.) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 105)
- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Beseitigung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene Gehölz zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 105 zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig (Maßnahmenflächen).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NABGNatSchG geschützte Wallhecken.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Olmer Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 105 befinden sich Baudenkmale („Hirschtort“, „Schlosspark“). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bundeschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 7 angeführte DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 bis Nr. 3 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1). Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2). Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 bis Nr. 8 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2.
Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachcker, Krüppelwäme, Wintergärten, Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.
Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachcker, Krüppelwäme, Wintergärten, Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schiepgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachaufbauten sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachcker, Krüppelwäme, Wintergärten, Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind die Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Bushaltestelle“ durch standortgerechte Hecken aus einheimischen Pflanzenarten (z. B. Buche, Liguster etc.) einzufrieden. Die Mindesthöhe für die Hecken beträgt 0,60 m. Zulässig ist die Anlage von Zäunen innerhalb der Heckenanpflanzungen, welche die Höhe der Hecken nicht überschreiten.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernleitungen) nicht zulässig.
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500,00 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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

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

Rastede, den
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede, den
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, den
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den
Bürgermeister

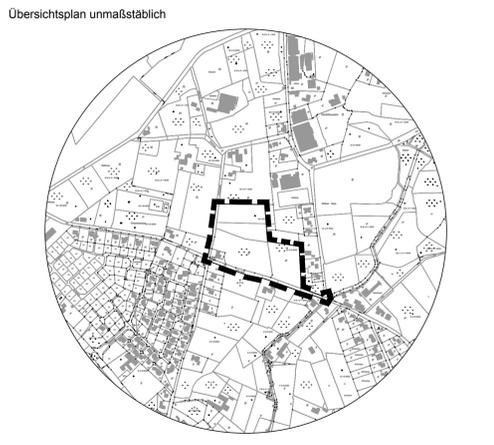
PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**
0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I
TH $\leq 4,50$ m Traufhöhe als Höchstmaß
FH $\leq 9,50$ m Firsthöhe als Höchstmaß
OKFF $\leq 0,30$ m Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
Ed nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
H Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Erhaltung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind, s. textliche Festsetzungen Nr. 14
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III" mit örtlichen Bauvorschriften



Vorentwurf 27.01.2015

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

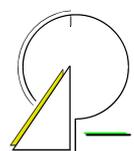
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung (Teil I)

Vorentwurf

27.01.2015

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Verkehrslärmimmissionen	4
4.1.2	Geruchsimmissionen	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Soziale Belange/ Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.5	Verkehrsflächen	9
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	9
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	9
5.5.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	9
5.6	Private und öffentliche Grünflächen	10
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.9	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Rastede, beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke im Bereich des Loyer Wegs zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Bei dem Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 4,5 ha handelt es sich um den dritten Bauabschnitt der über die 51. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereiteten ca. 19 ha großen Wohnbaufläche „Südlich Schloßpark“. Die Gebietsentwicklung für den ersten und zweiten Bauabschnitt erfolgte bereits über die Bebauungspläne Nr. 93A (2012) und Nr. 93B (2013). Hier stehen keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die erst im Jahr 2014 über den Bebauungsplan Nr. 99A erschlossenen Grundstücke im nahegelegenen Neubaugebiet an der Straße „Am Stratjebusch“ sind ebenfalls bereits verkauft oder reserviert. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung soll nunmehr der dritte Bauabschnitt des Plangebietes „Südlich Schloßpark“ nördlich des Loyer Wegs konkret erschlossen werden. Alternative Entwicklungsflächen mit vergleichbarer städtebaulicher Qualität stehen der Gemeinde Rastede aktuell nicht zur Verfügung.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 105 ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt und im Hinblick auf die sensible Siedlungsrandlage eine verträgliche Ortsrandsituation bildet. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie unter weitgehendem Erhalt des im Plangebiet befindlichen, ortsbildprägenden Gehölzbestandes. In Ergänzung dazu werden zur weiteren Eingrünung und verträglichen Einbindung des Areals in die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen durchgängige Pflanzstreifen, Einzelbaumanpflanzungen je Baugrundstück sowie Heckenanpflanzungen zur straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke festgesetzt. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung formuliert, die für die Wohngebiete im Randbereich um Regelungen zur Dachform, Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten ergänzt werden. Für die infrastrukturelle Anbindung des Wohngebietes ist ausgehend vom Loyer Weg und der Buchenstraße die Anlage von internen Erschließungsstraßen vorgesehen. Eine direkte Anbindung der Grundstücke über den Loyer Weg erfolgt nicht.

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 105 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welches sich verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt. Über den Erhalt der Wallheckenstrukturen im Plangebiet werden drei kleine Wohnquartiere geschaffen, die über die Anlage von Fuß- und Radwegen miteinander verbunden sind. Die Anlage eines Spielplatzes im nördlichen Bereich trägt künftig zur Verbesserung des Angebotes an Spielmöglichkeiten im gesamten Neubaugebiet „Südlich Schloßpark“ bei. Insgesamt lassen sich innerhalb der Entwicklungsfläche ca. 46 weitere Baugrundstücke realisieren.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 105 umfassend beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 105 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 4,5 ha große Fläche nördlich des Loyer Wegs und östlich der Buchenstraße. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bislang frei von baulichen Nutzungen und unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Grünlandfläche. In den Randbereichen des Planungsraumes sowie im zentralen Bereich befinden sich prägende Gehölzstrukturen in linearer Form. Im Kreuzungsbereich des Loyer Wegs und der Buchenstraße befindet sich bereits ein Wohngebäude (Buchenstraße Nr. 52).

Das städtebauliche Umfeld wird nördlich, westlich und östlich durch die ländlich geprägte Ortsrandlage bestimmt. Unmittelbar südlich sowie südwestlich des Plangebietes schließt das sich in Entwicklung befindliche Neubaugebiet „Südlich Schloßpark“ an (Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E und Nr. 93A und Nr. 93B).

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Rastede wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Die Gemeinde Rastede hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. Der Bedarf für die geplante Siedlungsflächenausweisung wurde bereits im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung (2012) über eine überschlägige Bedarfsprognose nachgewiesen.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche ferner als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die bedarfsgerechte Ausweisung von weiteren Baugrundstücken im Anschluss an den bereits vorhandenen Siedlungsansatz vor. Angesichts der deutlichen Vorprägung des Gebietes werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ferner mit dem größtmöglichen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken und ortsbildprägenden Einzelbäumen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zum Schloßpark sowie zu den mittelzentralen Einrichtungen der Gemeinde Rastede bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in der Gemeinde Rastede.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Inhalte der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“, die den Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsgültigen Außenbereichssatzung „Ortsteil Hankhausen“. Für das südlich und südwestlich angrenzende Baugebiet gelten die Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E sowie Nr. 93A und Nr. 93B. In den vorgenannten Bebauungsplänen werden überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) zur Realisierung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zur Wahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale von Gebäuden werden örtliche Bauvorschriften formuliert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 werden die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 105 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den externen Ausgleich zu regeln. Die Gemeinde wird die zur vollständigen Kompensation erforderlichen Ausgleichsflä-

chen mit den hier durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im gemeindeeigenen Flächenpool umsetzen und nachweisen. Die Kompensation der beeinträchtigten Wallhecken erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105).

4.1.1 Verkehrslärmimmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Parkstraße, des Loyer Wegs, des Kiefernwegs und der Emsoldstraße. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung ergeben.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für das südlich angrenzende Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 93A (2012) des Ingenieurbüros ted GmbH, Bremerhaven vom 24. Juli 2012¹ zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/ tags und von 45 dB(A)/ nachts im Nahbereich des Loyer Wegs überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen der Schallprognose im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung abschnittsweise im Bereich des Lärmpegelbereiches II und III (gem. DIN 4109, Tab. 8). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res}$ = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Im Bebauungsplan Nr. 105 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.7). Im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

4.1.2 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (TED GMBH): Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 93A „Südlich Schlosspark“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 24. Juli 2012

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

Für den Planbereich liegt eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus dem Jahr 2011 vor². Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung von sieben tierhaltenden Betriebsstellen sowie einer Hobbytierhaltung) hat die Landwirtschaftskammer dabei eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der GIRL in der derzeit gültigen Fassung herangezogen, die für allgemeine Wohngebiete (WA) einen Wert von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden vorsieht (vgl. Tab. 1 der GIRL).

Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes weitestgehend bei Werten zwischen 3 bis 5 % der Jahresstunden und somit deutlich unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Lediglich im nordöstlichen Bereich, in der Nähe zum angrenzenden Reiterhof, wird innerhalb einer kleinteiligen Fläche der Wert von 9% der Jahresstunden erreicht. Angesichts der ermittelten Werte ist die vorgesehene Nutzung im Hinblick auf die Geruchsmissionssituation verträglich möglich.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt künftig entsprechend den Inhalten des durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes³. Hiernach wird das auf den künftig versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen auftretende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz in ein Regenrückhaltebecken südlich des Loyer Wegs geleitet und hierüber gedrosselt der nahegelegenen „Hülsbäke“ zugeführt. Gemäß erneuter Überprüfung durch das Ingenieurbüro Börjes ist das Regenrückhaltebecken für die Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 ausreichend dimensioniert.

4.3 Soziale Belange/ Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen

Zielgruppe für die geplanten Wohnnutzungen sind insbesondere junge Familien mit Kindern. Im Zuge dieser Bauleitplanung ist daher den Bedürfnissen von Kindern nach einem ausreichenden Angebot an Spielplätzen Rechnung zu tragen.

Das im Vorfeld erstellte städtebauliche Konzept für den dritten Bauabschnitt des Wohngebietes „Südlich Schloßpark“ sieht die Anlage eines neuen Kinderspielplatzes vor, um hierüber das mit dem Spielplatz an der Adelheidstraße (Bebauungsplan Nr. 79 C) bereits vorhandene Angebot an Spielmöglichkeiten im gesamten Gebiet zu optimieren.

² LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Rastede, geplante Wohngebietserweiterung südlich des Schlossparks, Oldenburg, 14.06.2011

³ INGENIEURBÜRO BÖRJES GMBH & Co. KG: BBPl.-Gebiet Nr. 93 Südlich Schlosspark (Flächennutzungsplanänderung), Westerstede, 28.06.2012

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 105 befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum nordwestlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gemäß § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die vorgenannten Baudenkmale sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen und die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 105 vorgesehenen Wohnnutzungen liegen ferner in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Objekten (Entfernung zum „Hirschtor“ ca. 650 m, zum Schloßpark ca. 315 m), so dass eine Beeinträchtigung der o. g. Baudenkmale und dessen Schutzbereiche nicht vorliegt.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“ Des Weiteren bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

4.5 Altablagerungen

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werdem im Bebauungsplan Nr. 105 im Anschluss an die vorhandenen Wohnbaustrukturen am Loyer Weg allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Korrespondierend mit der lokal anstehenden Baulandnach-

frage werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 46 Baugrundstücken für eine ortstypische Wohnbebauung geschaffen.

Angesichts der sensiblen Ortsrandlage besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von massiven Bauweisen und überdimensionierten Baukörpern insbesondere in den Randbereichen. Für die Baugrundstücke in direkter Ortsrandlage sieht der Bebauungsplan Nr. 105 daher strengere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung (örtliche Bauvorschriften) vor. Den innenliegenden Wohnbaugrundstücken wird ein demgegenüber etwas großzügigerer Gestaltungsspielraum belassen (s. Kap. 5.2, 6.0). In Übereinstimmung mit den vorgenannten Entwicklungszielen erfolgt entsprechend eine Gliederung des Wohngebietes in allgemeine Wohngebiete WA1 (Randbereiche) sowie in allgemeine Wohngebiete WA2 (innenliegender Bereich).

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 105 (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im Bereich des Loyer Wegs. Aufgrund der im Übrigen ländlich geprägten Siedlungsrandlage ist der Standort zudem eher ungeeignet für die in § 4 (3) BauGB aufgeführten Nutzungen, die zudem mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Orientiert an den Bestimmungen für die angrenzenden Baugebiete (Bebauungspläne Nr. 79A – Nr. 79E, Nr. 93A und Nr. 93B) und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO einheitlich mit 0,25 bestimmt. Hierdurch ergibt sich ein auf das städtebauliche Umfeld abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung. Einer zu hohen Flächenversiegelung wird hierüber entgegengewirkt. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a (2) BauGB ist ferner eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Aufgrund der Ortsrandlage und der in den angrenzenden Ortsbereichen vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet. Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO wird im Kontext mit der für die in den allgemeinen Wohngebieten (WA2) festgesetzten zweigeschossigen Bauweise (s. u.) auf 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines ortsgerechten Siedlungsrandes wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe (s. u.) die Errichtung Gebäuden mit einem Vollgeschoss zugelassen. In den innenliegenden Wohngebieten (WA2) ist eine zweigeschossige Bauweise möglich. Auf diese Weise wird hier im Zusammenhang mit der festgesetzten GFZ von 0,4 im Obergeschoss der geplanten Wohngebäu-

de ein erweiterter Spielraum für die bauliche Ausnutzung geschaffen, ohne die vorherrschende Siedlungsstruktur und Bauhöhe zu beeinträchtigen.

Zusätzlich werden für die allgemeinen Wohngebiete Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) festgesetzt. Neben der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann hierüber städtebaulich auch auf die Gestaltung eines Gebäudes in Bezug auf die Dach- und Bauform Einfluss genommen werden. Neben der für den gesamten Geltungsbereich festgelegten Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m, wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA1) entsprechend der direkten Ortsrandlage zusätzlich eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m definiert. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt maximal 0,30 m, um im Plangebiet etwa gleiche Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die umliegenden Strukturen gilt für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis zu 25,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 105 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraßen und entlang der Fuß- und Radwege in einem Abstand von 3 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang der Buchenstraße und dem Loyer Weg werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Zu den in den Randbereichen festgelegten Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beträgt der Abstand der Baugrenze 2 m. Dem Wallheckenschutz Rechnung tragend, werden die Baugrenzen entlang der Wallheckenabschnitte in einem Abstand von 5 m festgelegt.

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

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden, durch Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) geprägten Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet notwendig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen

Wohngebiete (WA) sind demzufolge je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser und keine ortsuntypischen Mehrfamilienhausanlagen entstehen. In städtebaulicher Hinsicht würde dies zu einer unverträglichen Verdichtung des Siedlungsrandbereiches mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die drei Quartiere des Wohngebietes „Südlich Schloßpark III“ werden jeweils über Planstraßen (Planstraße A, B und C) ausgehend von der Buchenstraße und dem Loyer Weg mit einer jeweiligen Gesamtbreite von 7 m erschlossen. Eine direkte Erschließung von Grundstücken über den Loyer Weg erfolgt nicht. Die drei Planstraßen im Norden, Süden und Osten des Plangebietes münden jeweils in Wendeanlagen mit einem Radius von 9,00 m, wodurch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Der Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im Süden und Osten des Plangebietes dienen 6 m breite Stichstraßen ausgehend von den Wendeanlagen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die geplanten Erschließungswege (Planstraßen und Wendeanlagen, Stichstraßen) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Ebenfalls gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden die an das Plangebiet angrenzenden Gemeindestraßen „Buchenstraße“ und „Loyer Weg“. Die Festlegung des Straßenabschnitts des Loyer Wegs erfolgt dabei auf der Grundlage der Straßenausbauplanung zu dieser Verkehrsfläche des Ingenieurbüros Börjes und berücksichtigt dementsprechend den geplanten Ausbau bis zur Emsoldstraße (Stand: März 2012).

Gemäß der durch das Ingenieurbüro Schwerdhelm & Tjardes, Schortens zum Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung erstellten Verkehrsuntersuchung (Stand: August 2011) ergibt sich durch die Entwicklung des Gesamtareals „Südlich Schloßpark“ unter Berücksichtigung der in der Untersuchung formulierten Empfehlungen zum Ausbau des Loyer Wegs, der Parkstraße und des K 131/ Parkstraße künftig keine Überlastung der im Planbereich verlaufenden Gemeindestraßen. Den Anforderungen an eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Erschließung des geplanten Wohngebietes wird im Rahmen dieser Bauleitplanung folglich ausreichend Rechnung getragen.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Ziel dieser Planung ist es, ein für den Fuß- und Radverkehr durchlässiges Wohngebiet zu schaffen. Gemäß dem im Vorfeld erstellten städtebaulichen Konzept werden durch den geplanten Erhalt der im Plangebiet verlaufenden Wallhecken drei Wohnquartiere geschaffen, die durch Fuß- und Radwege miteinander vernetzt werden. Die Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Bebauungsplan Nr. 105 über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von jeweils 3 m planungsrechtlich gesichert.

5.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In Übereinstimmung mit dem Planungsziel, eine direkte Anbindung von Baugrundstücken über den Loyer Weg zu vermeiden, werden die Abschnitte entlang des Loyer Wegs ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Erschließung des Wohngebietes erfolgt somit weitestgehend über ein internes Erschließungsstraßensystem sowie für einige wenige Baugrundstücke direkt über die Buchenstraße.

5.6 Private und öffentliche Grünflächen

Die im Plangebiet im zentralen sowie im Randbereich vorhandenen Wallhecken sowie weitere Gehölzstrukturen (Strauchhecken, Einzelbäume) sollen aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion erhalten werden. In Ergänzung hierzu, werden zur weitergehenden Eingrünung des Wohnquartiers im nördlichen sowie nord- und südöstlichen Randbereich Flächen zum Anpflanzen von Baum-Strauchhecken festgesetzt. Die betreffenden Bereiche werden im Bebauungsplan Nr. 105 als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Erhaltungs- bzw. Anpflanzfläche festgesetzt (vgl. Kap. 5.9).

Der geplante Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen werden auf der Grundlage der für das südlich angrenzende Neubaugebiet vorliegenden Schallprognose im Bebauungsplan Nr. 105 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird dabei als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den als Lärmpegelbereich II und III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

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

Zum künftigen Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden die an die Wallhecken unmittelbar angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Breite von 5 m überlagernd als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Maßnahmenflächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.

5.9 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume, Baum-Strauchhecken), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bereiche werden daher planungsrechtlich gesichert und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Erhaltungsflächen festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten Einzelbäume

Zur weitergehenden Eingrünung des Plangebietes dienen verschiedene Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB. In Übereinstimmung mit den Inhalten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zum Bebauungsplan ist je Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z. B. Ahorn, Buche etc.) oder ein regionaltypischer Obstbaum (z. B. Apfel, Kirsche etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen. Im nördlichen sowie nord- bzw. südöstlichen Randbereich sind ergänzend hierzu von den Grundstückseigentümern standortgerechte Baum-Strauchhecken aus einheimischen Pflanzenarten (z. B. Bäume: Eberesche, Hainbuche etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 105 anzulegen und die hier zum Teil bereits vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten. Ferner sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Bushaltestelle“ standortgerechte Hecken aus einheimischen Pflanzenarten (z. B. Buche, Liguster etc.) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 105 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Bedingt durch die sensible Ortsrandlage ist es notwendig, die bauliche Gestaltung des geplanten Wohnquartiers dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden werden. Zur Gewährleistung dieses Entwicklungsziels werden für die allgemeinen Wohngebiete in direkter Ortsrandlage (WA1) entsprechend strengere Vorgaben zur Baugestaltung gegenüber den im inneren Bereich gelegenen Baugebieten (WA2) formuliert.

So werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA2) örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung formuliert, die für die allgemeinen Wohngebiete (WA1) um zusätzliche Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben) ergänzt werden. Angesichts aktueller städtebaulicher Entwicklungstrends im

Gemeindegebiet soll die Dachneigung innerhalb des gesamten Wohnquartiers vor allem **sichtbar** realisiert werden.

In Anlehnung an die Bestimmungen für das angrenzende Neubaugebiet südlich des Loyer Wegs (Bebauungsplan Nr. 93A und Nr. 93B) lautet die örtliche Bauvorschrift für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) wie folgt:

Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep- pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der breite der jeweiligen Außen- wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Hieran angelehnt werden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) die örtlichen Bauvorschriften wie folgt formuliert:

Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep- pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der breite der jeweiligen Außen- wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften zu den Dachaufbauten formuliert. So sind inner- halb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) als Dachaufbauten nur Giebelgauben und SchlepPGAuben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $1/3$ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ort- gang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten ver- träglichen Ortsrandgestaltung entgegen und werden daher über eine örtliche Bauvor- schrift für das gesamte Wohngebiet „Südlich Schloßpark III“ ausgeschlossen.

In Anlehnung an die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 99A für das „Wohngebiet Am Stratjebusch“ wird zugunsten einer Durchgrünung des Wohngebietes für das gesamte Wohnquartier eine örtliche Bauvorschrift zur straßenseitigen Einfrie- dung der geplanten Baugrundstücke formuliert. Demzufolge sind die Grundstücksflä- chen zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch standortgerechte Hecken aus einhei- mischen Pflanzenarten (z. B. Buche, Liguster etc.) einzufrieden. Die Mindesthöhe für

die Hecken beträgt 0,60 m. Zulässig ist die Anlage von Zäunen innerhalb der Heckenanpflanzungen, welche die Höhe der Hecken nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

Es wird auf § 80 (3) NBauO hingewiesen, wonach der ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwider- handelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Der Bebauungsplan belässt einen Gestaltungsspielraum für die von der Gemeinde Rastede angestrebte flexible Handhabung zur Nutzung regenerativer Energien. Auf- grund der verschiedenartigen Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie, Luftwärmepumpen) möchte sie den künftigen Bauherren die Wahlfreiheit belassen, welche Maßnahmen im Einzelnen oder in Kom- bination miteinander nutzbar gemacht werden. Über die zum Bebauungsplan festge- setzten örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung der Hauptgebäude wird der Ausbil- dung von Flachdächern bereits vorgebeugt und eine geneigte, zur Sonneneinstrahlung ausgerichtete Dachneigung ermöglicht. Eine explizite Regelung zur Stellung von bauli- chen Anlagen (Firstichtung) wird aufgrund der oben gemachten Ausführungen nicht für erforderlich gehalten. Bauherren, die sich die Sonneneinstrahlung für die Nutzung als erneuerbare Energiequelle zunutze machen wollen, werden die Ausrichtung des Baukörpers unabhängig von der Festsetzung einer Firstichtung in optimierter Weise vornehmen. Der Bebauungsplan bietet hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflä- chen die Möglichkeit einer entsprechenden Gebäudeausrichtung. Andererseits soll den Bauherren die Möglichkeit belassen werden, eine andere und damit individuelle Aus- richtung des Hauses zu wählen, wenn der Schwerpunkt der Nutzbarmachung erneuer- barer Energien bei den oben genannten, anderen zur Verfügung stehenden Quellen gesetzt werden soll.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B und C), die an die Buchenstraße sowie an den Loyer Weg angebunden sind.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Hankhausen Buchenstraße“. Die Haltestelle wird durch die Linien 340 und 342 bedient. Durch die Linie 340 be- steht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jader- berg. Die Linie 342 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Des Weiteren wird die Bushaltestelle durch die NachtEule (N 31 Oldenburg - Rastede - Wiefelstede - Tange) angefahren.

Gemäß der vom Landkreis Ammerland erstellten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung“ liegt der Planbereich innerhalb des „1000m-Radius zur Ortsmitte“. Hierbei handelt es sich nicht um die eigentliche Ortsmitte der Gemeinde Rastede, sondern um den Knotenpunkt Oldenburger Straße/ Borbecker Weg/ Cäcilienring. In einem 1000 m-Radius ausgehend von

diesem Punkt wird aus Sicht des ÖPNV von einer gewissen Zentralität ausgegangen, der für die weiteren Siedlungsentwicklung optimal geeignet ist.

Gemäß der vorgenannten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung liegt das Plangebiet außerdem innerhalb 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie. Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Gemäß dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz einem Regenrückhaltebecken und hierüber gedrosselt der „Hülsbäke“ zugeleitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

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

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

UMWELTBERICHT

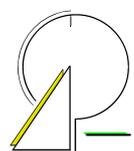
(Teil II)
mit integriertem
landschaftsökologischen Fachbeitrag

Vorentwurf

27.01.2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	5
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	6
3.1.3 Schutzgut Tiere	10
3.1.4 Schutzgut Boden	11
3.1.5 Schutzgut Wasser	12
3.1.6 Schutzgut Klima und Luft	13
3.1.7 Schutzgut Landschaft	14
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.1.9 Wechselwirkungen	16
3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	16
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	17
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	17
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante	18
3.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich und Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen	18
3.3.1 Bilanzierung	18
3.3.2 Schutzgut Mensch	20
3.3.3 Schutzgut Pflanzen	21
3.3.4 Schutzgut Tiere	24
3.3.5 Schutzgut Boden	24
3.3.6 Schutzgut Wasser	25
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft	25
3.3.8 Schutzgut Landschaft	25
3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3.4.1 Standort	27
3.4.2 Planinhalt	27
4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	27
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	27
4.1.1 Analysemethoden und -modelle	27
4.1.2 Fachgutachten	27

4.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	28
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	28
5.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	28
6.0	LITERATUR	29

ANLAGEN

Karte 1: Bestand Biotoptypen

Anlage 1: Faunistischer Fachbeitrag

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die Weiterentwicklung der Wohnnutzung nördlich des Loyer Weges und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 105 „Nördlich des Loyer Weges“ auf. Die Standortentscheidung / Standortwahl basiert auf dem Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus (vgl. Kap. 1.2 der Begründung zur 51. Flächennutzungsplanänderung).

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 4,5 ha große Fläche nördlich des Loyer Weges und östlich der Buchenstraße. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,5 ha. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Straßenverkehrsflächen wird ein in Teilbereichen unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 32.425 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.619 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 505 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.900 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.110 m ²
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.420 m ²
davon Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 365 m ²
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz	ca. 435 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 105 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 1,8 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.3.1 „Bilanzierung“ im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, städtebauliches Entwicklungskonzept). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder mittlerer Standorte, Weiden-Auwälder, nährstoffarme Seen und Weiher sowie nährstoffarme Feuchtwiesen genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten bodensaure Buchenwälder, Birken-Bruchwälder, Bäche sowie nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Äcker.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zur naturräumlichen Einheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit des Rasteder Geestrandes. Gemäß Karte 5 gehört das Plangebiet und seine Umgebung zu einer Grünland-Acker-Baumschulfläche bzw. zu einem landwirtschaftlich genutzten Areal mit unterschiedlichem Anteil an Acker- und Baumschulflächen.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist im Geltungsbereich mit Wertstufe 2 (von 4 möglichen Wertstufen) als mäßig eingeschränkt dargestellt (Karte 7 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen). Als ein charakteristisches Merkmal des Landschaftsbildes wird ein kleinstrukturiertes Grünland-Acker-Baumschul-Mischnutzungsareal aufgeführt (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – gegenwärtiger Zustand). Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zu einem Wallheckengebiet mit gut ausgeprägten Wallheckenstrukturen (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Karte 12 aufgrund der wenig durchlässigen Böden im geringen Bereich (> 100 – 200 mm/a), wobei das Schutzpotenzial des Grundwassers als mittel und hoch eingestuft wird (Karte 13).

Das vorherrschende Klima wird zu einem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen gezählt (Karte 15 – Luft und Klima).

Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zu einem Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken (Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen).

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 befinden sich nach § 22 (3) geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).

Ferner befinden sich im Plangebiet Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie. Diese Arten sind im Gebiet der zu erwartenden Auswirkungen zu erfassen und zu bewerten, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen. Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Bauleitplanverfahren in die Planung eingestellt.

Östlich der Emsoldstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet WST-Nr. 78 „Rasteder Geestrand“ an. Der Schlosspark, der einige Hundert Meter nördlich des Plangebietes liegt, gehört zum Landschaftsschutzgebiet WST-Nr. 57 „Schlosspark, Park Hagen“. Ferner existiert im nordöstlichen Nahbereich das FFH-Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU-Kennzahl: 2715-331). Aufgrund der geplanten Wohnnutzung in Verbindung mit den heute existierenden Vorbelastungen durch u. a. die vorhandene Bebauung entlang der Emsoldstraße und des Loyer Weges sind keine erheblichen Auswirkungen auf das genannte FFH-Gebiet zu erwarten.

Weitere ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme befinden sich nicht im Plangebiet bzw. deren unmittelbarer Umgebung.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Be-

bauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Bauleitplanverfahren in die Planung eingestellt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Nördlich des Loyer Weges“ wird die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie Straßenverkehrsflächen ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Artenarmes Extensivgrünland) und unterschiedlich strukturierte Gehölzstrukturen (Wallheckenabschnitte, Einzelbäume) überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird von einer festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 30 % ausgegangen. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von 32,5 %. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von ca. 1,1 ha Fläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete bauleitplanerisch ermöglicht.

Ferner sind Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 9.125 m² geplant. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 80 % können ca. 7.300 m² versiegelt werden. Die Restflächen werden als artenarme Grünflächen (Straßenbegleitgrün) berücksichtigt. Durch die Neuanlage einer Planstraße wird eine Baum-Strauch-Wallhecke am Loyer Weg in einer Breite von 17 m durchbrochen. Bei einem anzusetzenden Kompensationsverhältnis von 1:2 sind deshalb an anderer Stelle hierfür 34 m Wallhecke neu anzulegen. Ferner werden zwei weitere Wallhecken (Baum-Wallhecke, Baum-Strauch-Wallhecke) in einer Breite von jeweils 3 m durch die Anlage eines Fuß- und Radweges durchbrochen. Diese sind ebenfalls im Verhältnis 1:2 zu kompensieren, so dass an anderer Stelle 12 m Wallhecke neu anzulegen sind.

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung der geplanten städtebaulichen Strukturen in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum werden Einzelbäume erhalten als auch auf einer Fläche von ca. 2.900 m² private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd erfolgt für die betreffenden Flächen die Festlegung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-

pflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB bzw. als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Zum Teil handelt es sich dabei um Wallhecken, deren Schutzstatus dadurch aufgehoben wird. Die verlorengelassene Wallheckenfunktion wird im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle kompensiert.

Darüber hinaus sind je Baugrundstück ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum und zu den öffentlichen Verkehrsflächen standortgerechte Hecken zu pflanzen. Unter Zugrundelegung dieser Maßnahmen wird sichergestellt, dass sich die geplante Nutzung optisch in die Umgebung einpasst und dass ein erkennbarer Siedlungsrand gegenüber dem freien Landschaftsraum gebildet wird.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

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

Für die Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes hauptsächlich Produktionsfläche (Grünland) dar. Das Plangebiet ist durch das westlich direkt angrenzende großflächige Wohngebiet und weitere Bebauungen im Gebiet und der Umgebung sowie das Straßennetz (Loyer Weg, Buchenstraße, Emsoldstraße) bereits vorbelastet. Als Erholungsort hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung. Hinsichtlich des Erholungswertes hat der in einiger Entfernung nördlich liegende Schloßpark eine wesentlich höhere Bedeutung.

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße K 131, der Parkstraße, des Loyer Wegs, des Kiefernwegs und der Emsoldstraße sind die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu berücksichtigen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven vorgenommen. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) berücksichtigt.

Ferner erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung von sieben tierhaltenden Betriebsstellen sowie einer Hobbytierhaltung) hat die Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der GIRL in der derzeit gültigen Fassung herangezogen, die für allgemeine Wohngebiete (WA) einen Wert von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden vorsieht.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung geplanten Gesamtareals sind ferner die Belange des Straßenverkehrs zu berücksichtigen. Die Hapterschließung der geplanten Wohnbauflächen soll künftig über die Gemeindestraße Loyer Weg erfolgen. Im Vor-

feld dieser Bauleitplanung wurde daher eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes erarbeitet, um die Anforderungen an eine verkehrsgerechte und ortsverträgliche Erschließung der künftigen Baugebiete zu ermitteln.

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Bebauung der im Plangebiet vorhandenen freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion, einen gewissen verminderten Erholungswert und anlage- und betriebsbedingt Belastungen durch zunehmenden Verkehr.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zunächst ohne Berücksichtigung der o. g. Untersuchungsergebnisse als weniger erheblich einzustufen.

Die detaillierten Ergebnisse der o. g. Untersuchungen (Schall, Geruch etc.) werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 des Umweltberichtes beschrieben.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Biotoptypen

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte durch Geländebegehungen im Mai 2011. Eine Aktualisierung der Erfassung fand im Oktober 2014 statt.

Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) beziehen sich auf den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011).

Es wurden alle im Rahmen des Bebauungsplanes und der Umgebung relevanten Biotopstrukturen erfasst. Einzelbäume wurden kartiert, sofern sie markant oder prägend für das Landschaftsbild sind bzw. starkes Baumholz von i. d. R. mindestens 0,3 m im Durchmesser aufweisen.

Übersicht der Biotoptypen

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 105 sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß Kartierschlüssel):

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Grünland,
- Ackerflächen,
- Gewässer und
- Siedlungsbiotope.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich der Buchenstraße und nördlich des Loyer Weges. Ein Wohnhaus befindet sich im südwestlichen Plangebiet. Weitere Siedlungsbebau-

ung grenzt sowohl östlich als auch südlich des Loyer Weges an. Es ist geprägt von Grünlandflächen und von Heckenstrukturen (vorwiegend Wallhecken).

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

Gehölze in Form von Wallhecken, Einzelbäumen sowie Feldhecken kommen im gesamten Bereich des Plangebietes in unterschiedlicher Ausprägung vor. Überwiegend handelt es sich um kleinflächige Bestände bzw. um linienhaft ausgeprägte Gehölzstrukturen entlang der Verkehrswege und der Flurstücksgrenzen.

Prägend für das Landschaftsbild des Plangebietes sind die Heckenstrukturen, die die landwirtschaftlichen Flächen teilen und begrenzen. Sie sind großenteils als Baum-Wallhecken (HWP) ausgeprägt, einige auch als Baum-Strauch-Wallhecken (HWM). Vorherrschende Art ist die Stieleiche (*Quercus robur*), viele der Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,2 bis 0,9 Meter. Weitere in den Hecken vorkommende Baumarten sind Zitterpappeln (*Populus tremula*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Kiefern (*Pinus sylvestris*), Hänge-Birken (*Betula pendula*), Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirschen (*Prunus avium*), Erlen (*Alnus glutinosa*) und Ahorn (*Acer spec.*). In der Strauchschicht kommen Zitterpappeln und Eichen sowie vereinzelt (außerhalb des Plangebietes) Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) vor. Letztere zählt zu den nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Arten. Die Wallhecken sind nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt.

Neben den Wallhecken verläuft parallel zur Buchenstraße eine Baum-Strauch-Feldhecke (HFM) aus Rotbuchen und Hainbuchen. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze kommt eine Strauchhecke (HFS) vor, die aus Hainbuchen, Rotbuchen, Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.), Obstbäumen und Haselnuss (*Corylus avellana*) besteht.

Außerhalb der Hecken sind im Gebiet und der unmittelbaren Umgebung weitere Gehölzbestände vorhanden. Hier sind insbesondere diverse Einzelbäume (HBE) und Siedlungsgehölze (HSE) zu nennen. Unter diesen befinden sich zahlreiche alte Bäume mit z. T. starkem Baumholz, die als markante und erlebniswirksame Bäume bzw. als prägende Elemente für das Landschaftsbild besonders hervorzuheben sind. Zu diesen markanten Einzelbäumen zählen wiederum in erster Linie Stieleichen sowie vor allem in der Nähe der Häuser vereinzelt auch Linden (*Tilia cordata*), Buchen und Kastanien (*Aesculus hippocastanum*). Nördlich des bestehenden Gebäudes im Plangebiet existiert eine junge Gehölzpflanzung (HPG), die vorwiegend aus standortheimischen Arten (Haselnuss, Goldulme, Birke, Weiden) zusammengesetzt sind.

Grünland

Große Flächen des Plangebietes sind durch Grünlandbewirtschaftung geprägt. Zum überwiegenden Teil ist artenarmes Extensivgrünland (GET) vorhanden. Kennzeichnende Pflanzenarten sind hier das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*), die Kriech-Quecke (*Elymus repens*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) und Rispengräser (*Poa* spp.). Produktive Arten des Intensivgrünlandes wie Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) kommen nur in geringer Dichte in den Flächen vor. Diese Flächen werden überwiegend durch Pferde und Rinder beweidet.

Eine hofnahe Fläche ist durch die ständige Beweidung durch Pferde als sonstige Weidefläche (GW) einzustufen, die z. T. nur spärlich bewachsen oder kurzgefressen ist.

Ackerflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine Ackerflächen vor. Eine Teilfläche östlich der Emsoldstraße wird als Getreideacker genutzt.

Gewässer

Parallel zu einigen Wallhecken sowie partiell entlang des Loyer Weges sowie der Buchenstraße verlaufen flache Gräben, die nur nach Starkregen kurzzeitig Wasser führen (FGZ). Südlich des Loyer Weges wurde mittlerweile ein neues Regenrückhaltebecken angelegt, das als sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) einzustufen ist.

Siedlungsbiotope und Verkehrsflächen

Neben Baumbeständen und Siedlungsgehölzen aus einheimischen Gehölzarten (HSE) finden sich in den Siedlungsbereichen Ziergebüsche (BZE), Zierhecken (BZH), Scherrasenflächen sowie Beete und Rabatten. Die Hausgärten sind zum Großteil als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) zu charakterisieren. Ein östlich angrenzender Garten wird als Obst- bzw. Gemüsegarten genutzt (PHO).

Die Buchenstraße und der Loyer Weg sind asphaltierte Straßen (OVS).

Geschützte Landschaftsbestandteile

Die Wallhecken im Plangebiet und der Umgebung zählen zu den geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG.

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten während der Erfassungen im Mai 2011 bzw. Oktober 2014 keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Spezies wurde eine Art festgestellt. Dabei handelt es sich um die Stechpalme (*Ilex aquifolium*), von der einige Exemplare nachgewiesen wurden. Diese stocken auf einer Wallhecke bzw. einem Siedlungsgehölz auf einem Hausgrundstück an der Emsoldstraße außerhalb des Plangebietes.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Pflanzen des Anhanges IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist demgemäß nicht erforderlich, da relevante Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nicht vorkommen.

Bewertung der Biotoptypen

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

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

mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Mittelalte Einzelbäume [HBE]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Baum-Strauch-Feldhecke [HFM]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Strauchhecke [HFS]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Junge Gehölzpflanzung [HPG]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden [GET]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Junge Einzelbäume [HBE]	2	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Zierhecken [BZH]	2	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Sonstige Weidefläche [GW]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger Graben [FGZ]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten [BZE]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Nährstoffreicher Graben [FGR]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Hausgarten mit Großbäumen [PHG]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Neuzeitlicher Hausgarten, Straßenbegleitgrün [PHZ, GR]	1	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Spielplatz [PSZ]	1	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Vollständig versiegelte Fläche (Gebäude, Nebenanlagen) [X]	0	keine Biotopfunktion

Bezüglich der Wallheckenbewertung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Weisung des Nds. Umweltministeriums vom 03.11.2006 beachtet. So sind beeinträchtigte Werte und Funktionen geschützter Wallhecken durch Neuanlage oder wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen. Weiterhin sind zu beseitigende Wallhecken bestimmten Wertstufen zuzuordnen und der Ausgleich danach zu bemessen. Demzufolge sind die vorhandenen Wallhecken folgenden Wertfaktoren zuzuordnen:

Biotoptyp		Wertfaktor	Anmerkungen
Baum-Wallhecke, Strauch-Wallhecke [HWB, HWM]	Baum-	4	Hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und andererseits von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Hecken, Einzelbäumen etc.) sowie versiegelten Flächen eingenommen wird. Somit weist der Planungsraum in größtenteils eine mittlere bis hohe Bedeutung und in den Arealen mit hoher Versiegelungsrate (Straßen, Privatgrundstück) eine geringere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensraum für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten (vgl. Kap. 3.1.10).

3.1.3 Schutzgut Tiere

Da durch das Planvorhaben für Tiere schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Strukturen betroffen sein können, wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland eine Bestandsaufnahme der Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet und der Umgebung gefordert. Diese sind seinerzeit im Rahmen der/des 51. Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplanes Nr. 93A im Jahre 2011 durchgeführt worden.

Im Erfassungszeitraum von März bis September 2011 wurden insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen. Das Vorkommen einer weiteren Art der Gattung *Myotis* ist nicht gänzlich auszuschließen, da mehrere unbestimmte Lautkontakte von Vertretern der Gattung *Myotis* vorliegen. Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten gelten nach der aktuell gültigen Roten Liste für Niedersachsen als bestandsbedroht. Vergleicht man die Erfassungsergebnisse mit vorliegenden Fledermauskartierungen aus dem Oldenburger Großraum, so ist das Untersuchungsgebiet als ein mäßig artenreicher Fledermauslebensraum einzustufen. Hervorzuheben ist daneben vor allem die Bedeutung großer Teile des Plangebietes als häufig oder zumindest temporär genutztes Jagdgebiet für alle fünf festgestellten Fledermausarten. Ein Grund hierfür liegt in der für Fledermäuse günstigen Strukturvielfalt aus alten Einzelbäumen, Feldhecken und in Gehölzstrukturen eingebetteten Grünlandflächen.

Im Untersuchungsgebiet wurden 35 Vogelarten, mit Brutverdacht oder Brutnachweis festgestellt. Das festgestellte Artenspektrum entspricht weitgehend den Erwartungswerten für einen vergleichbar strukturierten Raum der halb offenen Kulturlandschaft. Bemerkenswert ist die relativ gute Präsenz von Arten, die als Vertreter der strukturreichen Halboffenlandschaften gelten; so z. B. Feldsperling und Star. Dem Untersuchungsgebiet ist für die Brutvögel eine allgemeine Bedeutung zuzuweisen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten wird im weiteren Bauleitplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Bewertung

Die Eingriffe, die aus der Beseitigung und Überbauung von Teilhabitaten (Gehölzbestände, Grünland) und dem damit verbundenen Verlust der ökologischen Vernetzung resultieren, sind als ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna (hier: Fledermäuse) zu werten. Die Beeinträchtigungen der Brutvögel werden als **weniger erheblich** bewertet.

3.1.4 Schutzgut Boden

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

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (2014, LBEG) zum Großteil von Pseudogley-Podsol eingenommen. Im Nordwesten ragt Podsol-Pseudogley hinein.

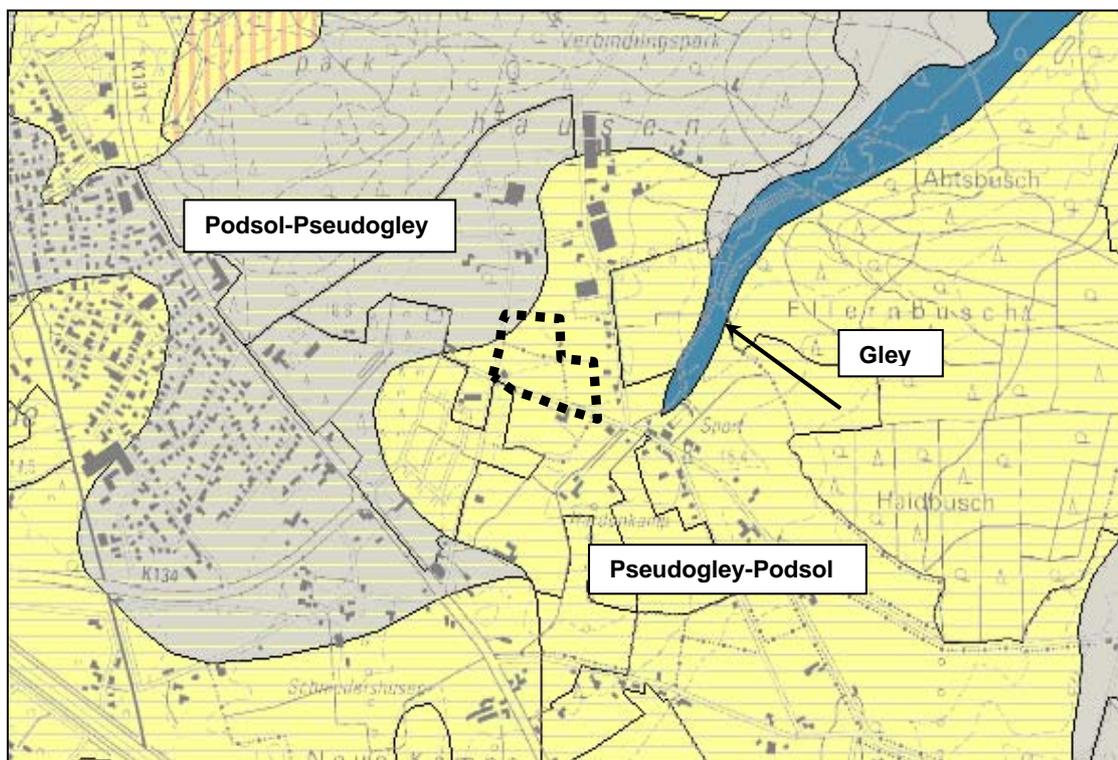


Abbildung 1: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen (Quelle: LBEG).

Suchräume für schutzwürdige Böden werden gemäß LBEG Datenserver nicht dargestellt.

Nach den Bohrergebnissen stehen im Bereich der vom Rasteder Erdbaulabor durchgeführten Bohrungen nördlich des Loyer Weges unter einer 0,30 m dicken Mutterbodenschicht Geschiebelehm aus stark sandigem, schwach kiesigem Schluff bis zu einer Tiefe von 4,80 m unter GOK an. In einem Bohrungsbereich wird der Geschiebelehm von schwach grobsandigem, feinsandigem Mittelsand unterlagert.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens und den regelmäßigen Nährstoffeintrag durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Bebauung liegt im Plangebiet eine geringe bis mittlere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten durch allgemeine Wohngebiete sowie Straßenverkehrsflächen in einer Flächengröße von ca. 1,8 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Aufgrund der Flächengröße der Versiegelung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung als **erheblich** beurteilt.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet mit 151 – 350 mm/a angegeben. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet im hohen Bereich.

Oberflächenwasser

Parallel zu einigen Wallhecken sowie partiell entlang des Loyer Weges sowie der Buchenstraße verlaufen flache Gräben, die nur nach Starkregen kurzzeitig Wasser führen. Südlich des Loyer Weges wurde mittlerweile ein neues Regenrückhaltebecken angelegt. In geringer Entfernung östlich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben (Hülsbäke, Gewässer II. Ordnung), der bis zu 3 m tief ins Gelände eingeschnitten ist.

Bewertung

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser im Plangebiet wird als gering eingestuft. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird **geringe** umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der Versiegelung von Flächen durch die mögliche Überbauung (hier: ca. 1,8 ha). Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich. In den übrigen Bereichen sinkt das Risiko stofflicher Einträge durch die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Grünflächen weiter ab. Weitere Auswirkungen sind für den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a.

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen.

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer geringfügigen „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Die Versiegelung verringert auch die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturentgegenstände, trockene Luft).

Bewertung

Das Kleinklima im Planbereich ist durch die Ortsrandlage und die angrenzenden Wohngebiete gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Siedlungsbereiche sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **keine erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten. Insgesamt ist der vorgesehene Anteil im Plangebiet an Grün- und Freiflächen noch relativ hoch, da nur rd. 35 % der Bauflächen versiegelt werden dürfen. Außerdem bleibt der Anschluss an die freie Landschaft teilweise erhalten, so dass gravierende umweltrelevante Auswirkungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind.

In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. der Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen sowie Neuanpflanzungen, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild weist durch die im Planungsgebiet vorhandenen sowie die angrenzenden bebauten Bereiche und Siedlungsstrukturen sowie den Straßen bereits eine gewisse Vorprägung auf. Große Teilflächen südlich des Loyer Weges wurden im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 93 A und 93 B mittlerweile mit Wohnhäusern bebaut (nicht auf dem Luftbild zu sehen).

Ferner wird der Geltungsbereich sowie der unmittelbar an den Planungsraum anschließende nördlich gelegene Freiraum primär durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gehölzstrukturen (Wallhecken, Hecken, Einzelbäume) geprägt und weist daher eine gewisse Sensibilität gegenüber baulichen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffen auf.

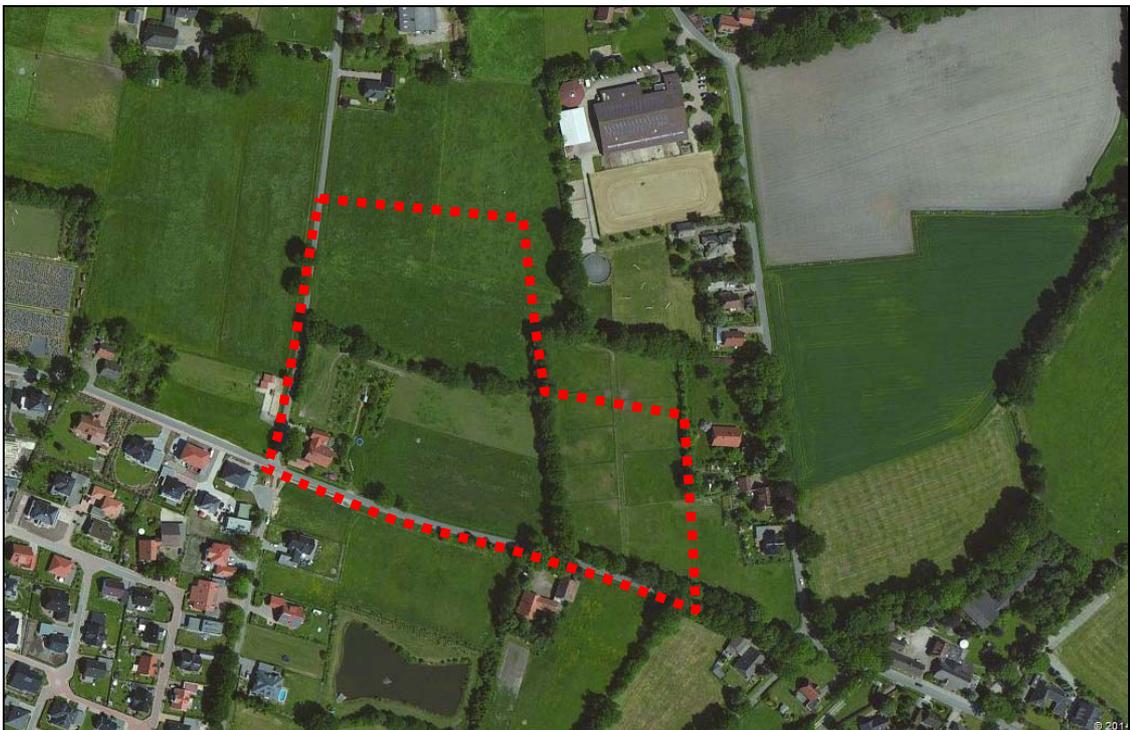


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich).

Bewertung

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Planung erheblich verändern. Um die Eingriffe in die Landschaft zu minimieren, werden städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen (u. a. Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen) zur verträglichen Einbindung des Plangebietes festgelegt, die der Ortsrandlage Rechnung tragen. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von $\leq 9,50$ m wird einer beeinträchtigenden Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung auf die im Nahbereich befindlichen Landschaftsschutzgebiete WST-Nr. 78 „Rasteder Geestrand“ und WST-Nr. 57 „Schlosspark, Park Hagen“ wird aufgrund der Vorprägungen und der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Erhalt und Sicherung von Einzelbäumen und Wallhecken, Bepflanzungsmaßnahmen) nicht vorbereitet.

Insgesamt werden die Umweltauswirkungen durch die Entwicklung der Wohngebietsnutzung auf das Schutzgut Landschaft trotz allen Vorprägungen als **erheblich** eingestuft.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Die an den Flurstücksgrenzen gelegenen Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutende Kulturgüter zu betrachten. Zum Großteil werden die Wallhecken als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Für die Neuanlage einer Planstraße werden kleine Wallheckenabschnitte, die parallel zum Loyer Weg verlaufen überplant. Es handelt sich dabei um eine Länge von insgesamt 17 Metern. Ferner werden die Baum-Wallhecke im zentralen Bereich sowie die Baum-Strauch-Wallhecke, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, für die Anlage eines Fuß- und Radweges jeweils in einer Breite von 3 m durchbrochen. Eine entsprechend notwendige Ersatzmaßnahme erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie durch die Gemeinde Rastede beteiligt. Gemäß deren Stellungnahme sind aus der südlichen und südwestlichen Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte archäologische Siedlungsplätze (Rastede, FStNr. 151-154) bekannt. Inwieweit im Plangebiet mit archäologischen Befunden und Funden gerechnet werden muss und ggf. Maßnahmen zu ergreifen sind, wird durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege entschieden.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 105 befinden sich mehrere Baudenkmale. Hierbei handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum westlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gemäß § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines

Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die vorgenannten Baudenkmale sind bereits durch die unmittelbar an diese Bereiche angrenzenden Siedlungsstrukturen (u. a. auch gemischte und gewerbliche Nutzungen) sowie die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 105 vorgesehenen Wohnnutzungen liegen demgegenüber in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Bereichen (Entfernung zum „Hirschtor“ ca. 650 m, zum Schloßpark ca. 315 m). Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der o. g. Baudenkmale wird somit planungsrechtlich nicht vorbereitet.

Weitere schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

Bewertung

Insgesamt werden **weniger erhebliche Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (hier: Wallhecken) prognostiziert. Eine entsprechend notwendige Ersatzmaßnahme erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland. Beeinträchtigungen auf das o. g. Natur- und das Baudenkmal werden nicht vorbereitet.

3.1.9 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 kommt es zu einem Verlust von Pflanzen und Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Landschaft und Kultur- und Sachgüter (hier: Wallhecken) ebenfalls als erheblich zu beurteilen. Für das Schutzgut Wasser, Klima und Luft werden die Umweltauswirkungen als wenig erheblich beurteilt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion (Grünland) • Beeinträchtigungen durch zunehmenden Verkehrslärm und Veränderung des Landschaftsbildes • Erhalt der umliegenden Landschaftsschutzgebiete / Erholungsgebiete 	•
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Biotopstrukturen 	••
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Größtmöglicher Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume) • Verlust von Teillebensräumen (Jagdhabitats von Fledermäusen und Brutplätze) 	• bis ••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung 	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung 	•
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • geringfügige negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Gegebenheiten 	•
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • geringfügige negative Auswirkungen auf die Luftqualität 	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorprägung des Landschaftsbildes durch vorhandene und angrenzende bebaute Bereiche • Erhalt von landschaftsbildprägenden Strukturen (Wallhecken, Einzelbäume) • erhebliche Auswirkungen durch sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes 	••
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • weniger erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern (Wallhecken) • Größtmöglicher Erhalt der vorkommenden Wallhecken 	•
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Auswirkungen 	-

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

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 105 wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung der örtlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Gleichzeitig werden vorhandene Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume) erhalten. Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zu entwickelnden Grünstrukturen (Baum-Strauchhecken) sowie die Einzelbaumpflanzungen auf den geplanten Baugrundstücken werden das Plangebiet gliedern, eingrünen und können der Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Buchenstraße und den Loyer Weg.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume etc.) würden weiterhin in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

3.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich und Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

3.3.1 Bilanzierung

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

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

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

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

Ist-Zustand				Planung			
Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWM*/ HWB*	1.490	4	(5.960)	HWM*/ HWB*	1.422	4	(5.688)
HBE**	240	3	720	HBE* ¹	120	3	360
HFM	60	3	180	HFM* ²	1.111	2	2.222
HFS	50	3	150	HBE* ³	460	2	920
HPG	1.180	3	3.540	BZH* ⁴	600	2	1.200
GET	31.165	3	93.495	HFS/ HFM* ⁵	368	2	736
GW	6.455	2	12.910	PH* ⁶	21.287	1	21.287
FGZ	650	2	1.300	GR* ⁷	1.825	1	1.825
BZE	50	2	100	PSZ* ⁸	436	1	436
PHZ	635	1	635	X* ⁹	10.538	0	0
X	3.150	0	0	X* ¹⁰	7.299	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			113.030	Flächenwert Planungs-Zustand			28.986

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell zur Kompensation von Eingriffen in vorkommende Wallhecken sind Wallheckenneuanlagen bzw. wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Um eine „Doppelkompensation“ zu vermeiden, werden die Wallhecken nicht zum Flächenwert dazugezählt.

** Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentrauffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum wurde eine Fläche von 20 m² angesetzt.

*¹ Festgesetzte zu erhaltende Einzelbäume (6 Stück).

*² Festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB entlang der Plangebietsgrenzen.

*³ Neu anzupflanzende standortgerechte Laub- oder Obstbäume auf den geplanten Baugrundstücken (46 Stück).

*⁴ Geplante standortgerechte Heckenpflanzungen auf den Baugrundstücken zu den festgesetzten Verkehrsflächen.

*⁵ Zu erhaltender Strauchhecke (HFS) und Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern in der Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB.

*⁶ Die unversiegelten Flächen der allgemeinen Wohngebiete werden als Hausgärten mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.

*⁷ Die übrigen Bereiche der festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraßen, Fuß- und Radwege, Bushaltestelle) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

*⁸ Festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Es wird der Wertfaktor 1 angesetzt.

*⁹ Vollständig versiegelte Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ von 0,25 inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 30 %).

*¹⁰ Vollständig versiegelte Flächen der Straßenverkehrsflächen (Planstraßen, Fuß- und Radwege, Bushaltestelle). Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 80 %.

Flächenwert Planung	=	28.986
- Flächenwert Ist-Zustand	=	113.030
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 84.044 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 84.044 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 8,4 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 4,2 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner werden insgesamt durch die vorliegende Planung Wallhecken (Baum-Strauch-Wallhecken, Baum-Wallhecke) auf einer Länge von insgesamt ca. 385 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 410 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

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

- 23 m Baum-Strauch-Wallhecke / Baum-Wallhecken	Kompensationsverhältnis 1:2
- 365 m Baum-Strauch-Wallhecke / Baum-Wallhecken	Kompensationsverhältnis 1:1

Die externen Kompensationsflächen inkl. der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden im Kapitel 3.3.3 genannt und beschrieben.

3.3.2 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße K 131, der Parkstraße, des Loyer Wegs, des Kiefernwegs und der Emsoldstraße sind die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu berücksichtigen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zum Teil überschritten werden. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ferner erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 105 bei Werten von 2 bis 8 % der Jahresstunden und somit deutlich unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Der höchste Wert von 8 % wird im nordöstlichen Plangebiet erreicht. Folglich ist das Plangebiet uneingeschränkt für die Festlegung der vorgesehenen allgemeinen Wohnnutzung geeignet. Es ist somit von einer konfliktfreien Gebietsentwicklung auszugehen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung geplanten Gesamtareals sind ferner die Belange des Straßenverkehrs zu berücksichtigen. Der für die Haupterschließung des Plangebietes vorgesehene Loyer Weg ist gemäß dem Ergebnis der Untersuchung derzeit mit einer Grundbelastung von 1.100 Kfz/24h gering belastet. Die Prognose für das Jahr 2026 unter der Annahme des realisierten Planvorhabens ergab mit einer Zahl von 2.300 Kfz/24h eine im Vergleich mit anderen Erschließungsstraßen im Gemeindege-

biet ebenfalls geringe verkehrliche Belastung (z.B. Mühlenstraße (2.600 Kfz/24h) Eichendorfstraße (2.500 Kfz/24h)). Die o. g. Belastungszahlen sowie die Alternativenbetrachtung zeigen, dass der Loyer Weg für die Haupterschließung des Änderungsgebietes am besten geeignet ist. Eine Überlastung der im Planbereich verlaufenden Gemeindestraßen ist nicht zu erwarten.

Gemäß der o. g. Untersuchungen werden für das Schutzgut Mensch keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet, die die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen könnten. Durch das Planvorhaben werden bedarfsgerechte Wohnbauflächen zur städtebaulichen Weiterentwicklung des südöstlichen Siedlungsbereiches von Rastede entwickelt. Aufgrund der Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld und die dort bereits vorhandenen Baustrukturen sind durch diese städtebauliche Weiterentwicklung keine negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität der benachbarten Bevölkerung absehbar.

Auch der Schloßpark wird durch das Planvorhaben in seinem Erholungswert nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet in ausreichender Entfernung zu diesem befindet. Im vorliegenden Bebauungsplan wird über grünordnerische Maßnahmen in den Randbereichen und dem eigentlichen Plangebiet eine harmonische Einbindung des Wohngebietes in den umliegenden sensiblen Siedlungs- und Landschaftsraum sichergestellt. Die Gemeinde Rastede sieht in der Realisierung des anvisierten Entwicklungsvorhabens ferner eine künftige Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Wohnstandort für junge Familien mit Kindern. Angesichts der Zielsetzung der Gemeinde, die Einwohnerzahlen langfristig zu halten und damit die bestehenden sozialen Einrichtungen zu sichern wird ein Zuzug dieser Personengruppen unterstützt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch sind nicht erforderlich.

3.3.3 Schutzgut Pflanzen

Um Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Pflanzen zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Der Eingriff erfolgt z. T. in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Hecken, Einzelbäume).
- Zum Schutz der erhaltenswerten Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen

1. Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Baum-Strauchanpflanzungen sowie Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (ca. 2.900 m²)

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind bis zu 5,00 m breite Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung und Einbindung vorgesehen. Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, heimische Arten zurückgegriffen. Zum Teil befinden sich hier schon Heckenstrukturen, die dauerhaft zu erhalten sind.

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

Folgende Bäume werden empfohlen:

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

Folgende Sträucher werden empfohlen:

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

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

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

2. Einzelbaumanpflanzungen auf den geplanten Baugrundstücken (46 Stück)

Je Baugrundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei 46 Grundstücken sind somit 46 Bäume zu pflanzen. Bei einer angenommenen Fläche von 10 m² pro Baum (angenommener, durchschnittlicher Kronenbereich) ergibt sich eine Fläche für Baumpflanzungen von ca. 460 m² (46 Bäume x 10 m² pro Baum). Laubbäume sind in den Gärten sehr wichtig, denn die Durchgrünung eines Baugebietes mit Laubgehölzen erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild. Obstbäume sind seit jeher wichtige Gestaltungs-

elemente im Ort. Ihre Nutzung ist heute zweitrangig geworden. Obstbäume bilden Lebensräume ganz eigener Prägung und sollten verstärkt wieder in die Gärten gebracht werden. Alte Sorten sind dabei zu bevorzugen. Auch Wildobst mit kleiner Fruchtbildung kann eine Alternative sein. Standortgerechte Bäume sollten Zierformen vorgezogen werden. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen.

Folgende Bäume werden empfohlen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Obstbäume:	Äpfel:	„Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jacob Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“;
	Birnen:	„Gute Graue“, „Köstliche von Charneau“, „Neue Pointeau“
	Kirschen:	„Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Oktavia“, „Morellenfeuer“, Schattenmorelle

Qualität: Hochstamm, 8 – 10 cm Stammumfang

3. Pflanzung von standortgerechten Hecken als Einfriedung der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen durch standortgerechte Hecken einzufrieden. Die Mindesthöhe für die Hecken beträgt 0,60 m.

Folgende Gehölze werden empfohlen:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus oxycantha</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>

Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden.

Trotz der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von 84.044 Werteinheiten. Ferner werden insgesamt durch die vorliegende Planung Wallhecken auf einer Länge von ca. 385 m überplant bzw. nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Hierfür ist gemäß Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ein Kompensationsverhältnis von 1:1 bzw. 1:2 (bei Wallheckenüberplanung) anzusetzen. Zur Kompensation sind demzufolge 410 m neue Wall-

hecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecken über die Stiftung kompensiert werden können.

Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden ca. 84.044 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt. Auf den Flächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen und Gehölzanpflanzungen ebenfalls attraktive Bereiche für Fledermäuse geschaffen, so dass auch die erforderliche Kompensation für die verlorengehenden Jagdhabitats gesichert ist.

3.3.4 Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen einzubeziehen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar,
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorzunehmen,
- alte Laubbäume - insbesondere für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume - werden erhalten.

Weiterhin sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf den Ersatzflächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen ebenfalls attraktive Bereiche für Fledermäuse geschaffen, so dass auch die erforderliche Kompensation für die verlorengehenden Jagdhabitats gesichert ist. Auch durch die umzusetzenden wallheckenfördernden Maßnahmen werden neue Leitstrukturen für die Fledermäuse geschaffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 105 ausgelösten Überplanung von einem Potenzialbaum (Eberesche mit Rindentaschen bzw. Spechthöhle) für Fledermausquartiere ist an einem geeigneten zu erhaltenden Baum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Fledermauskasten aufzuhängen. Auch die prognostizierten weniger erheblichen Beeinträchtigungen der für die im Plangebiet festgestellten Gebäudebrüter überplanten Grünlandflächen (Nahrungshabitats) wird über die Ersatzmaßnahmen mit kompensiert.

Eine Kompensation der verloren gehenden Brutstätten (Gehölzbrüter) erfolgt durch die vorgesehene Neuanpflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105.

3.3.5 Schutzgut Boden

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende

Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterterrassen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

- Durch die Standortwahl und das Erweitern vorhandener baulicher Strukturen wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und eine Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form von neu anzulegenden Baum- und Strauchpflanzungen teilweise kompensiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorgesehenen externen Kompensation das Schutzgut Boden verbessert. Nutzungsaufgabe bzw. Minimierung der Nutzung führt auch immer durch Verringerung von Nährstoff- und Schadstoffeinträgen und ungestörter Bodenentwicklung zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Boden prognostiziert wurden, ausgeglichen werden.

3.3.6 Schutzgut Wasser

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Der Eingriff betrifft zum Großteil relativ wertarme Biotope.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern).

Eine Erhöhung des Wasserabflusses durch eine Vergrößerung der versiegelten Flächen wurde durch die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens südlich des Loyer Weges kompensiert, so dass keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Durch das geplante Regenrückhaltebecken können Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse der Hülsbäke ebenfalls ausgeschlossen werden. Laut Aussage des Gutachters werden Feststoffe, die über die Regenwasser-Kanalisation in das Regenrückhaltebecken eingetragen werden, im Regenrückhaltebecken sedimentieren und nicht wieder ausgetragen. Das Regenrückhaltebecken wirkt wie ein Sandfang. Stoffe, die auf der Wasseroberfläche schwimmen, werden durch eine Tauchwand am Ablauf des Regenrückhaltebeckens sicher zurückgehalten.

3.3.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erreicht werden.

3.3.8 Schutzgut Landschaft

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft zu verringern werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen.

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- Begrenzung der Gebäudehöhen.

Die als erheblich eingestufteten Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft können durch die o. g. Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorgesehenen externen Kompensation die Situation des Schutzgutes Landschaft auf den Ersatzflächen verbessert. Durch eine Nutzungsaufgabe bzw. Minimierung der Nutzung werden Blühaspekte geschaffen und das Landschaftsbild aufgewertet. Ferner wird durch die umzusetzenden wallheckenfördernden Maßnahmen (Wallheckenneuanlage oder Sanierung von Wallhecken) im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ebenfalls das Landschaftsbild aufgewertet. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die u. a. für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Landschaft prognostiziert wurden, ausgeglichen werden.

3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechend dem Kap. 3.1.8 befinden sich innerhalb des Plangebietes keine nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützten Baudenkmale. Allerdings befinden sich im Nahbereich mehrere Baudenkmale. Bei den in der Nähe des Plangebietes befindlichen Baudenkmalen handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum westlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Ferner sind gem. Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat Archäologie in der südlichen und südwestlichen Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte archäologische Siedlungsplätze bekannt. Auch im Plangebiet muss ggf. mit archäologischen Befunden und Funden gerechnet werden.

Ferner sind gem. o. g. Kapitel innerhalb des Geltungsbereiches einige Kultur- bzw. Sachgüter, in Form von Wallhecken bekannt. Diese sind als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu verringern werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unverzüglich zu melden.
- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Wallhecken.
- Schutz von zu erhaltenden Wallhecken durch die Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen. Jegliche Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen sind hier nicht zulässig.

Die als weniger erheblich eingestufteten Umweltauswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (hier: Wallhecken) können durch die o. g. Maßnahmen minimiert werden. Der vollständige Ausgleich der prognostizierten Beeinträchtigung wird im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Land-

kreises Ammerland gesichert. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecken über die Stiftung kompensiert werden können.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.4.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des im Bereich Loyer Weg / Buchenstraße vorhandenen Siedlungsansatzes durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA). Aufgrund der örtlich vorhandenen Siedlungsstruktur und der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur eignet sich dieser Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck.

3.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,25; ein- bis zweigeschossige, abweichende Bauweise) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die beiden bestehenden Gemeindestraßen Loyer Weg und die Buchenstraße. Die innere Erschließung wird über die Anlage von Planstraßen und Stichstraßen geregelt. Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Vermeidung und Minimierung sowie in geringem Umfang auch zum Ausgleich des Eingriffs werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sowie Gehölzstrukturen erhalten.

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

4.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 105 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

4.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein faunistischer Fachbeitrag erstellt (vgl. Anlage 1). Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation wurde eine schalltechnische Beurteilung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen vorgenommen und in die Planung eingestellt. Außerdem wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm Tjardes durchgeführt. Zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden z. T. erhebliche bis weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt (u. a. Schutzgut Pflanzen). Zur teilweisen Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden u. a. Anpflanzungen in den Randbereich sowie den Grundstücken festgesetzt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Bereich nördlich des Loyer Weges und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 105 auf. Zweckentsprechend werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die beiden bestehenden Gemeindefestsetzte Straßen Loyer Weg und die Buchenstraße. Die interne Erschließung wird über neue Gemeindefestsetzte Straßen ausgehend vom Loyer Weg und der Buchenstraße sichergestellt.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von z. T. bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere (Fledermäuse), Boden und Landschaft sind insgesamt als erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über den Erhalt und Schutz von Wallhecken und Einzelbäumen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So sind z. B. Heckenanpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Flächenpool umgesetzt. Ferner werden die Beeinträchtigungen in die Wallhecken im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz durch den Bebauungsplan Nr. 105 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

6.0 LITERATUR

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

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. - Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. A/4: 1-326.

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

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

NU (2014): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung (http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm)

Umwelt und Planungsamt (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

ANLAGEN

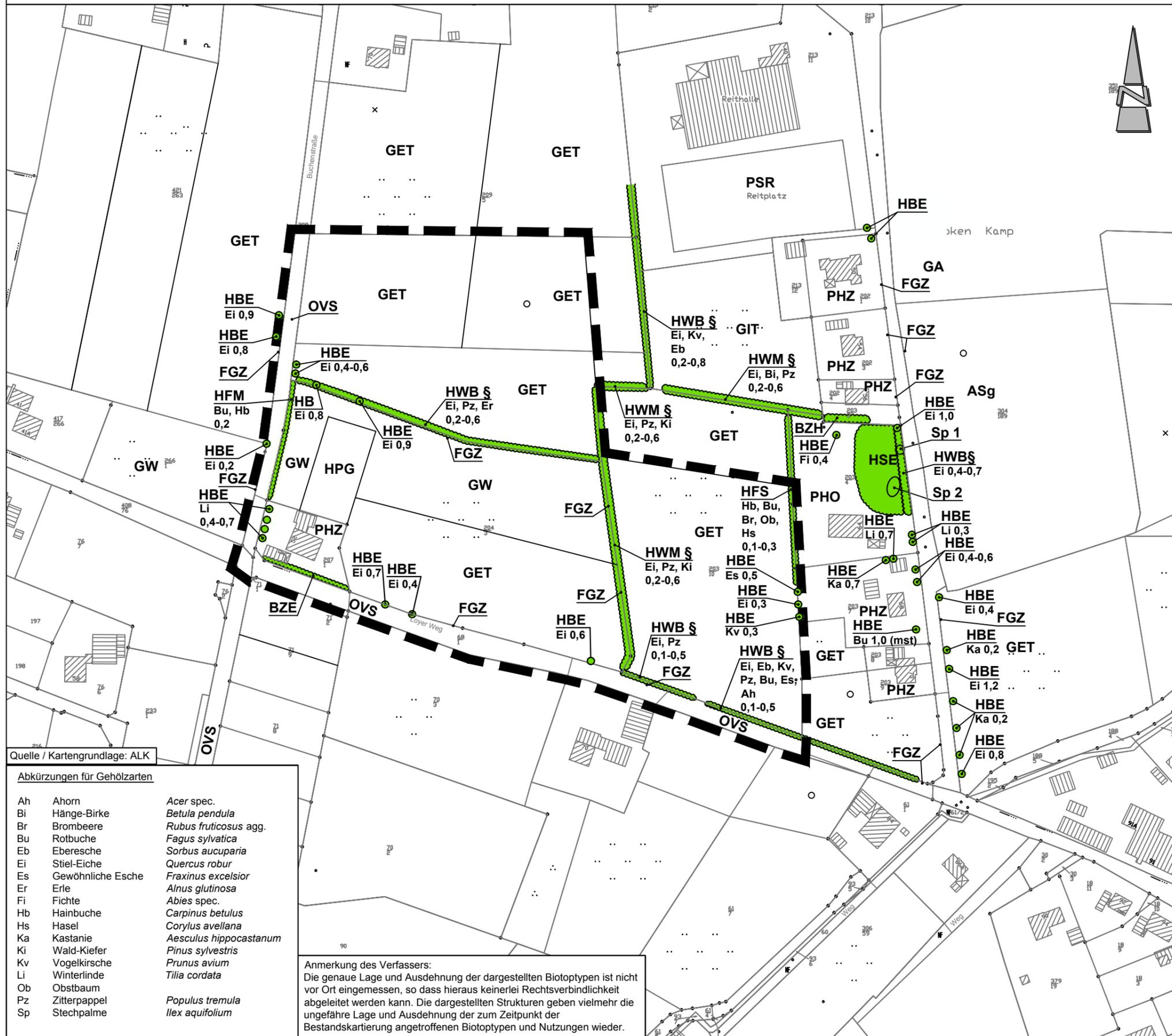
Karte 1: Bestand Biotoptypen

Anlage 1: Faunistischer Fachbeitrag

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan-Plan Nr. 105 "Nördlich des Loyer Weges"

Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Einzelbaum, Baumgruppe
- Gehölze
- Geschützte Wallhecke nach § 22 NAGBNatSchG

Biotoptypen (Stand 10/2014)

Wälder, Gebüsche und Kleingehölze

- HBE Einzelbaum/Baumbestand
- HFM Baum-Strauch-Feldhecke
- HFS Strauchhecke
- HWB Baum-Wallhecke (§)
- HWM Baum-Strauch-Wallhecke (§)
- HPG Junge Gehölzpflanzung
- Zusatz: mst = mehrstämmig

Grünland

- GET Intensivgrünland trockener Mineralböden
- GET Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
- GW Sonstige Weidefläche
- GA Grünland - Einsaat
- Zusatz b = Brache

Ackerflächen

- ASg Getreideacker

Gewässer

- FGZ Sonstiger Graben

Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

- BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- BZH Zierhecke
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- OVS Straße
- PHO Obst- und Gemüsegarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PSR Reitsportanlage

Besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

- Sp Stechpalme *Ilex aquifolium*

Häufigkeitsangaben: 1 = 1 Exemplar, 2 = 2-5 Exemplare

[Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2011)]

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 "Nördlich des Loyer Weges"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab 1:2.000	Projekt: 14-2059 Plan-Nr. 1	Bearbeitet:	05/11/2014	Unterschrift	von Lemm / Kinder
		Gezeichnet:	11/2014		Krause
		Geprüft:	11/2014		Diekmann

Diekmann & Mosebacht Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



Quelle / Kartengrundlage: ALK

Abkürzungen für Gehölzarten

- | | |
|----------------------|------------------------|
| Ah Ahorn | Acer spec. |
| Bi Hänge-Birke | Betula pendula |
| Br Brombeere | Rubus fruticosus agg. |
| Bu Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Eb Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Ei Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Es Gewöhnliche Esche | Fraxinus excelsior |
| Er Erle | Alnus glutinosa |
| Fi Fichte | Abies spec. |
| Hb Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hs Hasel | Corylus avellana |
| Ka Kastanie | Aesculus hippocastanum |
| Ki Wald-Kiefer | Pinus sylvestris |
| Kv Vogelkirsche | Prunus avium |
| Li Winterlinde | Tilia cordata |
| Ob Obstbaum | Populus tremula |
| Pz Zitterpappel | Ilex aquifolium |
| Sp Stechpalme | |

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

ANLAGE 1

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland



Faunistischer Fachbeitrag

**zum Bebauungsplan Nr. 105 /
51. Flächennutzungsplanänderung**

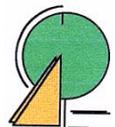


Fachplanerische Erläuterungen

Dezember 2014

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax:04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



Gemeinde Rastede

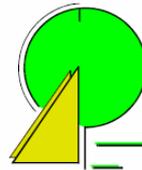
Landkreis Ammerland

Faunistischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 105 /
51. Flächennutzungsplanänderung

Planverfasser:

Diekmann &
Mosebach



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

Projektbearbeitung:

Dipl.-Landschaftsökologe Alexander Zilz

Bearbeitungszeitraum:

März 2011 – März 2012

INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	1
2.0	BELANGE DES ARTENSCHUTZES	1
3.0	UNTERSUCHUNGSGEBIET	3
3.1	Lage im Raum	3
3.2	Nutzung und Landschaftsstruktur	4
4.0	UNTERSUCHUNGSUMFANG UND METHODIK	4
4.1	Fledermäuse	4
4.2	Brutvögel	6
4.3	Bewertung	7
5.0	ERGEBNISSE	8
5.1	Fledermäuse	8
5.2	Brutvögel	13
6.0	BEWERTUNG DER BEFUNDE	15
6.1	Fledermäuse	15
6.2	Brutvögel	16
7.0	WIRKUNGEN DES VORHABENS IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR 105	17
7.1	Anlagenbedingte Wirkfaktoren	17
7.2	Bau - und betriebsbedingte Wirkfaktoren	17
8.0	DARLEGUNG DER BETROFFENHEITEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 105	18
8.1	Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG	18
8.2	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	19
9.0	VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	19
10.0	HINWEISE ZU KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	19
11.0	LITERATUR	20

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Untersuchungsraum Fledermäuse und Brutvögel, unmaßstäblich.</i>	3
---	---

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Erfassung der Fledermäuse – Untersuchungstermine.</i>	5
<i>Tabelle 2: Erfassung der Brutvögel – Untersuchungstermine.</i>	6
<i>Tabelle 3: Übersicht der im Untersuchungsraum festgestellten Fledermausarten.</i>	9
<i>Tabelle 4: Beobachtungshäufigkeit einzelner Arten (Detektorkontakte / Sichtbeobachtungen).</i>	10
<i>Tabelle 5: Übersicht der im Untersuchungsraum festgestellten Vogelarten.</i>	14

Planverzeichnis:

Plan-Nr. 1.1:	Bestand Fledermäuse - <i>Myotis</i> - Arten
Plan-Nr. 1.2:	Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus
Plan-Nr. 1.3:	Bestand Fledermäuse - <i>Pipistrellus</i> - Arten
Plan-Nr. 1.4:	Fledermausquartiere und Potenzialbäume
Plan-Nr. 2:	Bestand Brutvögel (Aves)

1.0 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der 51. Flächennutzungsplanänderung sowie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden, südlich des Schlossparkes Rastede liegenden Wohnsiedlung zu schaffen. Aufgrund der vorhandenen Wallhecken, Altholzbestände und des darin eingebetteten Weidegrünlands ist nicht auszuschließen, dass Teilbereiche des Plangebietes eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt aufweisen. Daher wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland eine Bestandsaufnahme der lokalen Fauna (Fledermäuse und Brutvögel) in Auftrag gegeben. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse können die Eingriffsfolgen gemäß § 1a BauGB als auch die zu erwartenden, artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG ermittelt und nach naturschutzfachlichen Kriterien beurteilt werden.

Die Erfassungen fanden weitgehend im räumlichen Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung (siehe Abbildung 1) statt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend vorgestellt und erläutert. In den Kapiteln 7 bis 10 erfolgt eine Betrachtung der zu erwartenden Eingriffsfolgen für den Geltungsbereich des im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 105.

2.0 BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Zur Überprüfung der Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die verschiedenen Arten ist unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eine Erörterung der artenschutzrechtlichen Konflikte erforderlich.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

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

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

Abs. 5:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend obigem Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus sind nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der Betrachtung, da gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich somit aus § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Zugriffsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):** Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- **Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):** Erhebliches Stören von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Werden die genannten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Ausnahme von den Verboten die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

So müssen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen nachgewiesen werden, in dem Sinne, dass

- zumutbare Alternativen [die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen] nicht gegeben sind,
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt die Planung durchgeführt wird,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

3.0 UNTERSUCHUNGSGEBIET

3.1 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet befindet sich südlich der Ortschaft Rastede (Gemeinde Rastede). Es umfasst in seiner räumlichen Ausdehnung im Wesentlichen den Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ (vgl. Abbildung 1). Das Untersuchungsgebiet grenzt nach Westen an ein bereits vorhandenes Wohnneubaugebiet. Große Teilflächen südlich des Loyer Weges wurden im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 93 A und 93 B mittlerweile mit Wohnhäusern bebaut (nicht auf dem Luftbild zu sehen).

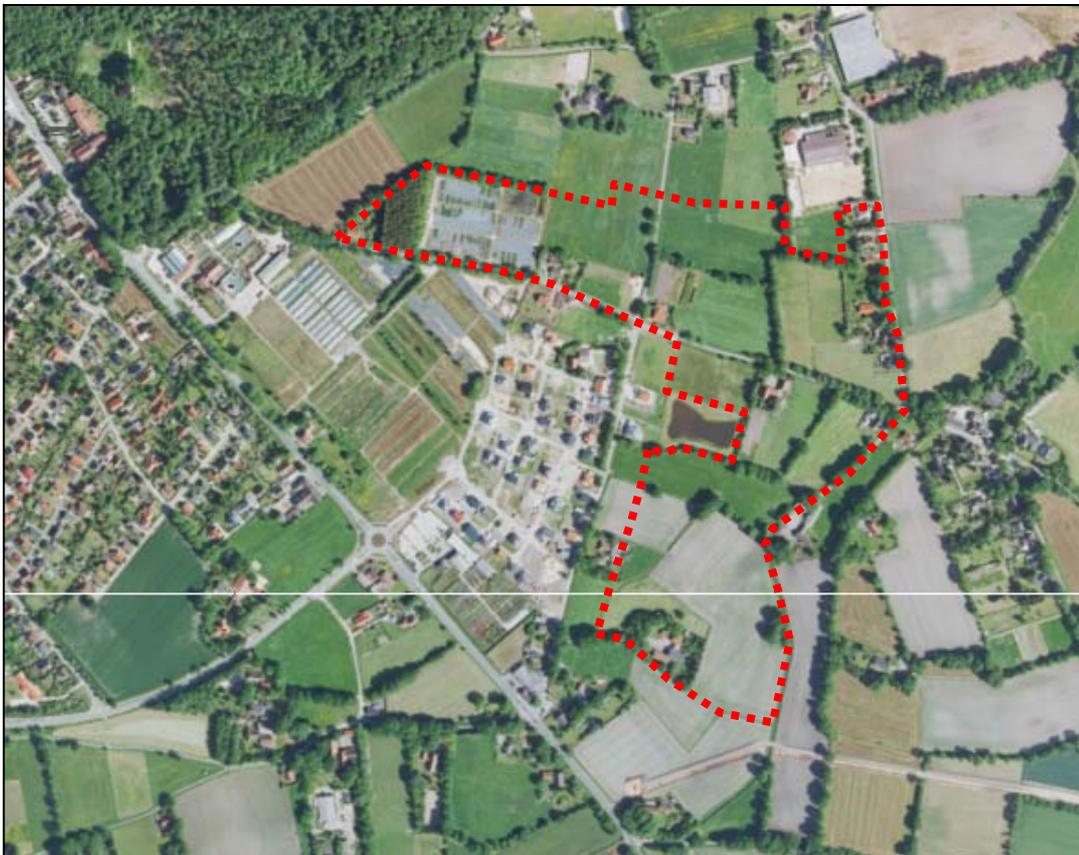


Abbildung 1: Untersuchungsraum Fledermäuse und Brutvögel, unmaßstäblich.

3.2 Nutzung und Landschaftsstruktur

Das ungefähr 15 ha große Untersuchungsgebiet umfasst weite Teile eines durch zahlreiche Hecken und Kleingehölze gegliederten Ausschnitts der gewachsenen, kleinbäuerlichen Kulturlandschaft, wie sie bis in die jüngere Zeit für die flachen Geestrücken des Oldenburger Landes typisch war.

Die landwirtschaftlich genutzten Parzellen werden vorwiegend mäßig intensiv mit Pferden und Jungrindern beweidet. Im Südteil des Gebietes findet auch Ackernutzung mit Maisanbau statt. Das Gelände wird in großen Teilbereichen von diversen Gehölzstrukturen wie z. B. Wallhecken, Baumreihen und solitären Altbäumen gegliedert. Das Untersuchungsgebiet ist desweiteren durch eine sehr lockere, zumeist randliche Wohnbebauung aus älteren Einzelhäusern oder ehemaligen Höfen charakterisiert. Im Nordwesten besteht ein größeres, für Gartenbauzwecke genutztes Gelände auf dem sich zwei kleinere Stillgewässer befinden.

Mittlerweile wurden große Teilflächen südlich des Loyer Weges mit Wohnhäusern bebaut.

4.0 UNTERSUCHUNGSUMFANG UND METHODIK

4.1 Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte an sieben Begehungsterminen im Zeitraum von Mai bis September 2011 (vgl. Tabelle 1).

Im Bereich von potenziellen Quartierbäumen und potenziellen Gebäudequartieren erfolgten nach Sonnenuntergang Ausflugkontrollen zur Lokalisation von Flugrouten und Sommerquartieren. Im Anschluss an die Ausflugkontrollen wurden Detektor-Erfassungen, die Aufschluss über die räumliche Verteilung und die Aktivitäten der lokalen Fledermausvorkommen geben, durchgeführt. Während der Wochenstubezeit (Zeitraum von Juni bis Juli) erfolgten zwei Begehungen in den frühen Morgenstunden bis ungefähr zum Zeitpunkt des Sonnenaufgangs (vgl. Tabelle 1). Auf diese Weise können Sommerquartiere, insbesondere Quartiere von Wochenstubengesellschaften, über das in den frühen Morgenstunden stattfindende Schwärmverhalten lokalisiert werden.

Während der einzelnen Begehungen wurde das Untersuchungsgebiet zu Fuß zwei Mal nacheinander entlang der im Gebiet verlaufenden Wege und Rasenflächen abgelauften. Die Begehungen wurden an niederschlagsfreien und weitgehend windarmen Nächten durchgeführt (vgl. Tabelle 1).

Die Vorkommen und Flugaktivitäten wurden mit Hilfe von Ultraschalldetektoren (Pettersson D240x, Pettersson D200) im Frequenzwahlverfahren erfasst. Soweit möglich erfolgte die Artbestimmung zusätzlich auch durch Sichtbeobachtungen (z. T. unter Einsatz eines lichtstarken Halogen-Handscheinwerfers der Firma Ansmann, Modell ASN 15 HD) und des Flug- und Jagdverhaltens. Im Suchflug sind die Ortungslaute der Fledermäuse meist artspezifisch, so dass die Artzugehörigkeit einzelner Individuen mit einigen Einschränkungen anhand von Ruf und Sichtung zu identifizieren ist (siehe SKIBA 2010). Echoortungs-, Flug- und Jagdverhalten bilden einen funktionalen Komplex und können deshalb nur im Zusammenhang zueinander und zur jeweiligen Flugumgebung interpretiert werden. In geeigneten Situationen wurden auch Aufnahmen von zeitgedehnten Fledermausrufen auf einem digitalen Aufnahmegerät getätigt (Digitalrecorder

der Firma Roland, Typ Edirol R-09). Zur Absicherung einzelner Artansprachen wurden ausgewählte Aufnahmen mit Hilfe des Akustik-Analyse-Programms BatSound V.4 der Firma Pettersson computergestützt ausgewertet. Für einige kleinere und mittelgroße Arten aus der Gattung *Myotis* ist eine eindeutige akustische Bestimmung allerdings nur in wenigen Fällen möglich, zumeist nur wenn gleichzeitig Sicht- oder Verhaltensbeobachtungen vorliegen (siehe SKIBA 2010, PFALZER 2007). In der Praxis sollte deshalb die Mehrzahl der aufgezeichneten *Myotis*-Sequenzen unter der Bezeichnung „*Myotis spec.*“ in den Artenlisten geführt werden (PFALZER 2007).

Die ungefähre Lage der Beobachtungen und die mit dem Ultraschalldetektor erfassten Lautkontakte wurden vor Ort in Feldkarten eingetragen. Charakteristische Verhaltensweisen wie z. B. Sozillaute und Jagdverhalten wurden für die einzelnen Feststellungen notiert. Die Jagd von Fledermäusen lässt sich über die charakteristischen Fangrufe, den so genannten Feeding-Buzzes (siehe z. B. SKIBA 2010, DIETZ et al. 2007), nachweisen. Nach Abschluss der Felduntersuchung können auf diese Weise die räumlichen Befunde hinsichtlich der Abgrenzung von Funktionsräumen, wie z. B. Flugstraßen und Jagdgebiete, interpretiert und in die Auswertung einbezogen werden.

Tabelle 1: Erfassung der Fledermäuse – Untersuchungstermine.

Datum	Zeitraum	Wetter nach Sonnenuntergang
12.05.2011	21.15-00.10 Uhr	Sternenklar, W 0-1, 12-8°C
06.06.2011	21.40-00.20 Uhr	Geringe Bewölkung, ab 23.00 Uhr Nebelbildung, SW 0-1, 15-12°C
27.06.2011	21.55-01.15 Uhr	Sternenklar, SW 1-2, 25-19°C
08.07.2011	02.15-05.05 Uhr	Anfangs geringe Bewölkung, ab 03.00 Uhr zuziehend und gegen Ende bedeckt, NW 0-1, 15-14°C
27.07.2011	21.30-00.50 Uhr	Sternenklar, SW 0-1, 19-12°C
24.08.2011	20.40-23.55 Uhr	Bedeckt, ab 22.00 Uhr aufklarend, SW 2-1, 19-17°C
05.09.2011	20.15-22.15 Uhr	Sternenklar, W 2, 16-15°C

Strukturkartierung

Die im Plangebiet stockenden Gehölze wurden während einer Tagesbegehung auf für Fledermäuse geeignete Quartierstrukturen überprüft. Zu diesem Zweck wurden insbesondere die älteren Gehölze nach Spechthöhlen, Rindentaschen, Fäulnishöhlen und ähnlichen Strukturen abgesucht. Die räumliche Lage von potenziell geeigneten Quartierbäumen wurde mit Hilfe eines GPS-Empfängers (Garmin Oregon 550) aufgenommen (siehe Plan Nr. 1.4). Die für einen potenziellen Quartierbaum relevanten Informationen (z. B. Baumart, Brusthöhendurchmesser und maßgebliche Strukturmerkmale) wurden vor Ort in einem Protokollblatt festgehalten.

4.2 Brutvögel

Im Zeitraum von März bis Juni 2011 erfolgte eine flächendeckende Revierkartierung von wertgebenden und / oder den Untersuchungsraum charakterisierenden Brutvogelarten. Die angewandte Methodik erfolgte dabei nach den Vorgaben zur Revierkartierung in SÜDBECK et al. (2005). Es wurden insgesamt sieben Begehungen durchgeführt (vgl. Tabelle 2). Zwei Termine erfolgten zur Feststellung von Eulenvorkommen in den Abendstunden.

Für alle Vertreter der nachfolgend aufgeführten, wertgebenden oder charakteristischen Vogelarten wurde eine flächendeckende Revierkartierung durchgeführt:

- Arten der Roten Liste Niedersachsens (KRÜGER & OLTMANNS 2007),
- Arten der Vorwarnliste Niedersachsens (KRÜGER & OLTMANNS 2007),
- Arten der Roten Liste Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007),
- Arten der Vorwarnliste Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007),
- Streng geschützte Arten gemäß § 7 BNatSchG,
- Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie Anh. I (79/409/EWG),
- Ausgewählte für den Raum charakteristische Zeigerarten.

Alle sonstigen Vogelarten wurden halbquantitativ erfasst. Die Abschätzung der Brutpaare erfolgt dabei nach Abundanzklassen (siehe Tabelle 6, unten).

Die Kartierungen erfolgten vorzugsweise an niederschlagsfreien und windarmen Tagen durch Verhören und visuelle Ansprache im Gelände. Die Untersuchungsfläche wurde so abgelaufen, dass alle Bereiche eingesehen bzw. auf singende Vögel verhört werden konnten. Dabei wurde auf brutvogeltypische Verhaltensweisen geachtet (z. B. Reviergesang, Nestbau und Fütterung), die es erlauben, von einer Reproduktion der kartierten Arten im Untersuchungsgebiet auszugehen. Zum Nachweis von potenziellen Eulenvorkommen wurde eine Klangattrappe eingesetzt (Rufe von Walzkauz, Waldohreule und Schleiereule).

Tabelle 2: Erfassung der Brutvögel – Untersuchungstermine.

Datum	Zeitraum	Wetter
28.03.2011	20.40-21.35 Uhr	Wechselnd bewölkt, WS 1-2 , 0 °C
30.03.2011	09.30-10.30 Uhr	Mittlere Bewölkung (ca. 50 %), Windstärke 1, 10°-13°C
07.04.2011	09.40-10.50 Uhr	Geringe Bewölkung (ca. 10 %), Windstärke 2-3 um SW, 9°-11°C
11.04.2011	22.55-23.40 Uhr	Sternenklar, Windstärke 0-1, 8°C
03.05.2011	07.20-08.45 Uhr	Heiter und sonnig (< 5 % Bewölkung), Windstärke 2 um O, 5°-9°C
18.05.2011	08.00-09.30 Uhr	Bedeckt (11 % Bewölkung), Windstärke 2-3 um W, 8°-15°C
30.05.2011	07.25-08.40 Uhr	Heiter & sonnig (< 5 % Bewölkung), Windstärke 1, 16°-19°C

4.3 Bewertung

Vollständigkeit des Artenspektrums und Habitatqualitäten

Die naturschutzfachliche Einordnung und Bewertung der festgestellten Befunde wird getrennt für jede Tiergruppe vorgenommen. Dabei wird die Vollständigkeit und Charakteristik des festgestellten Artenspektrums vor dem Hintergrund der naturräumlichen Ausstattung des Untersuchungsraumes und der allgemeinen Bestandssituation diskutiert.

Bewertung nach der Gefährdung gemäß BREUER (1994)

Eine formale Bewertung nach dem Gefährdungspotenzial der festgestellten wertgebenden Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen des NLWKN für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BREUER 1994). Dabei wird der Untersuchungsraum oder Teile davon hinsichtlich seiner / ihrer Lebensraumfunktion für die jeweilige Tiergruppe bewertet. Als maßgebliches Kriterium wird der Bewertung das Vorkommen von in Niedersachsen als bestandsbedroht eingestuft Arten zu Grunde gelegt (siehe BREUER 1994). Der Status der Gefährdung wird den einschlägigen, landesweit gültigen Roten Listen entnommen. Für die Fledermäuse wird die vom NLWKN in Vorbereitung befindliche Rote Liste der Fledermäuse (NLWKN in Vorbereitung, siehe z. B. in BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007) zu Grunde gelegt.

Für die Bewertung wird die folgende dreistufige, ordinale Wertskala angewendet (nach BREUER 1994, modifiziert):

Wertstufe 1 = Funktionsraum von besonderer Bedeutung

Vorkommen von vom Aussterben bedrohter, stark gefährdeter oder größerer Populationen gefährdeter Arten (Rote Liste-Status 1, 2 und 3).

Wertstufe 2 = Funktionsraum von allgemeiner Bedeutung

Vorkommen gefährdeter Arten einschließlich regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten (Rote Liste-Status 3 und Vorwarnliste).

Wertstufe 3 = Funktionsraum von geringer Bedeutung

Keine Vorkommen regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten.

Anmerkung Fledermäuse

Als Vorkommen werden nur solche Nachweise, denen eine mindestens dreimalige Feststellung im betreffenden Raum zu Grunde liegt, gewertet. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass das betreffende Gebiet von der jeweiligen Art häufiger frequentiert wird und somit als ein für das Artvorkommen essenzielles Teilhabitat anzusehen ist. Einmalige bis zweimalige Feststellungen deuten demgegenüber auf eine eher unregelmäßige und seltene Nutzung, die auf kein essenzielles Teilhabitat schließen lässt, hin. Als essenzielles Teilhabitat sind Jagdgebiete sowie Sommer-, Zwischen- und Winterquartiere zu werten. Regelmäßig genutzte Flugstraßen sind als notwendige Verbindungswege zwischen den Quartierstandorten und den Jagdgebieten den oben genannten essenziellen Teilhabitaten als gleichwertig einzustufen.

5.0 ERGEBNISSE

5.1 Fledermäuse

Übersicht

Im Erfassungszeitraum von Mai bis September 2011 wurden insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen. Das Vorkommen einer weiteren Art aus der Gattung *Myotis* ist nicht gänzlich auszuschließen, da mehrere unbestimmte Lautkontakte von Vertretern der Gattung *Myotis* vorliegen. Aus methodischen Gründen ist die Bestimmung der Artzugehörigkeit bei Individuen der oben genannten Gattung häufig nicht möglich (vgl. Kapitel 4.1).

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten gelten nach der aktuell gültigen Roten Liste für Niedersachsen (HECKENROTH 1993) als bestandsbedroht (vgl. Tabelle 3). Legt man die vom NLWKN aktualisierte, aber bislang nicht veröffentlichte Rote Liste (NLWKN in Vorb.) zu Grunde, ist die im Gebiet mehrfach nachgewiesene Zwergfledermaus als ungefährdet einzustufen. In Tabelle 3 sind alle nachgewiesenen Fledermausarten mit Angaben zur Gefährdung, zum Schutzstatus und zum Erhaltungszustand gemäß der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt.

In Tabelle 4 werden die Anzahl der Feststellungen, die Detektornachweise und Sichtbeobachtungen umfassen, je Erfassungstermin und Art sowie abschließend die Summe aller Nachweise dargestellt. Die Übersicht erlaubt mit einigen Einschränkungen eine grobe Abschätzung der relativen Häufigkeiten der im Gebiet vorkommenden Arten. Demzufolge zählen Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler zu den im Untersuchungsgebiet regelmäßig und oft nachgewiesenen Fledermausarten (vgl. Tabelle 4). Mit insgesamt 53 Feststellungen wurde die Breitflügelfledermaus am häufigsten registriert. Die Rauhhautfledermaus wurde vor allem in den Spätsommermonaten August und September mehrfach im Gebiet angetroffen (vgl. Tabelle 4). Über einem im Nordwesten gelegenen Teich wurde zeitweise auch ein Exemplar der Wasserfledermaus bei Jagdflügen beobachtet. Die unter „*Myotis* unbestimmt“ aufgeführten Kontakte sind sehr wahrscheinlich in der Mehrzahl der Fälle der Wasserfledermaus zuzuordnen. Vertreter dieser sehr strukturgebunden fliegenden Art nutzen sehr wahrscheinlich die im Gebiet verlaufenden linearen Gehölzstrukturen als Flugstraßen für ihre Transferflüge. Das Vorkommen einer weiteren *Myotis*-Art wie z. B. der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) ist nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings liegen für das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des oben genannten Gewässers nur Lautnachweise von einfachen Überflügen von Vertretern aus der Gattung *Myotis*, die keine eindeutigen Rückschlüsse auf die Artzugehörigkeit zuließen, vor.

Die räumliche Verteilung der Feststellungen ist den Plänen Nr. 1.1 bis Nr. 1.3 zu entnehmen (siehe Anhang). Hieraus wird ersichtlich, dass Fledermausaktivitäten in nahezu allen Teilen des untersuchten Geländes festgestellt wurden. Allerdings zeigen die jeweiligen Arten unterschiedliche räumliche Präferenzen hinsichtlich ihrer Flugwege und / oder Jagdgebiete. Für die Arten Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus liegt der Schwerpunkt der Flug- und Jagdaktivitäten über den als Weidegrünland genutzten, zentral im Gebiet liegenden Flächen (vgl. Plan 1.2). Im Bereich der im Süden liegenden als Maisacker genutzten Parzellen wurden demgegenüber keine Aktivitäten festgestellt. Zwerg- und Rauhhautfledermäuse wurden vor allem entlang der im Gebiet verlaufenden und zum Teil von Gehölzen oder Straßenlaternen begleiteten Wege erfasst. Grundsätzlich fungieren die im Gebiet verlaufenden und von Gehölzen begleiteten Straßen und Feldwege als Leitstrukturen bzw. Flugrouten für die überwiegend oder teilweise strukturgebunden fliegenden Arten (Wasserfledermaus, Breitflügelfleder-

maus, Zwerg- und Flughautfledermaus). Je nach Ausprägung werden diese Strukturelemente auch als Jagdhabitat genutzt. Das offene und von Feldhecken eingefasste Weidegrünland wurde bevorzugt von Exemplaren der Breitflügelfledermaus und des Großen Abendseglers zu Jagdzwecken aufgesucht.

Tabelle 3: Übersicht der im Untersuchungsraum festgestellten Fledermausarten.

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	RL D	RL Nds	RL Nds (i.V.)	FFH RL	BNat SchG	EHZ ABR
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	3	V	IV	s	FV
Myotis unbestimmt	<i>Myotis spec.</i>	k.A.	k.A.	k.A.	IV	s	k.A.
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	2	3	IV	s	FV
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2	2	IV	s	U1
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	3	-	IV	s	FV
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	-	2	R	IV	s	FV

Legende:

RL D: Gefährdung nach Rote Liste Deutschland (MEINIG et al. 2009)
 RL Nds: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen (HECKENROTH 1993)
 RL Nds (i.V.): Rote Liste Niedersachsen, NLWKN in Vorbereitung

Zeichen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,
 V = Arten der Vorwarnliste, - = ungefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, D = Daten unzureichend, R = extrem selten oder mit geografischer Restriktion, k. A. = keine Angaben

FFH RL: Arten aus Anhang IV oder II der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
 BNatSchG: Schutzstatus nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz
 Zeichen: s = streng geschützt gemäß § 7 BNatSchG
 EHZ: Erhaltungszustand der Arten nach Anhang II, IV o. V der FFH-Richtlinie gemäß „Nationaler Bericht 2007“ (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007)
 FV = günstig (favourable), U1 = ungünstig - unzureichend
 ABR: atlantische biogeographische Region

Quartierpotenzial und nachgewiesene Fledermausquartiere

Im Rahmen der Felderfassung wurde in einem Wohnhaus an der Emsoldstraße ein Sommerquartier der Zwergfledermaus nachgewiesen. An dem Giebel des Hauses wurden am 08.07.2011 mindestens sieben Individuen beim morgendlichen Schwärmen und Einflug in das Gebäudequartier beobachtet. Nach den Beobachtungen handelt es sich vermutlich um eine dort ansässige Wochenstubengesellschaft. Desweiteren konnte im Rahmen der Septemberbegehung ein Balzquartier der Flughautfledermaus, das mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in einer alten Eiche am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes zu vermuten ist (vgl. Plan 1.4), lokalisiert werden.

Nach der vorliegenden Strukturerrfassung weist das Untersuchungsgebiet ein mittleres bis hohes Quartierpotenzial für Baum bewohnende Fledermausarten auf. Die im Plangebiet stockenden Laubgehölze (Feldhecken, Baumgruppen und Einzelbäume) sind

stellenweise durch Anteile von Altholz gekennzeichnet. Es handelt sich dabei vor allem um ältere Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Es wurden insgesamt 50 potenzielle Quartierbäume, die aufgrund ihres hohen Alters oder ihrer besonderen strukturellen Merkmale eine potenzielle Eignung als Quartierstätte für Fledermäuse aufweisen (vgl. Anhang: Plan Nr. 1.4) festgestellt. Insofern ist von einem mittleren bis hohen Quartierangebot für Baum bewohnende Fledermausarten auszugehen. Im Rahmen der Detektor-Kartierung konnten in den vorhandenen Gehölzbeständen jedoch keine Sommerquartiere, die auf eine Wochenstubengesellschaft vermuten lassen, nachgewiesen werden. Demgegenüber ist zumindest ein Balzquartier der Rauhauffledermaus belegt (vgl. oben und Plan 1.4 im Anhang).

Tabelle 4: Beobachtungshäufigkeit einzelner Arten (Detektorkontakte / Sichtbeobachtungen).

Monat	Mai	Juni	Juni	Juli	Juli	Aug.	Sept.	
Art /Datum	12.	6.	27.	08.	27.	24.	05.	∑
Wasserfledermaus	-	-	1	-	-	1	1	3
Myotis unbestimmt	-	1	1	3	4	3	1	13
Großer Abendsegler	2	4	3	4	5	12	-	30
Nyctalus unbestimmt	-	-	1	-	-	1	-	2
Breitflügelfledermaus	19	3	10	3	5	11	2	53
Zwergfledermaus	2	1	6	10	10	13	4	46
Rauhauffledermaus	1	-	-	2	-	10	8	21
	∑	24	9	22	22	24	16	168

Betrachtung der einzelnen Arten

Im Folgenden werden die einzelnen Arten hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Lebensraumsansprüche sowie ihrer im Untersuchungsraum festgestellten Aktivitäten erläutert. Auch auf die räumliche Verteilung der Artnachweise wird eingegangen. Zur besseren Anschauung finden sich im Anhang entsprechende Übersichtsdarstellungen, aus denen die räumliche Lage der Befunde hervorgeht (vgl. Anhang: Plan Nr. 1.1 bis 1.4).

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Biotopansprüche: Die Wasserfledermaus ist auf Gewässer als Jagdgebiete angewiesen, die eine reiche Insektenfauna und Bereiche ohne Wellenschlag aufweisen. Einzelne Tiere können aber auch in Wäldern, Parks oder Streuobstwiesen jagen (DIETZ et al. 2007). Die Wochenstuben befinden sich überwiegend in Baumhöhlen, daneben auch in Nistkästen oder in Gebäudespalten. Von dort fliegen die Tiere zu ihren bis zu 8 km weit entfernten Jagdgebieten entlang von ausgeprägten Flugstraßen (MESCHÉDE & HELLER 2000). Außerhalb der Gewässer fliegt die Art gewöhnlich nahe an der Vegetation, so dass sie insbesondere während ihrer Transferflüge auf lineare Vegetationselemente als Leitstrukturen angewiesen ist.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Für die Wasserfledermaus gelangen insgesamt drei Feststellungen in den Monaten Juni, August und September (vgl. Tabelle 4), bei denen jeweils ein Individuum während des Jagdfluges über dem im Nordwesten befindlichen Stillgewässer beobachtet wurde. Die Tiere jagten dabei für längere Zeit dicht über der Wasseroberfläche. Desweiteren wurden im Untersuchungsraum mehrfach unbestimmte Lautkontakte, die einer Fledermausart aus der Gattung *Myotis* zuzuord-

nen sind, registriert. Es ist zu vermuten, dass diese Lautsignale mehrheitlich von vorbei fliegenden Individuen der Wasserfledermaus abgegeben wurden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit nutzen die am o. g. Gewässer beobachteten Exemplare die im Untersuchungsraum verlaufenden Gehölzstreifen als Leitstrukturen für ihre Transferflüge. Insofern ist davon auszugehen, dass die Art vermutlich auch während anderer Begehungstermine im Untersuchungsgebiet auftrat.

Myotis unbestimmt (*Myotis spec.*)

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Unbestimmte Individuen der Gattung *Myotis* wurden im Laufe der Erfassung wiederholt im Vorbeiflug festgestellt (vgl. Tabelle 4). Nach der Art der Lautsignale (trockene, d. h. tonlose Rufe mit relativ gleichmäßigem Rhythmus und einer Hauptfrequenz zwischen zirka 40 und 48 kHz) handelt es sich in der überwiegenden Zahl der Fälle mit hoher Wahrscheinlichkeit um die im Nordwesten über einem Teich mehrfach bei der Flugjagd nachgewiesene Wasserfledermaus, die sehr wahrscheinlich die vorhandenen Gehölzreihen als Flugwege für ihre Transferflüge nutzt. Nicht auszuschließen ist auch das Vorkommen der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), die sehr ähnliche Lautsignale abgibt und im Untersuchungsraum eine für die Art geeignete Habitatkulisse vorfindet. Das zeitweise Auftreten weiterer Arten aus der Gattung *Myotis* (z. B. Fransenfledermaus) ist ebenfalls nicht gänzlich auszuschließen.

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Biotopansprüche: Der Große Abendsegler nutzt als Sommer- und Winterquartiere vor allem Höhlenbäume in Wäldern und Parkanlagen. Wochenstuben nutzen mehrere Quartiere im Verbund, zwischen denen die einzelnen Individuen häufig wechseln (PETERSEN et al. 2004). In Paarungsgebieten müssen möglichst viele Quartiere nahe beieinander sein, damit die balzenden Männchen durchziehende Weibchen anlocken können (MESCHÉDE & HELLER 2002). Als Jagdgebiete bevorzugt die Art offene und insektenreiche Lebensräume, die einen hindernisfreien Flug ermöglichen (siehe ebd.). So jagen die Tiere in größerer Höhe über großen Wasserflächen, abgeernteten Feldern und Grünländern, an Waldlichtungen und Waldrändern und auch über entsprechenden Flächen im Siedlungsbereich.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Der Große Abendsegler wurde mit insgesamt 30 Feststellungen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (vgl. Tabelle 4). Dabei konnte die Art an sechs von insgesamt sieben Erfassungsterminen festgestellt werden. An drei Terminen wurde eine (zumeist) intensive Jagdtätigkeit mit bis zu drei gleichzeitig jagenden Exemplaren beobachtet. Länger andauernde Jagdflüge fanden häufig über den als Weidegrünland genutzten Flächen und über dem im Westen angrenzenden Stillgewässer statt. Es ist anzunehmen, dass einzelne Individuen einer lokalen Population den Untersuchungsraum häufig zu Jagdzwecken aufsuchen. Ein größerer Teil der Feststellungen umfasst jedoch gewöhnliche Flugkontakte (vgl. Anhang: Plan Nr. 1.2) von überfliegenden oder kurzzeitig jagenden Individuen. Es ist anzunehmen, dass einzelne Individuen den Untersuchungsraum regelmäßig überfliegen. Während der Begehungen gelangen keine Nachweise von Balz- und sonstigen Sommerquartieren. Grundsätzlich weisen mehrere Bäume im Untersuchungsraum geeignete Baumhöhlen, die von Abendseglern als Sommer- oder Balzquartiere genutzt werden können, auf.

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Biotopansprüche: Die Breitflügelfledermaus hat ihre Sommerquartiere fast immer in oder an Gebäuden. Nur selten ziehen sich einzelne Tiere in Baumhöhlen oder Fledermauskästen zurück. Als Jagdgebiet wird eine Vielzahl von Biotopstrukturen genutzt. Dabei werden offene Flächen mit randlichen Gehölzstrukturen bevorzugt. Die höchste Dichte jagender Tiere kann über Viehweiden, Streuobstwiesen, Parks mit Einzelbäumen und an Gewässerrändern beobachtet werden (DIETZ et al. 2007). Die Entfernung

zwischen Quartieren und Jagdgebieten variiert zwischen wenigen 100 m und mehr als 11,0 km (SIMON et al. 2004).

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Mit insgesamt 53 Feststellungen (vgl. Tabelle 4) wurde die Breitflügelfledermaus von allen Arten am häufigsten nachgewiesen. Individuen wurden dabei in allen Gebietsteilen angetroffen. Nachweise von Sommerquartieren, die in den vorhandenen Gebäuden denkbar sind, konnten nicht erbracht werden. Es gelangen aber zahlreiche Beobachtungen von teilweise lang andauernden Jagdflügen. Einzelne Tiere jagten entlang der im Gebiet befindlichen Gehölzstrukturen. Nahezu regelmäßige Jagdaktivitäten wurden in den zentralen und von Weidegrünland dominierten Bereichen des Untersuchungsraumes festgestellt. Die Viehweiden bieten offensichtlich ein gutes Nahrungsangebot an jagdbaren Fluginsekten. Insofern fungieren diese Bereiche ganz offensichtlich für die Individuen einer lokalen Population als mehr oder weniger regelmäßig genutztes Jagdgebiet. Sommerquartiere wurden im Untersuchungsraum trotz einer intensiven Kontrolle der vorhandenen Gebäude nicht festgestellt. Quartiere sind aber in einzelnen Häusern der umliegenden Siedlungen und Gehöfte zu vermuten. Die im Gebiet verlaufenden gehölzbegleiteten Verkehrswege Loyer Weg und Emsoldstraße werden von einzelnen Individuen nachweislich als Flugstraßen genutzt. Insbesondere während der Zeit der Ausflugkontrollen konnten dort wiederholt Individuen bei Transferflügen beobachtet werden.

Rauhhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Biotopansprüche: Die Rauhhaufledermaus tritt bevorzugt in Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil auf (siehe MESCHÉDE & HELLER 2002). Als Jagdgebiete werden größtenteils Waldränder, Gewässerufer, Bachläufe und Feuchtgebiete in Wäldern genutzt. Jagende Tiere können vor allem zur Zugzeit auch in Siedlungen angetroffen werden (DIETZ et al. 2007) Als Sommerquartiere werden Spaltenverstecke an und in Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. Die Rauhhaufledermaus zählt in Mitteleuropa zu den weit wandernden Arten (PETERSEN et al. 2004). Individuen treten während ihres Zuges, der sich zwischen den Sommer- und Winterlebensräumen vollzieht, in für sie geeigneten Landschaften gehäuft auf. Während des Herbstzuges findet auch die Balz und Paarung der Tiere statt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Die Rauhhaufledermaus wurde im Untersuchungsraum mit geringer bis mittlerer Nachweisdichte an drei Erfassungsterminen festgestellt (vgl. Tabelle 4). Insgesamt gelangen 21 Feststellungen. In drei Fällen wurde länger anhaltendes Jagdverhalten nachgewiesen. Auffällig ist eine deutliche Häufung von Detektor-Nachweisen während der letzten beiden Begehungen im August und September (18 von insgesamt 21 Feststellungen). Es handelt sich dabei um den Zeitraum des so genannten Herbstzuges (siehe oben). In dieser Zeit erfolgt auch die Balz, die von einem festen Quartier aus (z. B. Baumhöhle) durch ein paarungswilliges Männchen unter Abgabe charakteristischer Sozillaute erfolgt. In Untersuchungsraum wurden an unterschiedlichen Orten mehrfach Sozillaute registriert. In einem Fall ist aufgrund der über lange Zeit abgegebenen, stationären Rufe von einem nahe gelegenen Balzquartier, das in einer alten Eiche am Nordwestrand des Untersuchungsgebietes zu vermuten ist (siehe Plan 1.4 im Anhang), auszugehen.

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Biotopansprüche: Ihre Quartiere bezieht die Zwergfledermaus vorwiegend in und an Gebäuden. Die Quartiere werden häufig gewechselt, weshalb Wochenstubenkolonien einen Verbund von vielen geeigneten Quartieren im Siedlungsbereich benötigen (siehe PETERSEN et al. 2004). Die Jagdgebiete liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ortslagen. Hierbei jagen Zwergfledermäuse in einem Radius von zirka zwei km um das Quartier (siehe ebd). Während der Jagd orientieren sich die Tiere überwiegend an linearen Landschaftsstrukturen, wie z. B. Hecken, gehölzbegleitete Wege oder Waldränder. Lineare Landschaftselemente sind auch wichtige Leitlinien für die Tiere auf den Flugrouten von den Quartieren zu den Jagdgebieten.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Zwergfledermäuse wurden regelmäßig und dabei verhältnismäßig häufig im Untersuchungsraum festgestellt. Es liegen insgesamt 46 Nachweise vor. Somit zählt die Zwergfledermaus neben der Breitflügelfledermaus zu den häufig nachgewiesenen Arten (vgl. Tabelle 4). Die Feststellungen verteilen sich über weite Teile des Untersuchungsraumes, wobei die Tiere überwiegend entlang von linearen Gehölzstrukturen bzw. entlang der von Gehölzen oder Straßenlaternen begleiteten Verkehrswege angetroffen wurden (vgl. Plan 1.3 im Anhang). Diese dienen einzelnen Individuen einer im Untersuchungsraum ansässigen Population als Flugwege und abschnittsweise auch als sporadisch genutzte Jagdstrecken. Mit sieben von insgesamt 46 Feststellungen wurden Jagdaktivitäten verhältnismäßig selten an unterschiedlichen Stellen des Untersuchungsraumes registriert. Nachweise gelangen punktuell entlang der zentral im Gebiet und von Viehweiden eingeschlossenen Feldhecken sowie entlang der vorwiegend randlich verlaufenden Verkehrswege. Ein Großteil der Nachweise entfällt auf einfache Vorbeiflüge.

Hervorzuheben ist der Nachweis eines Sommerquartiers in einem Wohnhaus an der Emsoldstraße (vgl. Plan 1.4 im Anhang). Dort wurden während der Begehung am 08.07.2011 insgesamt sieben Exemplare beim morgendlichen Schwärmen und Einflug am Giebel des Hauses beobachtet. Es ist zu vermuten, dass der Dachbereich des Hauses einer kleinen Wochenstubengesellschaft als Quartierstätte dient. Im Verlauf der August- und Septembergehung konnten desweiteren zwei Balzreviere, die jeweils im Umfeld eines Wohnhauses zu lokalisieren waren (vgl. Plan 1.4 im Anhang), nachgewiesen werden.

5.2 Brutvögel

Im Erfassungszeitraum von März bis Ende Mai 2011 wurden insgesamt 35 Vogelarten, mit Brutverdacht oder Brutnachweis festgestellt (vgl. Tabelle 5). Das Artenspektrum umfasst damit rund 18 % der rezenten, autochthonen Brutvogelfauna Niedersachsens, die von KRÜGER & OLTMANN (2007) mit insgesamt 197 Arten angegeben wird. Mit Rauchschwalbe und Gartenrotschwanz wurden zwei in Niedersachsen gefährdete Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (vgl. Tabelle 5). Des Weiteren werden von den erfassten Brutvögeln fünf Arten auf der niedersächsischen Vorwarnliste (KRÜGER & OLTMANN 2007) geführt (vgl. Tabelle 5). Der in Niedersachsen gefährdete Grünspecht wurde lediglich mit einer Brutzeitfeststellung erfasst und kann somit nicht zum Brutbestand gerechnet werden. Aufgrund der für diese Art günstigen Habitatstrukturen ist nicht auszuschließen, dass sie in anderen Jahren im Untersuchungsraum tatsächlich zur Brut schreitet. Für die formale Bewertung von Vogelbrutgebieten dürfen einmalige Brutzeitfeststellungen jedoch nicht berücksichtigt werden. In Tabelle 5 sind die betreffenden Arten deshalb in Spalte 3 mit dem Kürzel „BZ“ gekennzeichnet. Im Plan Nr. 2 (vgl. Anhang) werden ausschließlich Artvorkommen, die mit Brutverdacht oder Brutnachweis bestätigt wurden, dargestellt.

Sperber und Mäusebussard wurden mehrfach als Nahrungsgäste während ihrer Jagdflüge im Untersuchungsgebiet beobachtet.

Ein bedeutender Teil der Feststellungen umfasst allgemein verbreitete und häufige Vogelarten. Dabei dominieren vor allem Singvögel, die schwerpunktmäßig im Bereich von Gärten, Siedlungen oder Wäldern vorkommen, wie z. B. Amsel, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke. Insgesamt sind rund 85 % der im Gebiet nachgewiesenen Arten diesen Lebensraumtypen zuzuordnen. Stellvertretend für typische Baumbrüter sind im Plan 2 unter anderem die Brutreviere von Kleiber und Singdrossel dargestellt. Typische Brutvögel des Offenlandes sind mit Ausnahme der Dorngrasmücke im Untersuchungsgebiet nicht vertreten. Die verhältnismäßig starke Kammerung des Geländes durch Feldhecken, Baumreihen und Gebäude bietet keine geeignete Habitatkulisse für ausgesprochene Offenlandbewohner.

Hervorzuheben sind die Brutvorkommen der in Niedersachsen gefährdeten Arten Gartenrotschwanz (2 Brutpaare) und Rauchschwalbe (3 Brutpaare). Die Brutplätze der Rauchschwalbe liegen in einem Gebäude und einem nahe liegenden Pferdestall im Bereich der Kreuzung Buchenstraße/Loyer Weg. Ein Gartenrotschwanzpaar brütete auf einem Hofgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93. Bemerkenswert ist auch der relativ hohe Anteil an Arten der Vorwarnliste Niedersachsen (vgl. Tabelle 5). Die Spezies der Vorwarnliste zeichnen sich durch einen merklichen landesweiten Bestandsrückgang aus, so dass bei fortbestehender negativer Bestandsentwicklung in naher Zukunft die Einstufung als „gefährdete“ Art (Rote-Liste-Status 3) anzunehmen ist (siehe KRÜGER & OLTMANN 2007). Zu den im Gebiet brütenden Arten der Vorwarnliste zählen Feldsperling (3 Brutpaare), Grauschnäpper (1 Brutpaar), Haussperling (9 Brutpaare), Mehlschwalbe (3 Brutpaare) und Star (8 Brutpaare). Es handelt sich um Arten, die entweder bevorzugt in der halboffenen Agrarlandschaft auftreten und / oder solche die in altholz- und strukturreichen Feld- und Hofgehölzen oder entsprechenden Waldbeständen brüten. Darunter finden sich im Untersuchungsgebiet auch einige Höhlen- und Nischenbrüter wie Star, Feldsperling und Haussperling, die auf Höhlenbäume, Nisthilfen oder geeignete Gebäude als Brutstätte angewiesen sind.

Tabelle 5: Übersicht der im Untersuchungsraum festgestellten Vogelarten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	∑ Brutpaare	RL D	RL Nds	RL TW	EU-VS-RL	§ 7 BNatSchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	IV	-	-	-	-	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	II	-	-	-	-	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	III	-	-	-	-	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	IV	-	-	-	-	b
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	I	-	-	-	-	b
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	4	-	-	-	-	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	2	-	-	-	-	b
Elster	<i>Pica pica</i>	I	-	-	-	-	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	3	V	V	V	-	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	II	-	-	-	-	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	III	-	-	-	-	b
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	I	-	-	-	-	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	2	-	3	3	-	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	1	-	V	V	-	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	II	-	-	-	-	b
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	BZ	-	3	3	-	b

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	∑ Brutpaare	RL D	RL Nds	RL TW	EU-VS-RL	§ 7 BNatSchG
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	II	-	-	-	-	b
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	9	V	V	V	-	b
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	III	-	-	-	-	b
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	II	-	-	-	-	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	II	-	-	-	-	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	2	-	-	-	-	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	IV	-	-	-	-	b
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	V	V	V	-	b
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	III	-	-	-	-	b
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V	3	3	-	b
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	I	-	-	-	-	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	II	-	-	-	-	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	IV	-	-	-	-	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	2	-	-	-	-	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	8	-	V	V	-	b
Sumpfmehle	<i>Parus palustris</i>	II	-	-	-	-	b
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	I	-	-	-	-	b
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	IV	-	-	-	-	b
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	IV	-	-	-	-	b
<p>Legende:</p> <p>∑ Brutpaare: Brutpaarzahl in absoluten Zahlen für ausgewählte Arten und geschätzt nach Abundanzklassen für sonstige Arten (I = 1 BP, II = 2-3 BP, III = 4-7 BP, IV = 8-20 BP), Abundanzklassen nach „ADEBAR“-Vogelmonitoring Deutschland, BZ = einmalige Brutzeitfeststellung</p> <p>RL D: Gefährdung nach Rote Liste Deutschland (SÜDBECK et al. 2007)</p> <p>RL Nds: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen (KRÜGER & OLTMANN 2007)</p> <p>RL TW: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen, Region Tiefland West (KRÜGER & OLTMANN 2007)</p> <p>Zeichen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, - = ungefährdet</p> <p>EU-VS-RL: Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie; - = nein, x = ja</p> <p>§ 7 BNatSchG: Schutz nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes, b = besonders geschützt, s = streng geschützt</p>							

6.0 BEWERTUNG DER BEFUNDE

6.1 Fledermäuse

Habitatqualitäten und Vollständigkeit des Artenspektrums

Untersuchungen zur lokalen Fledermausfauna liegen aus umliegenden Bereichen bislang für das Gebiet der Stadt Oldenburg vor (BRUX et al. 1998, SCHRÖDER & WALTER 2002). Es handelt sich um einen dem Untersuchungsgebiet nahe gelegenen Raum, so dass die oben genannten Untersuchungen für eine vergleichende Einschätzung und Bewertung mit herangezogen werden. Demzufolge ist im Oldenburger Großraum mit dem Vorkommen von bis zu zehn Fledermausarten zu rechnen (vgl. SCHRÖDER &

WALTER 2002). Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt fünf Arten sicher nachgewiesen werden. Dieses entspricht im Wesentlichen dem für diesen Raum zu erwartenden Artenspektrum und etwa 50 % der nach SCHRÖDER & WALTER (2002) theoretisch möglichen Artenzahl. Auf Grundlage dieser vergleichenden Betrachtung ist das Untersuchungsgebiet als ein mäßig artenreicher Fledermauslebensraum einzustufen. Bemerkenswert ist der Nachweis eines vermutlich als Wochenstube genutzten Sommerquartiers der Zwergfledermaus. Hervorzuheben ist daneben vor allem die Bedeutung großer Teile des Plangebietes als häufig oder zumindest temporär genutztes Jagdgebiet für alle fünf festgestellten Fledermausarten. Ein Grund hierfür liegt in der für Fledermäuse günstigen Strukturvielfalt aus alten Einzelbäumen, Feldhecken und in Gehölzstrukturen eingebetteten Grünlandflächen. Dieses Struktur-Mosaik entspricht den Lebensraumsprüchen vieler Arten, die mehrheitlich auf Leitstrukturen für ihre Transfer- und Jagdflüge angewiesen sind. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Altbäume besteht ein relativ gutes Quartierangebot für Baum bewohnende Fledermausarten. Große Teile des Untersuchungsgebietes verfügen daher über ein für die vorkommenden Fledermausarten günstiges Habitatgefüge, das sich durch die räumlich-funktionale Beziehung aus attraktiven Jagdgebieten, Flugrouten und den innerhalb von Altbäumen und Gebäuden bestehenden Quartiermöglichkeiten, auszeichnet. Eine besondere Würdigung verdient das im Plangebiet traditionell genutzte Weidegrünland, das insbesondere Breitflügelfledermäusen und Individuen des Großen Abendseglers als ein häufig genutztes Jagdhabitat dient. Über Weidegrünland finden sich zumeist zahlreiche Fluginsekten, die von den genannten Arten als eine Nahrungsgrundlage genutzt werden. Insofern ist anzunehmen, dass die im Untersuchungsraum verhältnismäßig großflächig, vorhandenen Grünlandflächen als ein essenzielles Nahrungshabitat für die lokalen Populationen von Großem Abendsegler und Breitflügelfledermaus fungieren.

Bewertung nach der Gefährdung gemäß BREUER (1994)

Gemäß dem Bewertungsverfahren nach BREUER (1994) ist das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Schutzgutes Fledermäuse als ein Funktionsraum von besonderer Bedeutung einzustufen. Maßgeblich hierfür sind die Vorkommen von in Niedersachsen aktuell als gefährdet oder als stark gefährdet eingestuften Fledermausarten. Bedeutende Teile des Untersuchungsgebietes haben zumindest für zwei im Bestand bedrohte Arten (Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler) eine nachgewiesenen Funktion als häufig frequentiertes Jagdgebiet. Es ist daher anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet für die lokalen Populationen ein essenzielles Teilhabitat darstellt. Eine ähnliche Bedeutung ist für die Rauhhautfledermaus aufgrund des Nachweises eines Balzquartiers anzunehmen. Als Balzquartier genutzte Höhlenbäume fungieren als essenzielle Reproduktionshabitate im Lebenszyklus dieser Art.

6.2 Brutvögel

Habitatqualitäten und Vollständigkeit des Artenspektrums

Im Untersuchungsgebiet wurden 35 Vogelarten, die im Jahr 2011 im Gebiet brüteten, nachgewiesen. Das festgestellte Artenspektrum entspricht weitgehend den Erwartungswerten für einen vergleichbar strukturierten Raum der halb offenen Kulturlandschaft. Typische Arten des Offenlands, wie z. B. Rebhuhn (*Perdix perdix*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Bemerkenswert ist die relativ gute Präsenz von Arten, die als Vertreter der strukturreichen Halboffenlandschaft gelten (vgl. Kapitel 5.2). Zu diesen zählen mehrere der im Plangebiet brütenden Arten der Vorwarnliste sowie die in Niedersachsen gefährdete Rauchschwalbe. Es handelt sich dabei zumeist um vormals häufige Allerweltsarten, wie z. B. Feldsperling, Mehlschwalbe und Star, die aufgrund der Intensivierung der Landnutzung und der

Ausräumung der Landschaft bundesweit rückläufige Bestandszahlen aufweisen (siehe z. B. HÖTKER 2004, LINGENHÖHL 2010). Das Untersuchungsgebiet weist für diese Arten gute Habitatbedingungen auf. Ein Grund hierfür sind die vielfältige Strukturausstattung mit diversen, zum Teil altholzreichen Feldhecken, Einzelbäumen und sonstigen Gehölzbeständen und die in Teilen praktizierte mäßig intensive Weidenutzung (Standweiden für Rinder und Pferde). Traditionelles und in Brutplatznähe liegendes Weidegrünland fungiert unter anderem für Rauchschwalben, Mehlschwalben, Stare und Feldsperlinge als ein insektenreiches und damit bedeutendes Nahrungshabitat während der Brutzeit.

Bewertung nach der Gefährdung gemäß BREUER (1994)

Nach formalen Kriterien (in Anlehnung an BREUER 1994, siehe Kap. 4.3) ist dem Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Avifauna eine allgemeine Bedeutung zuzuweisen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die Brutvorkommen von zwei in Niedersachsen gefährdeten Arten (Rauchschwalbe und Gartenrotschwanz) sowie die Anwesenheit von sechs in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführten Vogelarten (vgl. Tabelle 5). Für die lokalen Populationen dieser Arten stellt der im Untersuchungsraum realisierte Habitatverbund aus geeigneten Brutplätzen (Gehölzbestände und Gebäude mit Nistmöglichkeiten) und den nahe gelegenen Nahrungsflächen (Gehölzbestände, Weidegrünland) ein essenzielles Fortpflanzungshabitat dar.

7.0 WIRKUNGEN DES VORHABENS IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR 105

Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen sind die Festsetzungen des im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 105.

7.1 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Durch die geplante Wohnbebauung nördlich des Loyer Weges werden als zum Großteil als Weidegrünland genutzte Offenbereiche in Anspruch genommen. Dieses bedeutet einen direkten und dauerhaften Verlust von Nahrungsflächen für einige Vogel- und Fledermausarten. In Teilbereichen wird die Fällung und Beseitigung von Laubgehölzen, unter anderem auch älteren Laubbäumen, notwendig. Mit dieser Maßnahme ist lokal der Verlust von Brutstätten einheimischer Vogelarten zu prognostizieren. Ein im südwestlichen Randbereich vorhandenes Gebäude bleibt weiterhin bestehen, so dass die hier nachgewiesenen Brutvögel (Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Star) hier auch zukünftig einen geeigneten Brutplatz finden können. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 festgestellten Potenzialbäume (bis auf eine Eberesche (Potenzialbaum Nr. 17)) bleiben durch die getroffenen Flächenfestsetzungen erhalten.

7.2 Bau - und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Während der Bauzeit werden im direkten Baumfeld durch Baumaschinen und Baufahrzeuge ausgelöste Lichtreize und Lärmemissionen auftreten. Diese können für einzelne Fledermaus- und Vogelarten unter Umständen störend wirken. Daher ist im direkten Umfeld der Baumaßnahmen mit vorübergehenden Scheueffekten zu rechnen. Säugetiere können z. B. empfindlich auf Störungen durch Lärm reagieren (RECK et al. 2001). Im Extremfall kann eine baubedingte Verlärmung zur Verdrängung besonders störungsempfindlicher Arten führen. Eine erhöhte Störungsempfindlichkeit ist bei Arten mit weitem Hörspektrum, wie etwa den Fledermäusen, die Geräusche bis über 40 kHz wahrnehmen können, anzunehmen.

8.0 DARLEGUNG DER BETROFFENHEITEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 105

8.1 Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG

Nachfolgend werden für die untersuchten Faunengruppen Hinweise und Einschätzungen zu den erwartbaren Eingriffen im Sinne des § 14 BNatSchG gegeben. Der Ausgleich bzw. die Kompensation der verloren gehenden Funktionen ist gemäß § 1a BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Mit den geplanten Baumaßnahmen ist eine Inanspruchnahme von essenziellen Habitaten verbunden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um als Jagdgebiete genutzte Grünlandflächen, die insbesondere von Individuen der Arten Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler zur Nahrungsjagd häufig bis regelmäßig frequentiert werden. Die maßgeblichen Strukturen werden weitgehend überbaut. Die im Plangebiet befindlichen Wallhecken bzw. markanten Einzelbäume bieten aufgrund ihres Alters entsprechende Möglichkeiten, so dass mehrere Bäume potenziell als Quartierbaum für Fledermäuse geeignet sind. Die maßgeblichen Strukturen (Wallhecken, Einzelbäume) und das vorhandene Gebäude können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten bleiben. Auch sämtliche im Plangebiet befindlichen Potenzialbäume (bis auf eine Eberesche (Potenzialbaum Nr. 17)) bleiben durch die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan weiterhin bestehen. Demgegenüber sind die Eingriffe in den übrigen, aktuell als Grünland genutzten Bereichen bezüglich des Schutzgutes Fledermäuse als erheblich einzustufen. Zu möglichen Kompensationsmaßnahmen siehe Kapitel 10.

Brutvögel

Die Bauleitplanung sieht nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 105 unter anderem die Beseitigung einer Baum-Strauch-Feldhecke und einer jungen Gehölzpflanzung nördlich des bestehenden Gebäudes sowie die lokale Fällung einzelner Laubbäume vor. Die betroffenen Strukturen haben jedoch keine nachgewiesene Funktion als Brutstätte für in Niedersachsen beheimatete oder gar gefährdete Vogelarten. Lediglich ein Brutpaar der Dorngrasmücke wurde in dem jungen Gehölzbestand nördlich des bestehenden Gebäudes festgestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen für die im Plangebiet lediglich sporadisch festgestellten Gehölzbrüter sind nicht zu prognostizieren, da die prägenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Die an dem Gebäudekomplex festgestellten Arten (Haussperling, Mehl- und Rauchschnalbe sowie Star) können aufgrund des vollständigen Erhalts hier auch zukünftig geeignete Niststätten vorfinden. Allerdings stellen die als Weidegrünland genutzten Vieh- und Pferdeweiden ein Nahrungshabitat dieser Arten während ihrer Brutzeit dar. Durch den bau- und anlagebedingten Verlust des Weidegrünlands wird unter anderem der auf der niedersächsischen Vorwarnliste stehende und im Plangebiet brütende Star eine Beeinträchtigung erfahren. Es bestehen aber weiterhin westlich als auch nördlich des Plangebietes genügend ähnlich strukturierte und genutzte Grünlandflächen, wie die hier überplanten, so dass wenig erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Fazit

Im Sinne des § 14 BNatSchG ist die geplante anteilige Beseitigung von Gehölzbeständen aufgrund fehlender Nachweise bzw. dem fast vollständigen Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen als unerheblicher Eingriff für die in Gehölzen brütenden Arten zu werten. Der Verlust der größtenteils als Weidegrünland genutzten Flächen, die als Jagdhabitat genutzt werden, stellt für die Fledermäuse einen erheblichen Eingriff dar.

Für die Gebäudebrüter werden die Umweltauswirkungen als ein weniger erheblicher Eingriff gewertet.

8.2 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wird im weiteren Bauleitplanverfahren in die Planung eingestellt.

9.0 VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen einzubeziehen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar,
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorzunehmen,
- alte Laubbäume - insbesondere für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume - werden erhalten.

10.0 HINWEISE ZU KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die Eingriffe, die aus der Beseitigung und Überbauung von Teilhabitaten (Weidegrünland) resultieren, sind bezüglich des Schutzgutes Fledermäuse als erheblich einzustufen. Eine Kompensation ist über die ortsnahe oder auch externe Aufwertung von Flächen, die in einer für die betreffenden Tiergruppen funktional geeigneten Habitatkulisse eingebunden sind, denkbar.

Eine hinreichende Kompensation kann bezüglich der vom Vorhaben betroffenen Fledermausarten durch die Schaffung gleichwertiger Jagdhabitats erreicht werden. Geeignete Maßnahmen sind die Extensivierung bestehenden Grünlands, die Neuanlage von Extensivgrünland, die Schaffung von Gewässerhabitats oder die Entwicklung hochstaudenreicher Ruderal- und Saumgesellschaften an für Fledermäuse geeigneten linearen Gehölzstrukturen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Kompensationsleistungen für die Schutzgüter Boden und Biotoptypen, sofern diese den genannten Anforderungen für einen funktionsgerechten Ausgleich entsprechen, realisiert werden. Eine Kompensation der verloren gehenden Brutstätten kann mittel- bis langfristig durch die Neuanpflanzung von Gehölzen im Plangebiet erreicht werden.

Der anlagen- und baubedingte Verlust eines potenziellen Quartierbaumes für die lokal ansässigen Fledermäuse kann durch Ausbringung eines Ersatzquartieres (Kunsthöhlen) im Plangebiet oder in einer hierfür geeigneten Habitatkulisse in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhaben erfolgen.

11.0 LITERATUR

- BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 14: 1-60.
- BRUX, H., G. DÖRING, M. HIELSCHER, M. NORDMANN, G. WALTER & G. WIEGLEB (1998): Zur Fauna der Stadt Oldenburg. - Oldb. Jb. 98: 247-319.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (ed.) (2007): Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-Richtlinie. - http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html.
- DIETZ, C., O. VON HELVERSESEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. - Kosmos-V., Stuttgart.
- GASSNER, E. & A. WINKELBRANDT (2005): UVP – Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. - Müller-V., Heidelberg.
- HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - Übersicht. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 13: 221-226.
- KRÜGER, T & B. OLTMANN (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 7. Fassung - Stand 2007. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27: 131-175.
- MEINIG, H., P. BOYE & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70: 115-153.
- MESCHÉDE, A. & K.-G. HELLER (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. - Schriftenr. Landschaftspf. Naturschutz 66. - Bonn.
- NLWKN (in Vorbereitung): Rote Liste der Fledermäuse Niedersachsens. - Hannover.
- PETERSEN, B., G. ELLWANGER, R. BLESS, P. BOYE, E. SCHRÖDER & A. SSYMANK (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Schriftenr. Landschaftspf. Naturschutz 69: 1-706.
- PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. - Nyctalus N. F. 12: 3-14.
- RECK, H., J. RASMUS & G. M. KLUMP (2001): Auswirkungen von Lärm und Planungsinstrumente des Naturschutzes. - Naturschutz Landschaftsplanung 33: 145-149.
- SCHRÖDER, T. & G. WALTER (2002): Fledermauserfassung in der Stadt Oldenburg. - Nyctalus N. F. 8: 240-256.
- SIMON, M., HÜTTENBÜGEL, S. & J. SMIT-VIERGUTZ (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. - Schriftenr. Landschaftspf. Naturschutz 76: 1-275.
- SKIBA, R. (2003): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. - Westarp-Wissenschafts-V., Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (eds.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell.

SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE, W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung - Stand 30.11.2007. - Ber. Vogelschutz 44: 23-81.

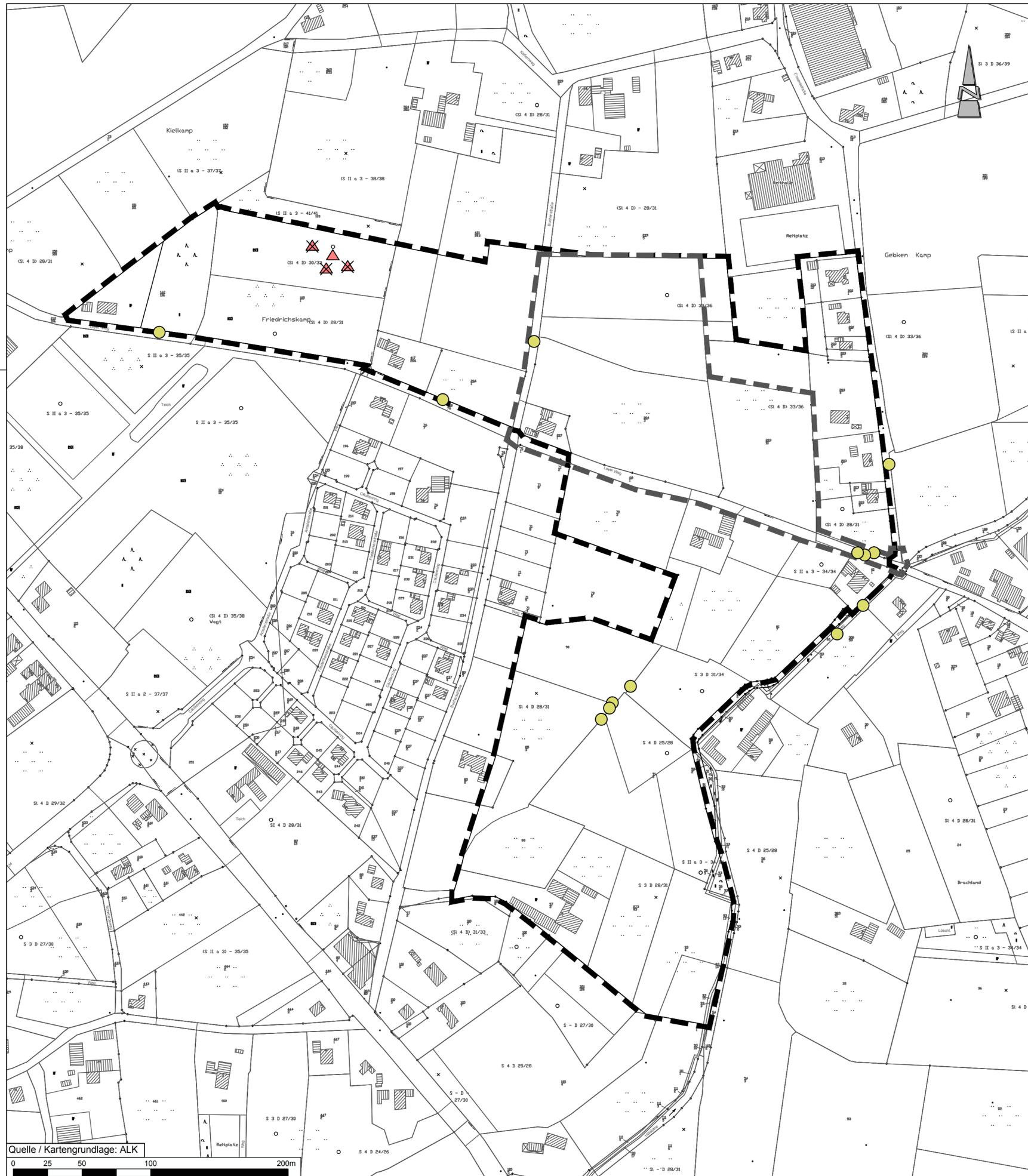
PLANVERZEICHNIS

- Plan-Nr. 1.1: Bestand Fledermäuse - *Myotis* - Arten
- Plan-Nr. 1.2: Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus
- Plan-Nr. 1.3: Bestand Fledermäuse - *Pipistrellus* - Arten
- Plan-Nr. 1.4: Fledermausquartiere und Potenzialbäume
- Plan-Nr. 2: Bestand Brutvögel (Aves)

Gemeinde Rastede

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Bestand Fledermäuse - *Myotis* - Arten



Planzeichenerklärung

Grenze Flächennutzungsplanänderung

Grenze Bebauungsplan

Fundort-Nachweise von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet

	Deutscher Artname	Wissensch. Artname
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>
	Myotis unbestimmt	<i>Myotis spec.</i>
	Lagverhalten eines Individuums	

Hinweis: Die verschiedenen Symbole repräsentieren Fundort-Nachweise der betreffenden Art, s. Text.

Quelle: Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach am 12.05., 06.06., 27.06., 08.07., 27.07., 24.08. und 05.09.2011.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Planart: Bestand Fledermäuse - *Myotis* - Arten

Maßstab 1 : 2.500	Projekt: 14-2059 Plan-Nr. 1.1	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 10/2011	Ziiz
		Gezeichnet: 01/12, 03/13, 12/2014	Wiese
		Geprüft: 12/2014	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



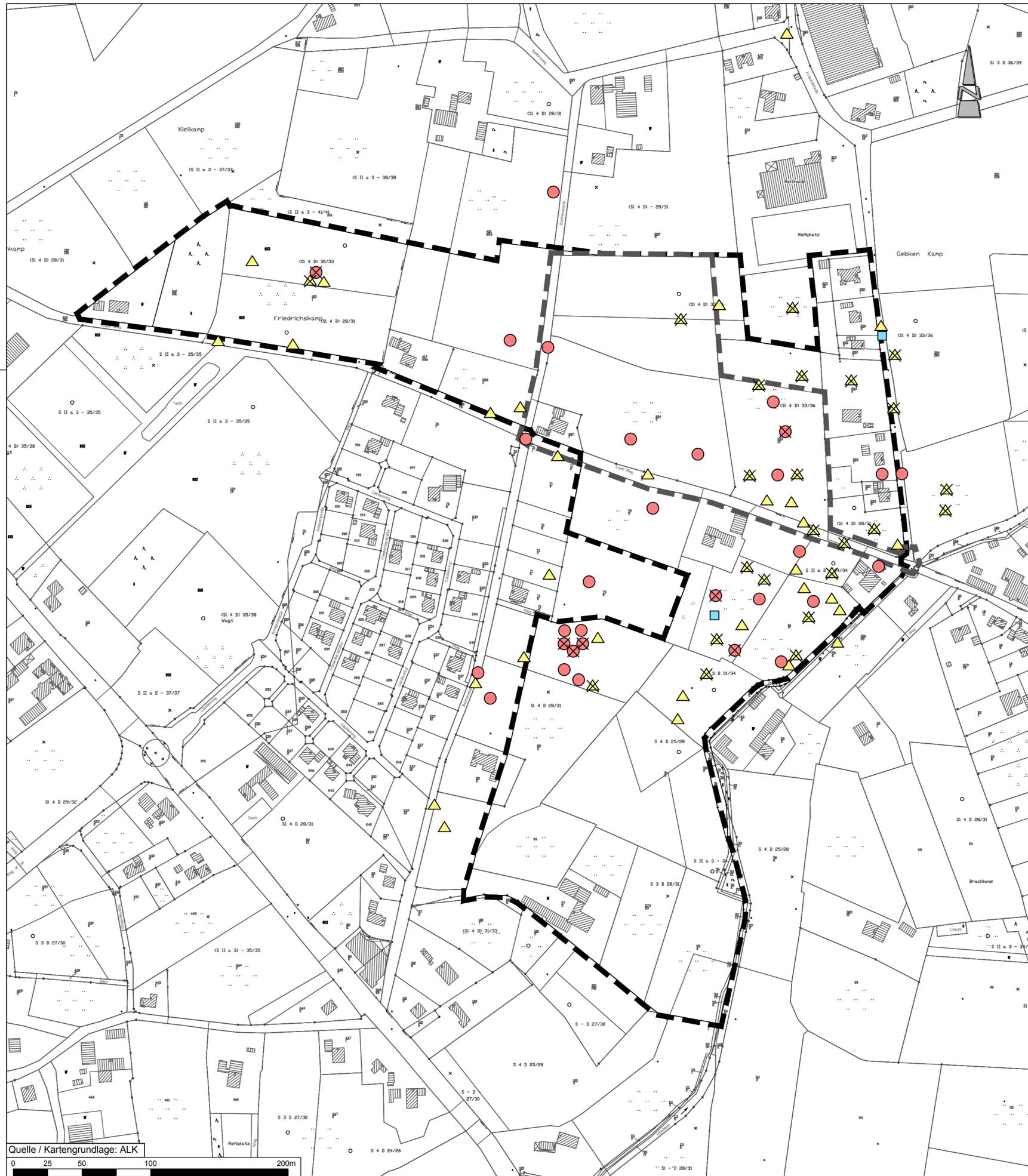
Stand 18.12.2014

Quelle / Kartengrundlage: ALK

Gemeinde Rastede

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus



Planzeichenerklärung

Grenze Flächennutzungsplanänderung

Grenze Bebauungsplan

Fundort-Nachweise von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet

Deutscher Artname Wissensch. Artname

Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*

Nyctalus unbestimmt *Nyctalus spec.*

Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*

Fundortverhalten eines Individuums

Hinweis: Die verschiedenen Symbole repräsentieren Fundort-Nachweise der betreffenden Art, s. Text.

Quelle: Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach am 12.05., 06.06., 27.06., 08.07., 27.07., 24.08. und 05.09.2011.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Planart: Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus

Maßstab 1 : 2.500	Projekt: 14-2059 Plan-Nr. 1.2	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 10/2011	Ziiz
		Gezeichnet: 01/12, 03/13, 12/2014	Wiese
		Geprüft: 12/2014	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



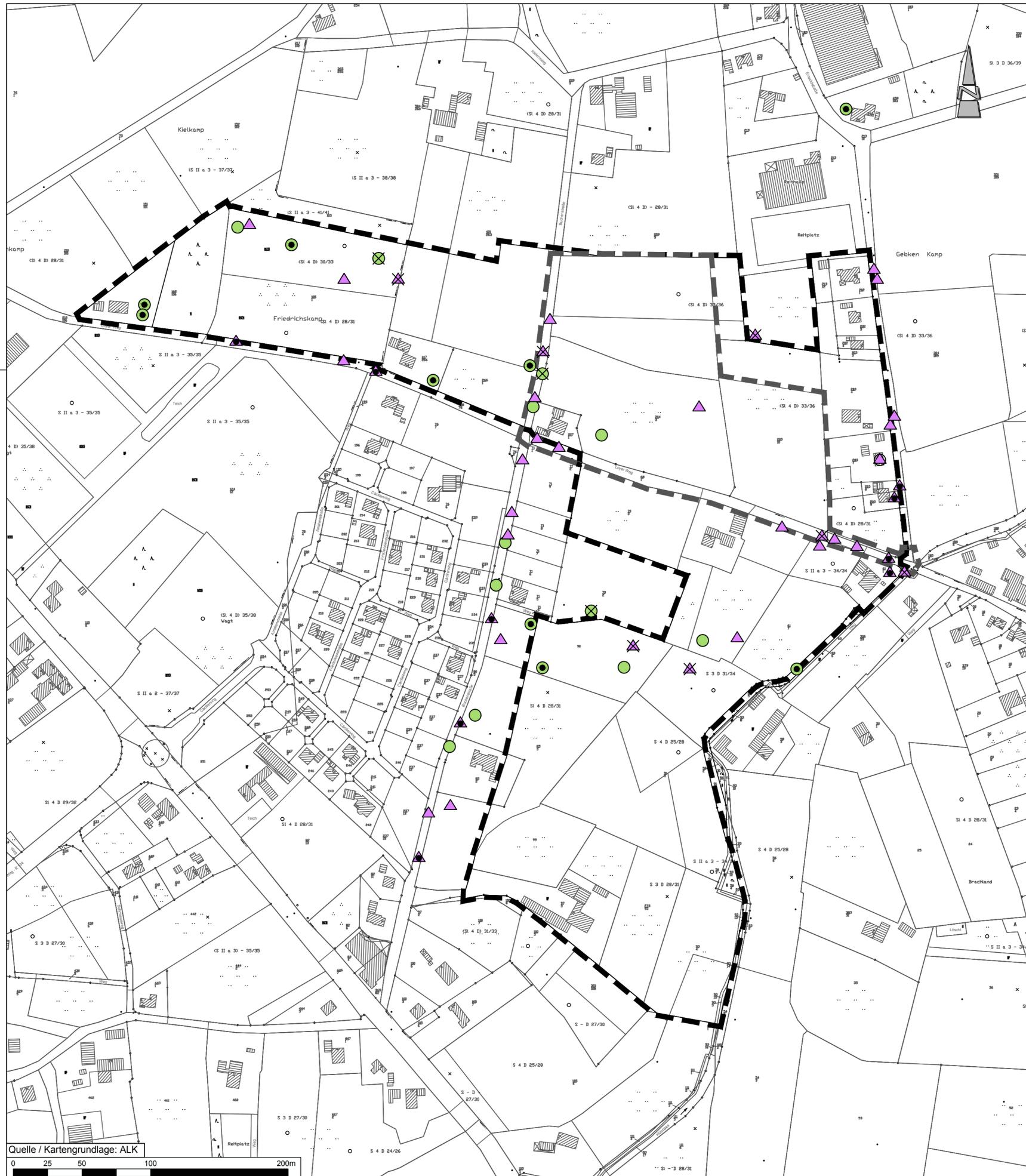
Stand 18.12.2014

Quelle / Kartengrundlage: ALK

Gemeinde Rastede

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Bestand Fledermäuse - *Pipistrellus* - Arten



Planzeichenerklärung

Grenze Flächennutzungsplanänderung

Grenze Bebauungsplan

Fundort-Nachweise von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet

Deutscher Artname	Wissensch. Artname
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>

- Lagverhalten eines Individuums
- Soziallaut eines Individuums
- Schwärmen eines Individuums

Hinweis: Die verschiedenen Symbole repräsentieren Fundort-Nachweise der betreffenden Art, s. Text.

Quelle: Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach am 12.05., 06.06., 27.06., 08.07., 27.07., 24.08. und 05.09.2011.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Planart: Bestand Fledermäuse - *Pipistrellus* - Arten

Maßstab 1 : 2.500	Projekt: 14-2059 Plan-Nr. 1.3	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 10/2011	Ziiz
		Gezeichnet: 01/12, 03/13, 12/2014	Wiese
		Geprüft: 12/2014	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



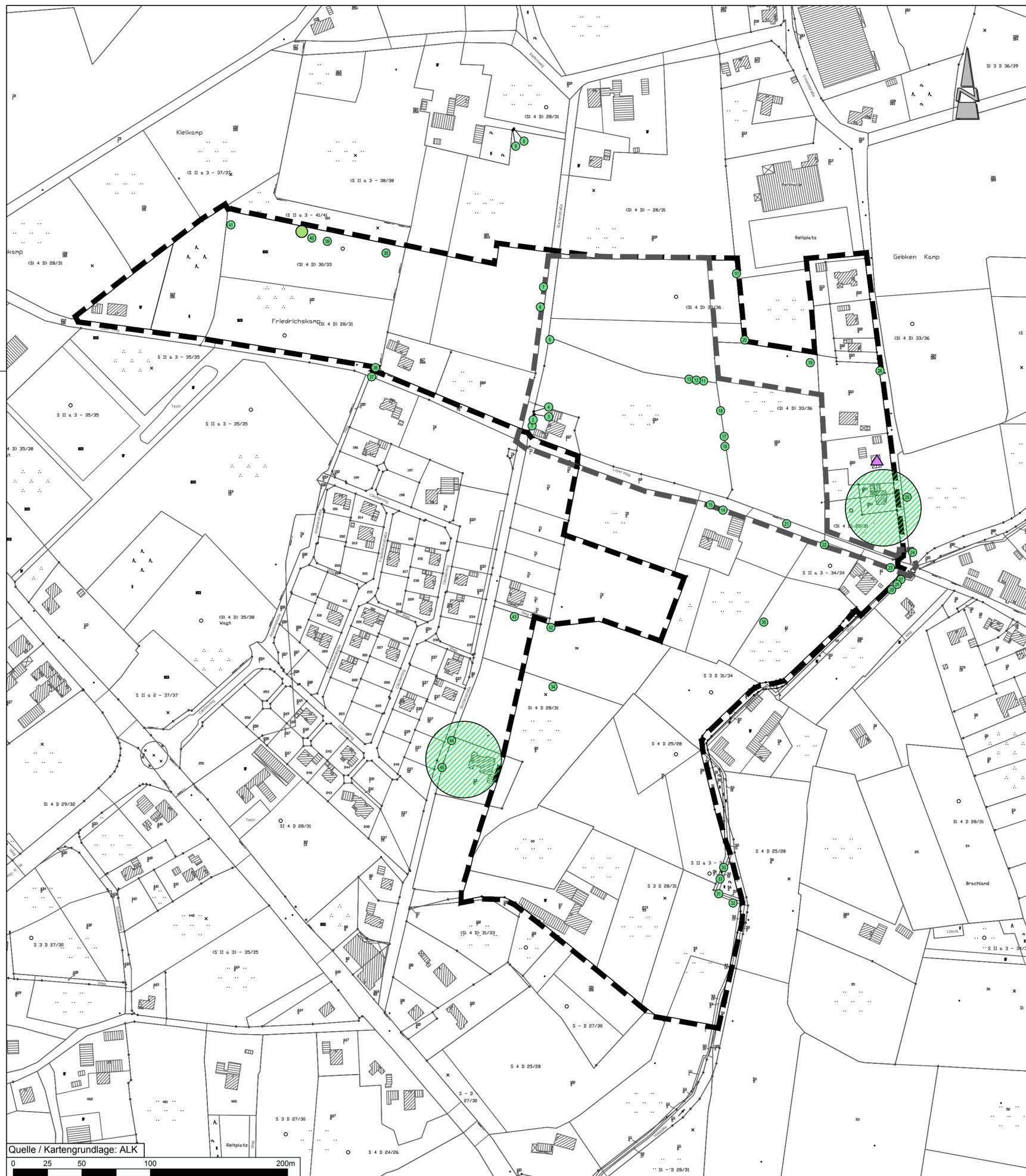
Stand 18.12.2014

Quelle / Kartengrundlage: ALK

Gemeinde Rastede

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Fledermausquartiere und Potenzialbäume



Planzeichenerklärung

-  Grenze Flächennutzungsplanänderung
-  Grenze Bebauungsplan

0 Potenzialbäume für Fledermausquartiere

Nr.	Baumart	Merkmal
1	Linde	1 x Spechthöhle, 1 x Fledermauskasten
2	Linde	1 x Fäulnishöhle, 1 x Spechthöhle, 1 x Vogelkasten
3	Linde	4 x Fäulnishöhle, 2 x Fäulnishöhle, 1 x Vogelkasten
4	Linde	1 x Fäulnishöhle, 1 x Fledermauskasten, 1 x Vogelkasten
5	Eiche	-
6	Eiche	1 x Rindentasche
7	Eiche	1 x Fäulnishöhle
8	Eiche	1 x Totäste
9	Eiche	3 x Totäste, 1 x Rindentasche
10	Eiche	-
11	Eiche	1 x Totäste, 1 x Fäulnishöhle, 1 x Fäulnishöhle
12	Eiche	1 x Rindentasche
13	Eiche	1 x Fäulnishöhle
14	Eiche	1 x Spechthöhle
15	Esche	-
16	Eiche	1 x Rindentasche
17	Eberesche	2 x Rindentasche, 1 x Spechthöhle
18	Eberesche	Rindentasche
19	Eberesche	1 x Fäulnishöhle, 1 x Fäulnishöhle
20	Eiche	1 x Totäste
21	Eberesche	1 x Fäulnishöhle, 2 x Fäulnishöhle
22	Eiche	1 x Rindentasche, 1 x Rindentasche
23	4x Eiche	-
24	Eiche	3 x Fäulnishöhle
25	Eiche	-
26	Eiche	1 x Totäste
27	Erle	1 x Fäulnishöhle
28	Erle	2 x Fäulnishöhle, 1 x Rindentasche
29	Eiche	1 x Totäste
30	Eiche	2 x Fäulnishöhle
31	Eiche	-
32	Eiche	1 x Rindentasche
33	Birke	3 x Rindentasche
34	Eiche	-
35	Eiche	1 x Fäulnishöhle
36	Eiche	-
37	Eiche	1 x Rindentasche
38	Eiche	-
39	Eiche	-
40	Birke	1 x Fäulnishöhle
41	Eiche	1 x Rindentasche
42	3x Eiche	1 x Totäste
43	Eiche	1 x Totäste
44	Eiche	1 x Fäulnishöhle
45	Kastanie	1 x Fäulnishöhle

Fundort-Nachweise von Quartieren bzw. Balzrevieren im Untersuchungsgebiet

-  Sommerquartier Zwergfledermaus
-  Balzquartier Rauhauffledermaus
-  Balzrevier Zwergfledermaus

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Planart: Fledermausquartiere und Potenzialbäume

Maßstab	Projekt: 14-2059	Datum		Unterschrift	
		1 : 2.500	Plan-Nr. 1.4	Bearbeitet: 10/2011	Ziiz
		Geprüft: 12/2014			Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

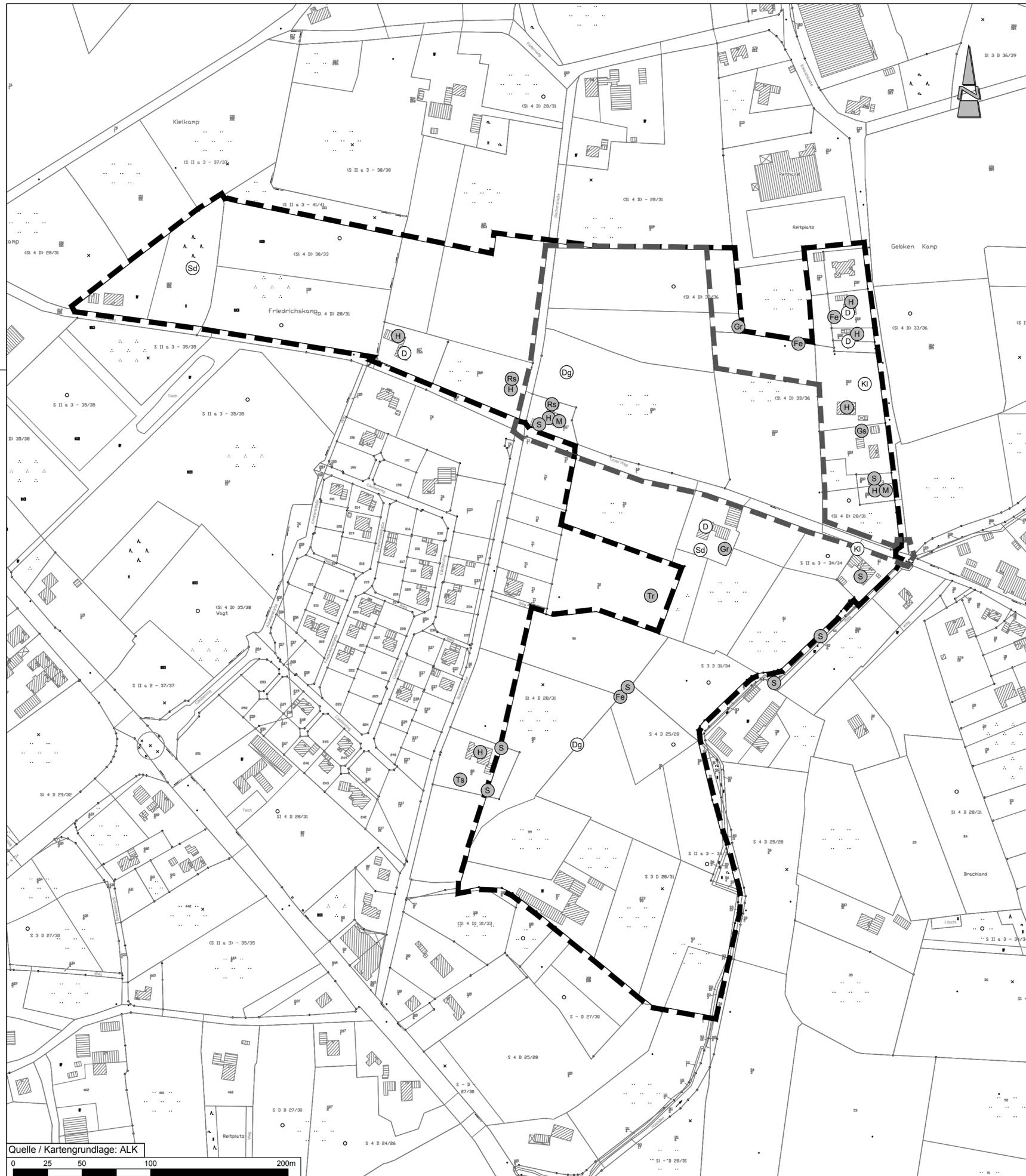


Stand 18.12.2014

Gemeinde Rastede

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Bestand Brutvögel (Aves)



Planzeichenerklärung

Grenze Flächennutzungsplanänderung

Grenze Bebauungsplan

Ausgewählte Brutvögel im Untersuchungsraum (Erfassung 2011)

Deutscher Artnamen	Wissensch. Artnamen	RL T-W 2007	RL Nds. 2007	RL D 2007	§ 7 BNatSchG 2009
(D) Dohle	<i>Corvus monedula</i>	/	/	/	b
(Dg) Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	/	/	/	b
(Fe) Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	V	b
(Gr) Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	3	/	b
(Gs) Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V	/	b
(H) Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	b
(Ki) Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	/	/	/	b
(M) Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	V	V	V	b
(Rs) Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	V	b
(Sd) Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	/	/	/	b
(S) Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	V	/	b
(Tr) Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	V	V	V	s
(Ts) Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	V	V	/	b

- Arten der Vorwarnliste und/oder nach BNatSchG streng geschützte Arten
- ausgewählte Zeigerarten

Hinweis: Die verschiedenen Symbole repräsentieren jeweils ein Revier-/Brutpaar der betreffenden Art.

RL D: Gefährdung nach Rote Liste Deutschland (Südbeck et al. 2007)

RL Nds.: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen (Krüger & Oltmanns 2007)

RL TW: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen, Region Tiefland West (Krüger & Oltmanns 2007)

Gefährdungsgrade: 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, - = ungefährdet

§ 7 BNatSchG: Schutz nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes, b = besonders geschützt, s = streng geschützt

Quelle: Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach am 28.03., 30.03., 07.04., 11.04., 03.05., 18.05. und 30.05.2011.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Planart: Bestand Brutvögel (Aves)

Maßstab 1 : 2.500	Projekt: 14-2059 Plan-Nr. 2	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 10/2011	Ziiz
		Gezeichnet: 01/12, 03/13, 12/2014	Wiese
		Geprüft: 12/2014	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



Stand 18.12.2014

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

Vorlage-Nr.: 2015/012

freigegeben am **29.01.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Rabijs, Jörn

Datum: 27.01.2015

Bepflanzungsvorschlag für das Regenwasserrückhaltebecken Herzogin-Ida-Straße (B-Plan 93A)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	10.02.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.02.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Bepflanzung der Flächen um das Regenwasserrückhaltebecken im Baugebiet Herzogin-Ida-Straße wird gemäß dem als Anlage beigefügten Gestaltungsplan beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Wenngleich für die verbleibenden Flächen am Regenwasserrückhaltebecken an der Herzogin-Ida-Straße eine Bepflanzung nicht vorgeschrieben ist, hält die Verwaltung es aus städtebaulichen Gründen für geboten.

Wasserflächen üben auf Spaziergänger immer einen besonderen Reiz aus. Aufgrund der Empfehlungen des kommunalen Schadensausgleichs musste dieses Becken jedoch an der Böschungskante und zu den Wohngrundstücken eingezäunt werden.

Entlang des Regenrückhaltebeckens ist ein Weg in wassergebundener Form als Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Loyer Weg eingeplant. Von hier aus kann die Wasserfläche wahrgenommen werden. Die verbleibenden Flächen werden als rudimentäre Rasenfläche hergerichtet, die zum Teil mit Frühblühern besetzt sind.

Verschiedene Einzelbäume (Buche, Linde, Weide) sind als Solitärgehölze vorgesehen.

Die hier erstellte Planung berücksichtigt die Einsehbarkeit des Beckens, die Zwangspunkte durch die Gewässerunterhaltung und die Gestaltung unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange und der vorhandenen Baumstrukturen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1 - Gestaltungsplan Regenwasserrückhaltebecken Herzogin-Ida-Straße

Legende:

-  Fläche Opalit
-  Fläche Asphalt
-  Betonsteinpflaster Sonderrot
-  Gehweg Wassergebundene Decke
-  Ansaat
-  gepl. Baum (Li = Linde, Bu = Buche, Wei = Weide)
-  Strauchpflanzung
-  Frühblüher
-  geplanter Zaun

Koordinatensystem: Gauß-Krüger; Lagestatus: 100

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.



Die Flurstücksgrenzen wurden nachrichtlich aus der digitalen (automatisierten) Liegenschaftskarte (ALK) übernommen, Abweichungen zur tatsächlichen Lage der Flurstücksgrenzen sind daher nicht vollständig auszuschließen.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name	Zeichen

Planung:	Projekt-Nr.: 613.042			
 Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG 26655 Westerstede Wilhelm-Geiler-Straße 7 wst@boerjes.de	Datum	Name	Zeichen	
	bearbeitet	an. 2014	Fischer	
	gezeichnet	an. 2014	Klefer	
	geprüft	an. 2014	anssen	

Auftraggeber: 	Gemeinde Rastede Sophienstraße 27 26180 Rastede		Unterlage: 3 Blatt Nr.: Reg. Nr.:
			Datum Zeichen

Vorhaben: Erschließung BBPL-Nr.93b in Rastede Ausschreibung	geprüft Bepflanzungsplan RRB Maßstab 1 : 500
---	---

