

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 28.04.2015, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 16.04.2015

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 09.03.2015**
- TOP 4 Einwohnerfragestunde**
- TOP 5 3. Änderung Bebauungsplan 15 A - Gewerbe-/ Industriegebiet Liethe
Vorlage: 2015/048**
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 15 B - Verkehrsfläche Wilhelmshavener Straße
Vorlage: 2015/049**
- TOP 7 4. Änderung Bebauungsplan 61 - örtliche Bauvorschriften Raiffeisenstraße
Vorlage: 2015/050**
- TOP 8 8. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Sägerei Brötje/Mühlenstraße
Vorlage: 2015/041**
- TOP 9 Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III
Vorlage: 2015/053**
- TOP 10 Deckenprogramm 2015
Vorlage: 2015/043**

Einladung

**TOP 11 Ehemaliges Kioskgebäude und Brunnenanlage am Marktplatz
Vorlage: 2015/022**

**TOP 12 Recyclinghof - Antrag der SPD-Fraktion
Vorlage: 2015/044**

TOP 13 Einwohnerfragestunde

TOP 14 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.: 2015/048**freigegeben am **16.04.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 14.04.2015**3. Änderung Bebauungsplan 15 A - Gewerbe-/ Industriegebiet Liethe****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.05.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	14.07.2015	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 28.04.2015 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 3. Änderung des Bebauungsplans 15 A – Gewerbe-/Industriegebiet Liethe mit Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans 15 A werden Schallemissionskontingente in den Bebauungsplan übernommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlegung der neuen Erschließungsstraße „Gut Rehorn“ innerhalb des Gewerbe-/ Industriegebietes geschaffen. Zudem werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Rasteder Liste, betriebsbezogene Wohnnutzungen und Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen und örtliche Bauvorschriften zur Steuerung von Werbeanlagen definiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen durch Bürger eingegangen. Lediglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung waren seinerzeit zwei Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind nachrichtlich in dem nunmehr zu beratenden Abwägungsvorschlag nochmals dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlichen Stellungnahmen eingegangen, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

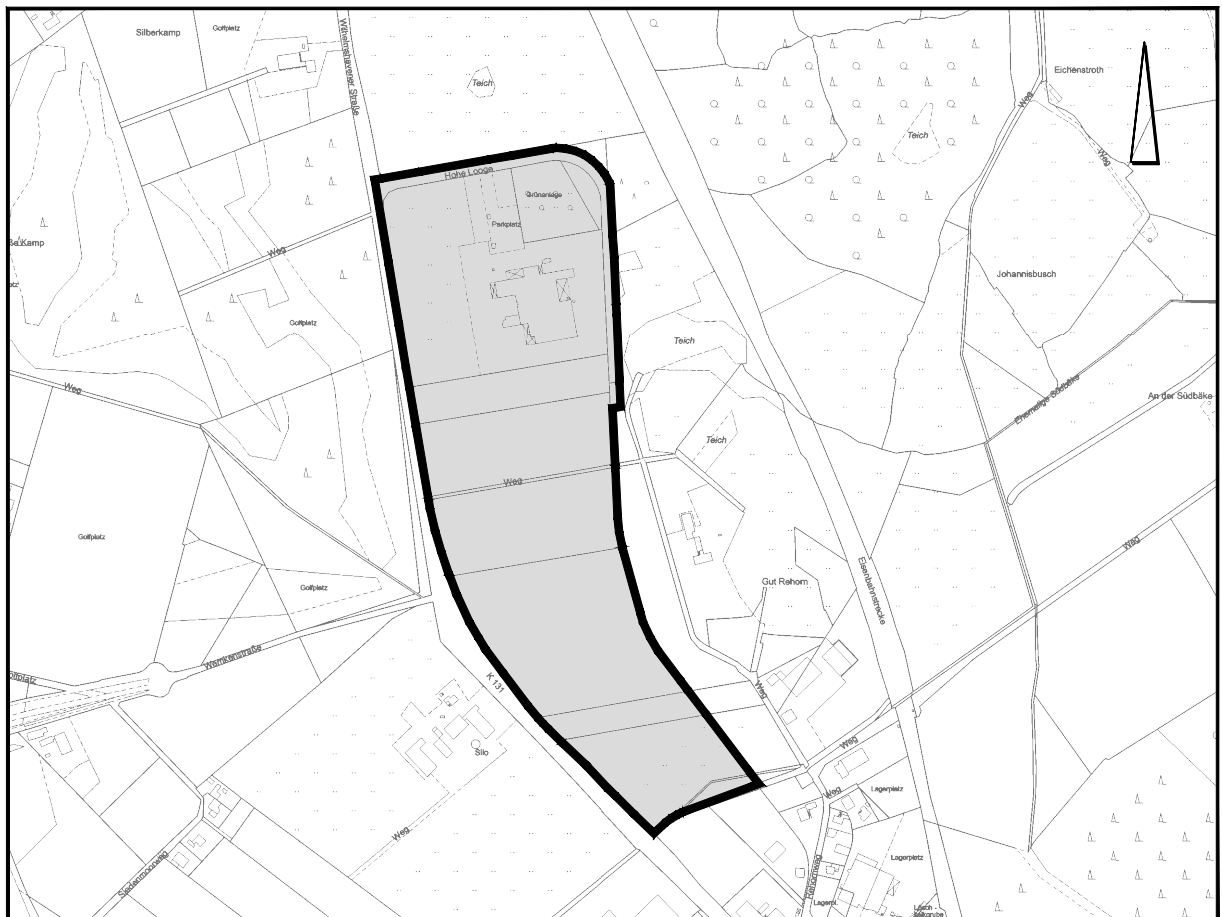
Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 15 a, 3. Änderung *"Industriegebiet Liethe"*



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

April 2015

M. 1 : 4.000

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete



Eingeschränkte Gewerbegebiete



Eingeschränkte Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

8,5

Baumassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche

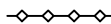


Straßenbegrenzungslinie



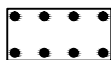
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Leitung

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

LEK=
63 /46
dB(A)

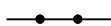
Lärmemissionskontingent pro m² tags /nachts



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorger und Fläche mit Nutzungseinschränkungen (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

RS

Räumstreifen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den eingeschränkten Industriegebieten (Gle), Gewerbe- (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gemäß § 8 und 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasterliste:
 - a) zentrenrelevante Sortimente
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Sportartikel
 - Bücher, Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Uhren, Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV; HiFi, CD)/Neue Medien
 - b) nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Lebensmittel
 - Reformwaren
 - Drogerieartikel
 - Parfümerieartikel
 - Schnittblumen
 - Zeitschriften
2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
3. In den eingeschränkten Industriegebieten (Gle) gemäß 9 BauNVO sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. In den Gewerbe- (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

5. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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.

6. 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.
7. 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.
8. 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.

Örtliche Bauvorschriften

§ 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.

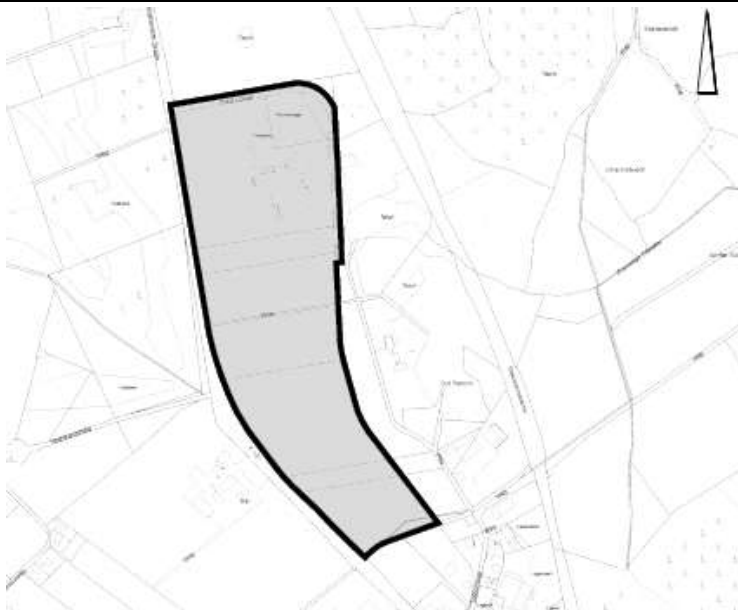
Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

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. 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. Gleiches gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
5. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
6. **Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
7. Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
8. Vom Verkehr auf der K 131 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 131 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



Begründung mit örtlichen Bauvorschriften

April 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**

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	10
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	10
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	11
3.2.3	Verkehrliche Belange	13
3.2.4	Entwässerung	14
3.2.5	Ver- und Entsorgung, Leitungen	14
3.2.6	Belange des Denkmalschutzes	15
3.2.7	Altlasten	16
3.2.8	Belange der Wasserwirtschaft	16
3.2.9	Belange des Bergwerkseigentums	16
3.2.10	Belange der Kampfmittelbeseitigung	16
3.2.11	Belange der Landwirtschaft	16
4.	INHALTE DER PLANUNG	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	18
4.4	Verkehrliche Festsetzungen	18



4.5	Sonstige Festsetzungen	18
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
6.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	20
7.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	20

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 Vorranggebiet für industrielle Anlagen und 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 Looe“ 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 Looe“ - eine Wendeanlage festgesetzt wird. Die Straße „Hohe Looe“ sowie die Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Über die Straße „Hohe Looe“ 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, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

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 Plan- teil 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 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 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 Loohe“ 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 Ausbreitungsrechnung 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 Ausbreitungsrechnung 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 Fundstellennummer 183 dokumentiert. 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.

- 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 wurden 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 Versorgungstrasse zur Verfügung zu stellen.

Die Hinweise zur Ausführungsplanung wurden in die Begründung aufgenommen. Die Festsetzung von separaten Versorgungstrassen 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, Bremsstaub, 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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig Kontakt aufzunehmen sei, um die denkmalrechtlich erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis hat weiterhin eine Eingrünung und stärkere Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen und entsprechende Festsetzungen angeregt.

Der Anregung einer durchgehenden Eingrünung wird nicht gefolgt. Vielmehr wird der im Norden an der Kreisstraße ausgeprägte Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt, auf weitere Anpflanzungen wird verzichtet, um zum einen den Ansiedlungswilligen Unternehmen die werbewirksame Sichtbarkeit auf den Standort zu gewährleisten. Zum anderen sind - entgegen der früheren Baumöglichkeiten im rechtskräftigen Bebauungsplan - 20 % des Baugrundstückes von Versiegelung freizuhalten, die landschaftspflegerisch genutzt werden können. Somit wird zugunsten einer kompakten Gewerbe- und Industrieansiedlung an diesem Standort auf eine flächige Gehölzpflanzung verzichtet. Dies entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, die Flächen effizient auszunutzen. Die Landwirtschaftskammer und der OOWV haben auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.)

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland notwendig sei. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass in den Einmündungen der Gemeindestraßen „Hohe Looe“ und „Planstraße“ in die K 131 keine Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken zugelassen werden können, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 131 nicht zu gefährden. Um Festsetzung des Planzeichens „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in den Einmündungsbereichen wird gebeten, außerdem um Eintragung der Sichtfelder.

Die Vereinbarung wird geschlossen. Über die Zufahrten wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entschieden. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 131 nicht gefährdet wird. Der Anregung zur Festsetzung des Planzeichens „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in den Einmündungsbereichen wird daher nicht nachgekommen. Ein Hinweis auf die Sichtdreiecke ist

bereits in der Begründung enthalten. Ein Erfordernis für eine Festsetzung wird nach wie vor nicht erkannt.

- Die Deutsche Telekom hat Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

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 (maßgeblich BauNVO 1968) 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 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 (Gehölzfäll-

lungen, 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 Geräuschemissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes ermittelt und beurteilt.

Als Gewerbelärmvorbelastung wurden die südlich des Plangebietes 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.

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 Geräuschemissionen 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).

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

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 Überschreitungsbereiche zur Tagzeit 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.

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.

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

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

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, Bremsstaub, 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 Looe“. Auf der Kreisstraße ist bereits eine Linksabbiegespur in das Plangebiet hinein vorhanden. Die Straße „Hohe Looe“ mündet am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches in einer neu geplanten Wendeanlage. Der Bebauungsplan Nr. 15a hatte bislang keine Wendeanlage vorgesehen. Die Straße „Hohe Looe“ und die Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Über die Straße „Hohe Looe“ 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 Erschließungsschlag, der sich ca. 530 m südlich des Anbindungspunktes „Hohe Looe“ befindet. 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. Es sind die Sichtfelder der Annäherungssicht für die Gemeindestraße „Hohe Looe“ zu berücksichtigen.

Im Zuge der K 131 sollen in beiden Fahrtrichtungen Linksabbiegestreifen errichtet werden. Die Verkehrsparzelle 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 Looe“ auf das Betriebsgelände ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Einmündung der Gemein-

destraße 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 Grundstückerschließung 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 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.

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 Fundstellennummer 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.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist es erforderlich, mit der unteren Denkmal-schutzbehörde (Herr Kramer, Tel. 04488/562350) sowie mit dem Niedersächsischen Landes-amt für Denkmalpflege (Frau Dr. Fries, Tel. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799- 2123, E-Mail: jana.friesland.@nld.niedersachsen.de) rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um die denkmal-rechtlich erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

3.2.7 Altlasten

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

3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft

Südlich des Plangebietes grenzt direkt die Rehorner Bäche an. Es handelt sich dabei um ein Gewässer II. Ordnung. Die Böschungsoberkante wurde eingemessen. Parallel zur Bäche 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 Bombenblindgänger- verdachtspunkte können nicht getroffen werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, 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 Schutzanforde-

rungen 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 sinn-

voll, 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 unbeplanter 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
schützt 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 Reviersuche 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 1968 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 Biototypen. Hierbei handelt es sich um Lebensräume mit charakteristischen Standort- und Nutzungsstrukturen, die im Gelände erkennbar und abgrenzbar sind.⁷

2.2.1 Biototypen, 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 Erschließungsstraße „Hohe Looe“ an die Wilhelmshavener Heerstraße anschließt. Dieser Be-

⁶ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

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

trieb 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 Loohe“ 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 Plaggeneschauflage 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 querenden 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 1968 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 (Gle, 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 Industriegebietes (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 1968 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 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.



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

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 (beides in kursiver Schrift), der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 26.03.2015 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)	<p>Im Plangebiet ist es - wie auch dokumentiert - zu archäologischen Funden gekommen. Aus diesem Grund sind auf verschiedenen Grundstücken bereits denkmalrechtliche Prospektionen sowie Ausgrabungen erfolgt. Es ist daher vor der Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich, mit meiner unteren Denkmalschutzbehörde (Herr Kramer, Tel. 04488/562350) sowie mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Frau Dr. Fries, Tel. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.friesland.@nld.niedersachsen.de) rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um die denkmalrechtlich erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.</p> <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, vom 10.03.2015 (Az.: 21/21102, B-Plan 15 A, 3) ist zu beachten.</p> <p>Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a wird der das Baugebiet eingrünende Gehölzstreifen an der Kreisstraße 131 überplant. Die neuen Gebäude sind daher aufgrund der exponierten Lage weithin sichtbar und stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Aus natur-schutzfachlicher Sicht wird daher vorgeschlagen, eine Eingrünung und stärkere Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen vorzusehen und bei der Planung mit entsprechenden Festsetzungen zu berücksichtigen.</p> <p>Entsprechend der TA Lärm muss meines Erachtens die Maßeinheit für Unterschreitungen von Immissionsrichtwerten (s. "Sonderfallregelungen" in der textlichen Festsetzung Nr. 5 sowie Kapitel 3, 5.3 und 6 des schalltechnischen Berichts Nr. LL9583.1/01) "dB(A)" anstatt "dB" lauten.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird unter Punkt 8 in dieser Synopse wiedergegeben.</p> <p>Der Anregung einer durchgehenden Eingrünung wird nicht gefolgt. Vielmehr wird der im Norden an der Kreisstraße ausgeprägte Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt, auf weitere Anpflanzungen wird verzichtet, um zum einen den Ansiedlungswilligen Unternehmen die werbewirksame Sichtbarkeit auf den Standort zu gewährleisten. Zum anderen sind - entgegen der früheren Baumöglichkeiten im rechtskräftigen Bebauungsplan - 20 % des Baugrundstückes von Versiegelung freizuhalten, die landschaftspflegerisch genutzt werden können. Somit wird zugunsten einer kompakten Gewerbe- und Industrieansiedlung an diesem Standort auf eine flächige Gehölzpflanzung verzichtet. Dies entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, die Flächen effizient auszunutzen.</p> <p>Der Anregung wird nicht nachgekommen. Nach Ausführungen des Schallgutachters ist die Bezeichnung dB zutreffend.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Nur redaktionell empfehle ich, Kapitel 1.5 der Begründung um die Aussage zu ergänzen, dass sich das Plangebiet laut RROP 1996 in einem "Vorranggebiet für industrielle Anlagen" befindet.</p> <p>Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 2 ("Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente.") sowie die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2 („angebrachte Werbeanlagen.") geringfügig redaktionell zu berichtigen.</p> <p>Ich vermisse noch die Nennung der geltenden BauNVO-Fassung für den im Jahr 1977 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 15 a im Kapitel 3.2.1 der Begründung und in den Kapiteln 2.1, 2.4.1 und 3.3 des Umweltberichts.</p> <p>Die auf der Planzeichnung angegebene Fassung des BauGB sollte aktualisiert werden.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen.</p> <p>Die Tippfehler werden korrigiert.</p> <p>Der Anregung zur Ergänzung der Begründung wird nachgekommen.</p>
	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 16.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p><i>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).</i></p> <p><i>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 (Gl in GE bzw. GEe), so dass ich eine Flächennutzungsplanänderung nicht für erforderlich halte.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>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.</i></p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (Gle) stimmt nicht mit der Planzeichenerklärung (GI, Industriegebiete) überein. Ich bitte um Harmonisierung.</i></p> <p><i>Ich vermissen auch die Planzeichenerklärung für die Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Nach Kenntnis der Gemeinde hat der Vorhabenträger den Antrag auf Genehmigung einer Biogasanlage zurückgezogen. Insofern hat sich auch die nebenstehend empfohlene Überprüfung erledigt.</i></p> <p><i>Die Anregung wurde zur Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wurde in ein Gle korrigiert.</i></p> <p><i>Die Anregung wurde zur Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wurde um die Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente ergänzt.</i></p> <p><i>Die Anregung wurde zur Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wurde um das Planzeichen 15.14 ergänzt.</i></p> <p><i>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 Gewerbeflächen 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.</i></p> <p><i>Die Anregung wurde zur Entwurfsfassung berücksichtigt. Der Räumstreifen wurde auf 10 m ausgedehnt. Die textliche Festsetzung zum Räumstreifen wurde zur Entwurfsfassung so ergänzt, dass in einem Abstandsstreifen 5m bis 10 m zum Verbandsgewässer bauliche Anlagen nicht zulässig sind.</i></p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p><i>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).</i></p> <p><i>Ggfls. sollte für die schon genehmigte Regen- und Schmutzwasserkanalisation (BÜFA) ein Leitungsrecht festgesetzt werden.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 8 („mit wasserdurchlässigem Pflaster“) redaktionell zu überarbeiten.</i></p> <p><i>Die „NWZ“ als Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Rastede (s. Kapitel 6 der Begründung) dürfte nicht die gewünschte Rechtskraft erzeugen.</i></p> <p><i>Ich empfehle eine Nennung der geltenden BauNVO für den Bebauungsplan Nr. 15 (Kapitel 2.1 und 3.3 des Umweltberichtes) aus dem Jahr 1977.</i></p> <p><i>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</i></p>	<p><i>Im Zuge der Realisierung des Industriegebietes Liethé 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Gemeinde sieht kein Erfordernis, die Regen- und Schmutzwasserkanalisation auf den Privatgrundstücken festzusetzen. Die Sicherung kann auf privatrechtlicher Ebene erfolgen.</i></p> <p><i>Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Nach Ausführungen des Schallgutachters ist die Bezeichnung dB zutreffend.</i></p> <p><i>Die textliche Festsetzung wurde redaktionell zur Entwurfsfassung überarbeitet und die Angaben wurden um wasserdurchlässige Pflaster und versickerungsfähige Deckmaterialien ergänzt.</i></p> <p><i>Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung entsprechend angepasst.</i></p> <p><i>Der Anregung wurde zur Entwurfsfassung gefolgt, der Umweltbericht wurde ergänzt.</i></p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Landkreis Ammerland Straßenverkehrsamt Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>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. Zudem wird auf die Technischen Hinweise der NLStBV-OL hingewiesen. Darüber hinaus bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.</i>	<i>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.</i>
2	<i>LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 25.03.2015 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</i>	<i>Bezüglich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A „Industriegebiet Liethe“ hatten wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Unseres Erachtens sind bedingt durch die Änderung des v. g. Bebauungsplanes die immissionsschutzrechtlichen Belange der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe gemäß aktueller Rechtsvorschriften zu berücksichtigen. Insofern wird auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.</i>	<i>Die Stellungnahme aus der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird nachstehend wiedergegeben. Die Abwägung wird beibehalten. 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 s.u.).</i>
	<i>LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26135 Oldenburg 18.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>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. 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. 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.</i>	<i>Die Begründung wird um die nebenstehenden Hinweise auf die Hofstellen ergänzt. Der Anregung zur Erstellung einer Ausbreitungsberechnung 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. 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. 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.</i>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung LWK Niedersachsen</i>	<i>Die Geruchsimmissionssituation ist daher mittels Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsabsichten der genannten Betriebe zu beurteilen.</i> <i>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.</i>	
3	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer 17.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)	<i>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.05.2014.</i> <i>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.</i>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i>
4	NLD Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 16.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)	<i>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</i> <i>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.</i> <i>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.</i>	<i>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 wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen ergänzt.</i>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NLD	<p><i>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.</i></p> <p><i>Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>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.</i><i>Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.</i><i>Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.</i><i>Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</i>	<p><i>Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um die nebenstehenden Aussagen ergänzt.</i></p>
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 05.03.2015 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)	<p>In unserem Schreiben vom 06.06.2014 – T Ia-375/14/Sa/will – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p>Anlage: Planzeichnung</p>	<p>Die Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren nach § 4 (a) BauGB wird nachstehend wiedergegeben.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 06.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p><i>Wir haben die Änderung des o. g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereich, überbaut werden.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW- Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</i></p> <p><i>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</i></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><i>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</i></p> <p><i>Im 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsplanung.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>



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

10

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p><i>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.</i></p> <p><i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplans gebeten.</i></p> <p><i>Anlage: Planzeichnungen / Planskizzen</i></p>	
6	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg 04.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Der Anregung wurde zur Entwurfsfassung nachgekommen. In der Begründung wird bereits ausgeführt, dass hier eine Abschätzung auf der „sicheren“ Seite stattgefunden hat. Die genannten Werte der Emissionskontingente werden ergänzt.</i></p>
7	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover 02.03.2015 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir schreiben Ihnen im Auftrag der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH, danken Ihnen für die weitere Beteiligung in der o.a. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass unsererseits keine weiteren Anmerkungen und / oder Hinweise erforderlich sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Exxon Mobil	Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax. Anlage: Begriffserklärung Bergwerkseigentum Übersichtskarte	
	<i>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover 27.05.2014 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>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. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die 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. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax. Anlage: Bergwerkseigentum – Begriffserklärung Übersichtskarte</i>	<i>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.</i>
8	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 10.03.2015 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)	Das Plangebiet o.g. Bebauungsplanänderung grenzt an die K 131. Vorgesehen ist u.a. eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an die K 131 über eine neue Gemeindestraße, die gegenüber der „Wemkenstraße“ in die K 131 einmündet. Die erforderliche planungsrechtliche Absicherung des Ausbaues der K 131 für den neuen Kreuzungsbereich (Einbau von Linksabbiegestreifen im Zuge der K 131, Verlegung des Radweges etc.) soll über den Bebauungsplan Nr. 15 B erfolgen. Für diesen läuft zurzeit das Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.	



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

12

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>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. Vor Baubeginn der Planstraße und den 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>Zur Gestaltung der neuen Kreuzung K 131/Wemkenstraße/Planstraß? die u. a. auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) herzustellen ist, haben bereits mehrere Abstimmungen stattgefunden. Die für die Vereinbarung benötigten Unterlagen (Erläuterungsbericht, Übersichtsplan, Lageplan, Querschnitte, Schleppkurvennachweis, Sicherheitsaudit mit Stellungnahme der Gemeinde, etc.) liegen mir derzeit nur als Vorentwurf vor und sind noch zu überarbeiten.</p> <ol style="list-style-type: none">2. In den Einmündungen der Gemeindestraßen „Hohe Looge“ und „Planstraße“ in die K 131 können keine Zufahrten zu den Gewerbestandstücken zugelassen werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 131 nicht zu gefährden. Ich bitte, auch in den Einmündungen das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festzusetzen.3. Ich bitte, die gemäß RAL (Bild 42, Ziff. 6.6.1 und Ziff. 6.6.4) freizuhaltenen Sichtfelder der Annäherungssicht für die Gemeindestraßen „Hohe Looge“ und „Planstraße“ in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen. <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>Eine entsprechende Vereinbarung wird geschlossen.</p> <p>Die Entwurfsunterlagen werden zeitnah übersandt.</p> <p>Der Anregung wird nicht nachgekommen. Über die Zufahrten wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entschieden. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 131 nicht gefährdet wird.</p> <p>Ein Hinweis auf die Sichtdreiecke ist bereits in der Begründung enthalten. Ein Erfordernis für eine Festsetzung wird nach wie vor nicht erkannt.</p> <p>Das Ergebnis wird der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.</p> <p>Ein Exemplar wird nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 30.05.2014 (§ 4 (1) BauGB)</p>	<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 über sandter 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>Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Linksabbiegestreifen erfolgt durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 15b). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15b enthält lediglich die Verkehrsparzelle der K 131 im maßgeblichen Ausbauabschnitt. Der Bebauungsplan Nr. 15 b soll planfeststellungsersetzende Bedeutung erhalten.</p> <p>Eine entsprechende Vereinbarung wird geschlossen.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>4. Ich bitte, die gemäß RAL freizuhaltende Sichtfelder der Annäherungssicht für die Gemeindestraße „Hohe Looge“ und die Planstraße in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</i></p> <p><i>5. In der nachrichtlichen Übernahme Nr. 4 bitte ich, den 2. Satz wie folgt zu ändern:</i></p> <p><i>Gleiches gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausbauplanung. Die Ausbaustandards sind mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.</i></p> <p><i>Der Anregung wurde zur Entwurfsfassung nachgekommen. Die Planstraße wurde so verschoben, dass sich die beiden Gemeindestraßen gegenüberliegen. Der Planteil wurde entsprechend überarbeitet.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis auf die Sichtdreiecke wurde in die Begründung aufgenommen worden. Ein Erfordernis für eine Festsetzung wird nicht erkannt.</i></p> <p><i>Der Anregung wird nachgekommen. Der Hinweis wurde zur Entwurfsfassung ergänzt.</i></p> <p><i>Der Anregung wurde zur Entwurfsfassung nachgekommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde die Verkehrslärmsituation u.a. aufgrund der westlich angrenzenden Kreisstraße K 131 gutachterlich betrachtet. Die schalltechnischen Ergebnisse können auch auf die Flächen dieser 3. Änderung übertragen werden.</i></p> <p><i>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.</i></p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</i>	<i>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Bedenken und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</i> <i>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen des gültigen Bebauungsplanes.</i>	<i>Die Benachrichtigung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.</i> <i>Nach Abschluss des Verfahrens wird ein entsprechendes Exemplar übersandt.</i>
10	<i>EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 26.05.2014 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:</i> <i>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.</i> <i>Außerdem bitten wir Sie, uns in dem Plangebiet eine Versorgungstrasse 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.</i> <i>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</i>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Pläne sind der Stellungnahme nicht beigelegt. Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung die Begründung aufgenommen.</i> <i>Die Festsetzung von separaten Versorgungstrassen 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.</i>
11	<i>LGLN Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 20.05.2014 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>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.</i> <i>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</i>	<i>Es wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Die LGLN hat mit Schreiben vom 30.06.2014 folgendes mitgeteilt:</i> <i>„Es sind Luftbilder im Maßstab 1:40.000 verfügbar. Im Planungsbereich sind keine Bombenrichter 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.“</i> <i>Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen ergänzt.</i>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>ANLAGE:</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	
12	<p>VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 20.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr im Erläuterungsbericht enthalten sind.</p> <p>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.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	<p>DB Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Kurt-Schumacher-Str. 7 30159 Hannover 16.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren:</p>	



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

17

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung DB Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord	<p>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, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes 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.</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen wurden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen. Von daher ist eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung von Wohnnutzungen nicht erforderlich.</p> <p>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 wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen ergänzt.</p>
14	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 25.03.2015 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – 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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	

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



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 65 50, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die Telekom wird rechtzeitig über den Baubeginn informiert.
	<i>Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Nord, PTI 12 Ammerländer Heerstraße 138 26129 Oldenburg 24.06.2014 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>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 Wertsicherung 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.</i>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die Telekom wird rechtzeitig über den Baubeginn informiert.</i>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten (§ 4 (2) BauGB):**

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 20.03.2015
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 12.03.2015
3. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 02.03.2015
4. Polizei Rastede, Schreiben vom 26.02.2015
5. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 04.03.2015
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Services, Schreiben vom 31.03.2015

Keine Anregungen und Bedenken hatten: (§ 4 (1) BauGB)

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



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<i>Robert Kraemer GmbH & Co. KG Zum Roten Hahn 9 26180 Rastede 04.06.2014</i>	<p><i>Wir beziehen uns auf Ihr Gespräch mit Herrn Mattern von der Firma Ramm Ingenieur GmbH.</i></p> <p><i>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:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Die geplante 3. Änderung des B-Planes Nr. 15a bezieht sich ausschließlich auf die gemäß Schallgutachten festgelegten Lärmkontingentierungen.</i><i>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“.</i><i>3. Die Grenzen der Gebietsausweisungen werden eindeutiger dargestellt, um die Teilflächen mit „GI“-Ausweisung und „GE“-Ausweisung besser unterscheiden zu können.</i> <p><i>Wenn Sie Fragen haben, können Sie uns gern anrufen.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
2	<i>Wemken GbR Wilhelmshavener Straße 57 26180 Rastede 01.08.2014</i>	<p><i>Hiermit möchte ich zur geplanten dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 A für das Industriegebiet Liethe folgende Stellungnahme abgeben.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>



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

Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wemken	<p><i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

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

Vorlage-Nr.: 2015/049

freigegeben am **15.04.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 14.04.2015

Aufstellung Bebauungsplan 15 B - Verkehrsfläche Wilhelmshavener Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.05.2015	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 28.04.2015 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 15 B 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:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 15 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des Knotenpunktes Gut Rehorn / Wilhelmshavener Straße / Wemkenstraße geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere auf im öffentlichen Verkehrsraum befindliche Leitungen hingewiesen und Anmerkungen zum geplanten Ausbau des Knotenpunktes gegeben. Aufgrund der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird die Kompensation für die Eingriffe in die Natur, welche durch den Ausbau des Knotenpunktes notwendig sind, durch entsprechende Maßnahmen auf Ersatzflächen erfolgen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

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

Bebauungsplan Nr. 15 b, *"Wilhelmshavener Straße"*



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

April 2015

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

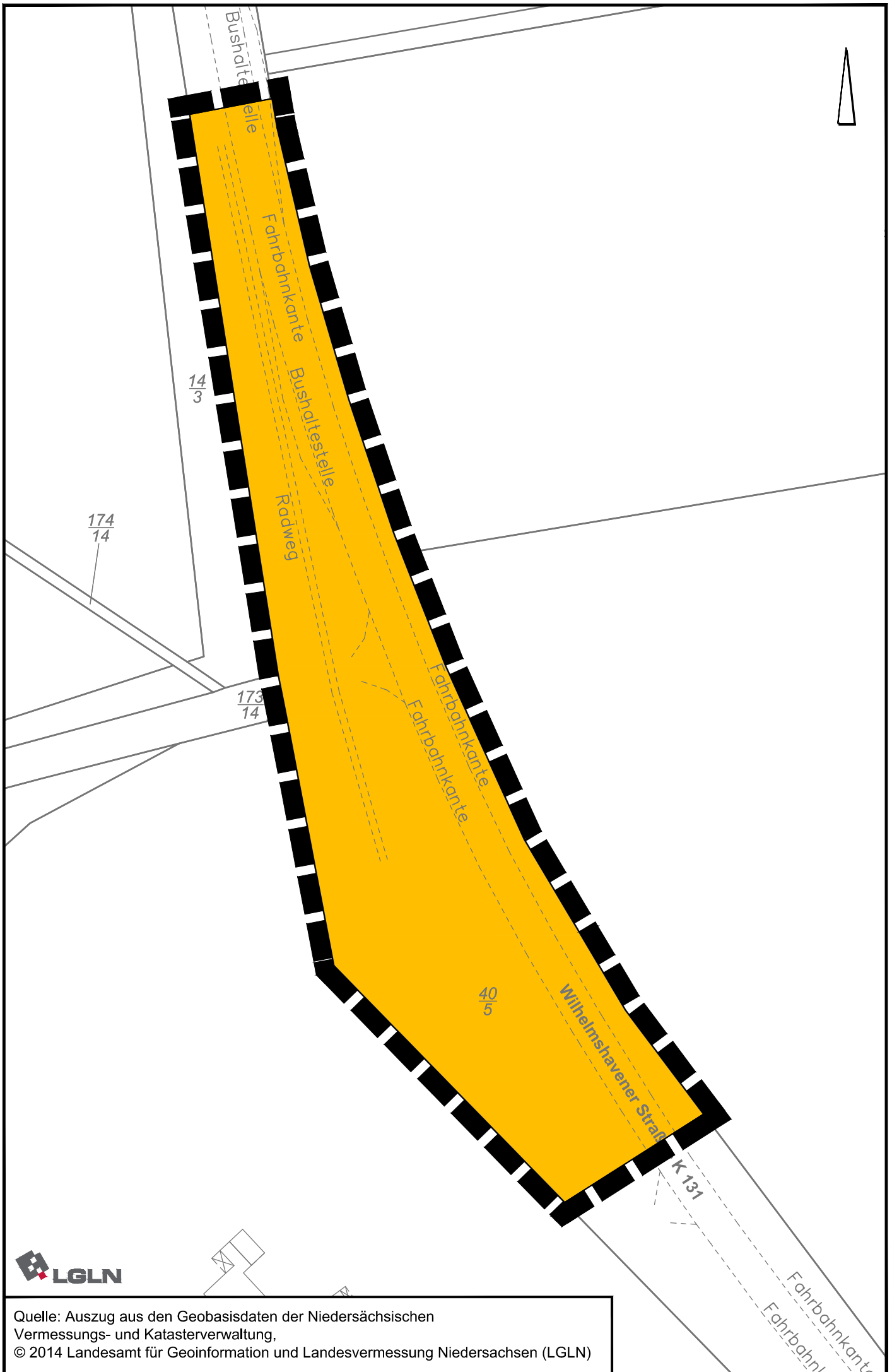
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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





PLANZEICHENERKLÄRUNG

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen



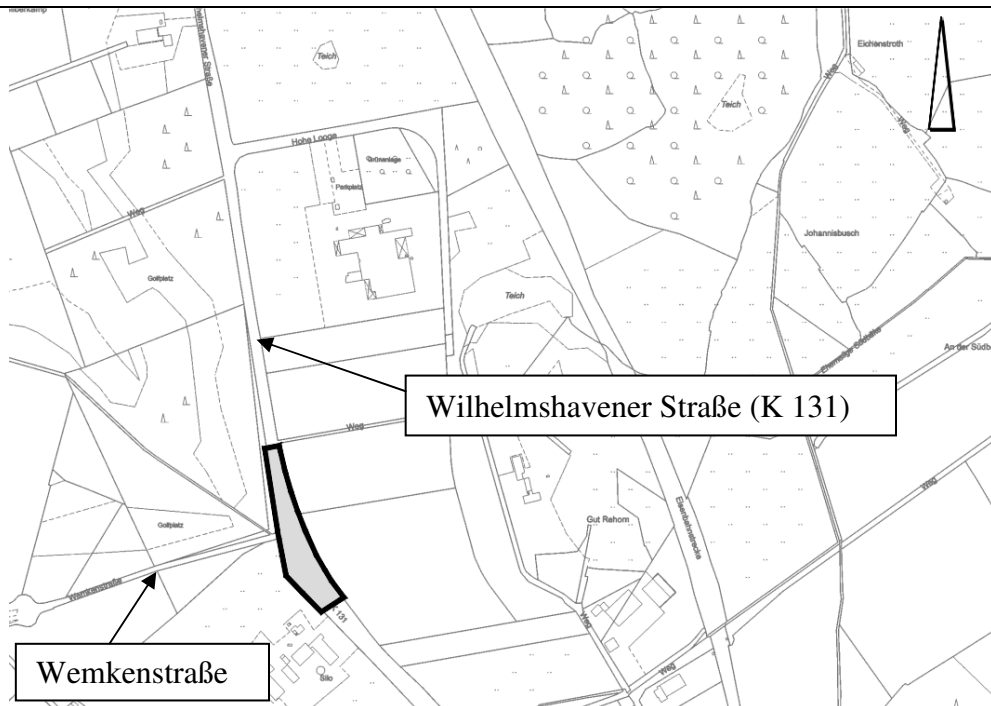
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Entwurf

April 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	5
2.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
2.2 Relevante Abwägungsbelange	6
2.2.1 Belange von Natur und Landschaft	6
2.2.2 Verkehrliche Belange	6
2.2.3 Entwässerung	7
3. INHALTE DER PLANUNG	8
4. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	8
5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	8
 TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT	 9
1. EINLEITUNG	9
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
1.2 Ziele des Umweltschutzes	9
1.3 Artenschutz	11
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
2.1 Aktuelle Ausprägung	12



2.1.1	Biotoptypen, Tiere	12
2.1.2	Boden, Wasser, Klima/Luft	13
2.1.3	Landschaftsbild	13
2.1.4	Mensch, Kultur- und Sachgüter	13
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.3.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
2.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
2.4	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung)	15
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	16
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	16
3.1.1	Verwendete Verfahren	16
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	16
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	17
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

Anlage: Ausschnitt aus dem Lageplan: BBPL Nr. 15a in Liethe des Büros Börjes, April 2015

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 Börjes: BBPL Nr. 15a in Liethe; Westerstede im April 2015

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 Liethen 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 Liethen“. 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:

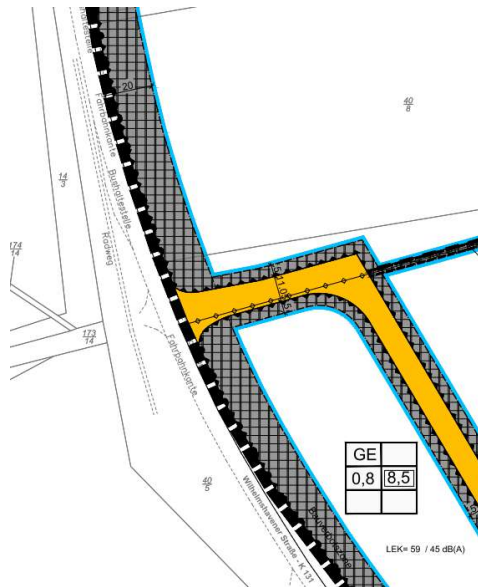


Abb.: Ausschnitt aus dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a

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

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- *Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages vorzunehmen, damit die fehlenden Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde nachgewiesen werden können. Vor Baubeginn sei eine wasserrechtliche Genehmigung für die geplanten Verrohrungen der Gewässer 3.*

Ordnung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auf eine denkmalrechtliche Eintragung wird verwiesen.

Den Hinweisen wird gefolgt. Der flächenbezogene Kompensationsbedarf wird nach dem Städtetag berechnet. Ein entsprechender Antrag wird rechtzeitig gestellt.

Das in der Anlage eingetragene Denkmal liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 b, innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a. Zwischenzeitlich wurden Maßnahmen zur Rettung des in der Anlage aufgeführten Denkmals Nr. 183 durch ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt (Rettungsgrabung). Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt.

- *Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland notwendig sei. Der dem Bebauungsplanentwurf anliegende Lageplan des Büros Börjes sei veraltet. Angeregt wird die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil. Es wird darauf hingewiesen, dass eine konkrete Festlegung der Kompensationsflächen und der dort durchzuführenden Maßnahmen erforderlich sei.*

Eine Vereinbarung wird geschlossen. Der aktuelle Lageplan wird in den Planunterlagen berücksichtigt. Die Anforderungen an die freizuhaltenden Sichtfelder ergeben sich aus dem Straßenrecht untermittelbar. Eine Eintragung in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Umsetzung des Kompensationsbedarfs erfolgt im Flächenpool der Gemeinde.

- *Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat zudem die Prüfung angeregt, ob die für die Ausbauplanung südlich des Kreuzungsbereiches im Zusammenhang mit „passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS, Ausgabe 2009) vorgesehene Fällung von drei Eichen vermieden werden könne (Erhalt der Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen). Auch wird auf eine weitere Eiche hingewiesen, die im Bereich des zu beseitigenden Wartehäuschens steht und ggf. entfernt werden muss.*

An der Ausbauplanung wird gemäß vorheriger Abstimmung mit der Straßenbaubehörde einschließlich der Entnahme der drei Eichen festgehalten.

Sollten sich im Zuge der Ausbaumaßnahme jedoch die Möglichkeit des Erhalts der Bäume ergeben, so ist dem Vermeidungsaspekt Rechnung zu tragen und die Bäume bleiben erhalten. Die Eiche im Bereich des zu beseitigenden Wartehäuschens wird aus Standsicherheitsgründen auch gefällt werden müssen, so dass sich der Bedarf an Gehölzkompensationen nach Art und Größe auf insgesamt 7 Baumpflanzungen erhöhen wird.

- *Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf den Kompensationsbedarf und die Umsetzung der Maßnahmen (Flächenfestlegung und Neupflanzungen von Bäumen) hingewiesen.*

Die Umsetzung des Kompensationsbedarfs erfolgt durch Zuordnung zum Flächenpool der Gemeinde.

Standorte für Gehölzneupflanzungen im öffentlichen Raum werden geprüft.

- *Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalschutz hat auf einen angrenzenden denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz Rastede FStNr. 183 hingewiesen.*

Das Denkmal liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 b, innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a. Zwischenzeitlich wurden Maßnahmen zur Rettung des genannten Denkmals Nr. 183 durch ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt (Rettungsgrabung). Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt.

- *Der VBN hat angeregt, bei der Ausgestaltung der verlegten Haltestelle, das VBN-Haltestellenkonzept (5. Auflage) zu berücksichtigen. Die Baumaßnahme sei mit dem dort verkehrenden Verkehrsunternehmen abzustimmen.*

Die konkrete Ausgestaltung der Haltestelle ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Eine Abstimmung erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung.

- *Die Exxon mobil production hat darauf hingewiesen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen sei.*

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.

- *Die EWE Netz GmbH und die Telekom technik GmbH haben auf ihre Leitungen innerhalb des Plangebietes hingewiesen.*

Die Leitungen liegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern Anpassungen der Leitungen erforderlich werden, wird im Rahmen der Ausbauplanung rechtzeitig mit der EWE bzw. der Telekom Kontakt aufgenommen.

- *Der OOWV hat auf seine Versorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.*

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 6 Laubbäumen (1 Buche und 5 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 Werteinheiten für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Verrohrungen sowie 7 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.

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 Fahrtrichtungen 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 70 km/h festgelegt 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, Leitungen

Die derzeitige Straßenentwässerung der Kreisstraße erfolgt in den östlich der Kreisstraße gelegenen Gräben, der zur Rehorner 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.

Westlich des Plangebietes befinden sich Leitungen des OÖVV. Bei der Planung ist auf die Versorgungsanlagen des OÖVV Rücksicht zu nehmen. Die Versorgungsanlagen dürfen, außer in den Kreuzungsbereichen, nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke überbaut werden. Die vorhandenen Leitungen müssen eine frostfreie Überdeckung von mindestens 1,0 m behalten. Der seitliche Sicherheitsabstand zur Leitungsachse muss mindestens 3,0 m zu beiden Seiten der Leitung betragen. Die Vorschriften des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 und der DIN 1998 sind zu beachten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

In dem Plangebiet befinden 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Sofern Anpassungen der Leitungen erforderlich werden, wird im Rahmen der Ausbauplanung rechtzeitig mit der EWE Kontakt aufgenommen. Nach den beigelegten Anlagen befinden sich die Leitungen der Deutschen Telekom innerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern Anpassungen der Leitungen erforderlich werden, wird im Rahmen der Ausbauplanung rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Kontakt aufgenommen.

2.2.4 Belange der Archäologie

Unmittelbar aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch oberflächlich nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

² Ingenieurbüro Börjes: BBPL Nr. 15a in Liethe; Westerstede im April 2015

2.2.5 Belange des Bergbaus

Von dem Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen. 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. 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.

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:

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
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 <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	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. Der Verlust der Biotopstrukturen einschließlich der Gräben und der Laubbäume ist zu kompensieren.

³ Ingenieurbüro Börjes: BBPL Nr. 15a in Liethe; Westerstede im April 2015

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
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.	Die Inanspruchnahme bisher unbelasteter Böden ist nicht vorgesehen, da nur Randbereiche der bestehenden Verkehrsfläche beansprucht werden. Dennoch kommt es durch die Ausweitung der Verkehrsfläche zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung, die als Eingriff zu werten sind.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
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) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	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.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Mit der Aufweitung der bestehenden Straßenfläche sind keine relevanten Erhöhungen gegenüber dem Ursprungszustand zu erwarten.
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.

□ 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.

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.

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 gefälltten 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.

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.

⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

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

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

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 Temperatúrausgleichs, der Luftreinigung und -filterung sowie als Windschutz.

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

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 Biotopelemente 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) sowie einer weiteren Eiche, die aus Standsicherheitsgründen im Bereich des Buswartehäuschens gefällt werden muss.

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 Ermittlung des Kompensationsbedarfs der eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind die betroffenen Flächen und Biotopstrukturen in einem Bilanzierungsansatz vor und nach Umsetzung der Planung gegenüber zu stellen. Dafür werden den Biotopstrukturen jeweils Wertstufen nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) zugeordnet, so dass sich jeweils ein Flächenwert ergibt. Die Differenz vor und nach Umsetzung der Planung ergibt den notwendigen Kompensationsbedarf.

Der vorhabenbezogene Verlust von Einzelbäumen wird nachfolgend gesondert bilanziert (s.u.).

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand

Biototyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Straßenrandbereiche, Verkehrsgrün	600 m ²	1	600
Graben	240 m ²	1	240
Versiegelter Radweg	120 m ²	0	0
Gesamt	960 m²		840

Flächenwertigkeit im Planzustand

Biototyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Straßenausbau	840 m ²	0	0
Rückbau des Radweges	120 m ²	1	120
Gesamt	960 m²		120

Die Gegenüberstellung zeigt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 720 Werteinheiten. Die Umsetzung der erforderlichen externen Kompensation erfolgt über die Zuordnung zum Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede.

Im Rahmen der Bauausführung sind auch einige Bäume zu entfernen, die entsprechend der Art und Größe zu kompensieren sind. Es handelt sich um

Verlust von	Art und Größe	Kompensationsfaktor
6 Laubbäume	1 Buche: 0,6 m Durchmesser	1:2 2 Buchen
	5 Eichen: 0,4 bis 0,5 m "	1:1 5 Eichen

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

720 WE für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Verrohrungen sowie
7 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.

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.

⁸ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

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

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 6 Laubbäumen (1 Buche und 5 Eichen).

Mit der Ausbauplanung sind somit dauerhafte Flächeninanspruchnahmen verbunden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie 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 WE für zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Verrohrungen sowie
7 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.

[illegible]



Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 15 b „Wilhelmshavener Straße“


Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 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 26.03.2015	<p>Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 b "Wilhelmshavener Straße"; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, vom 10.03.2015 (Az.: 21/21102, B-Plan 15 B) ist zur Vorbereitung der erforderlichen Vereinbarung gemäß § 34 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland mit dieser Planung zu beachten.</p> <p>Im Zusammenhang mit der in Punkt 4 dieser Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geforderten Abstimmung mit meiner unteren Naturschutzbehörde weise ich auf deren Anregung hin, die Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages vorzunehmen, damit die fehlenden Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde nachgewiesen werden können.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die geplanten Verrohrungen der Gewässer 3. Ordnung bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Auch die Stellungnahme des VBN vom 05.03.2015 (Az.: B-Plan Nr. 15B.docx) ist mit dieser Planung zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist unter Punkt 2 in dieser Synopse wiedergegeben.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und der flächenbezogene Kompensationsbedarf wird nach der Arbeitshilfe des niedersächsischen Städtetages berechnet.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Antrag wird rechtzeitig gestellt.</p> <p>Die Stellungnahme des VBN ist unter Punkt 4 in dieser Synopse wiedergegeben.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																																				
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Ich rege an, die auf der Planzeichnung angegebene Fassung des BauGB zu aktualisieren und auf den Seiten 8 bis 16 des Teils II der Begründung die Seitenüberschrift jeweils redaktionell zu berichtigen ("Bebauungsplan Nr. 15 b, Umweltbericht").</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist auf anliegende denkmalrechtliche Eintragung hin.</p> <p>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</p>	<p>Den Anregungen wird nachgekommen.</p> <p>Das in der Anlage eingetragene Denkmal liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 b, innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a. Zwischenzeitlich wurden Maßnahmen zur Rettung des in der Anlage aufgeführten Denkmals Nr. 183 durch ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt (Rettungsgrabung). Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt.</p>																																				
		<p>Anlage:</p> <p>Datenblatt 451/0911.00183-F</p> <p>Archäologie 43699828 Zurück... Drucken Vorheriges Nächstes Schließen</p> <p>Rastede FStNr. 183</p> <table><tr><td>Landkreis</td><td>Gemeinde</td><td>Gemarkung</td><td>Objektkennziffer</td><td>mark.</td><td colspan="2">GK</td><td colspan="2">UTM</td></tr><tr><td>Ammerland</td><td>Rastede</td><td>Rastede</td><td>451/0911.00183-F *</td><td></td><td>R</td><td>H</td><td>R</td><td>H</td></tr><tr><td>Objekttyp</td><td>Datierung</td><td>Signatur</td><td>mark.</td><td></td><td>34 44 885</td><td>59 04 880</td><td>32 N</td><td>5902959</td></tr><tr><td>unbekannt</td><td></td><td></td><td>*</td><td></td><td colspan="4">Koordinatengenauigkeit: 20 - 50 m</td></tr></table> <p>Karten:</p> <p>TK25 2715 Rastede DGK5 2715/07 Rehorn</p> <p>Sonstiges:</p> <p>Geometrie Flächenart ADAB-ID</p> <p>Punkt mit 1 Komponenten Ausdehnungsfläche 43699830</p> <p>Letzte Bearbeitung: (extern bearbeitet !), Datum des Ausdrucks: 05.03.2015</p> <p>© Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Auszug Fachinformationssystem ADABweb</p> <ul style="list-style-type: none">• Karte• Alte Ansicht	Landkreis	Gemeinde	Gemarkung	Objektkennziffer	mark.	GK		UTM		Ammerland	Rastede	Rastede	451/0911.00183-F *		R	H	R	H	Objekttyp	Datierung	Signatur	mark.		34 44 885	59 04 880	32 N	5902959	unbekannt			*		Koordinatengenauigkeit: 20 - 50 m				
Landkreis	Gemeinde	Gemarkung	Objektkennziffer	mark.	GK		UTM																																
Ammerland	Rastede	Rastede	451/0911.00183-F *		R	H	R	H																															
Objekttyp	Datierung	Signatur	mark.		34 44 885	59 04 880	32 N	5902959																															
unbekannt			*		Koordinatengenauigkeit: 20 - 50 m																																		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		
2	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 10.03.2015</p>	<p>Das Plangebiet o.g. Bebauungsplanes beinhaltet ausschließlich Flächen der K 131. Der Bebauungsplan soll gem. § 38 (3) NStrG eine Planfeststellung für den Ausbau der K 131 ersetzen, der für den Neubau einer Kreuzung K 131/Wemkenstraße/Planstraße notwendig wird (u.a. mit Einbau von Linksabbiegestreifen im Zuge der K 131, Verlegung des Radweges, Anpassung einer Bushaltestelle).</p> <p>Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vor Baubeginn der Planstraße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 A, 3. Änderung liegt, und den 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.Zur Gestaltung der neuen Kreuzung K 131/Wemkenstraße/Planstraße die u. a. auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) herzustellen ist, haben bereits mehrere Abstimmungen stattgefunden. Die für die Vereinbarung benötigten Unterlagen (Erläuterungsbericht, Übersichtsplan, Lageplan, Querschnitte, Schleppkurvennachweis, Sicherheitsaudit mit Stellungnahme der Gemeinde, etc.) liegen mir derzeit nur als Vorentwurf vor und sind noch zu überarbeiten.2. Der dem Bebauungsplanentwurf anliegende Lageplan des Büros Börjes ist veraltet und durch den endgültig abgestimmten Lageplan zu ersetzen. Der in der Fußnote auf S. 1, 5, 7 und 10 genannte Planungsstand ist ebenfalls veraltet und zu aktualisieren.3. Die gemäß RAL (Bild 42, Ziff. 6.6.1 und Ziff. 6.6.4) freizuhaltenden Sichtfelder der Annäherungssichten für die Planstraße und die Wemkenstraße sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.4. Für die Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht weise ist folgendes zu berücksichtigen: <p><u>Ziff. 2.3.1 und 2.3.2:</u> Für die Ausbauplanung sind u.a. die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS, Ausgabe 2009) anzuwenden. Die drei Eichen südlich des Kreuzungsbereiches sollen allein wegen RPS beseitigt werden. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland ist zu prüfen, ob durch geeignete Schutzmaßnahmen eine Fällung der Bäume verhindert werden kann.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die für die Vereinbarung erforderlichen Unterlagen werden der Straßenbaubehörde übersandt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Der aktuelle Lageplan wird in den Planunterlagen berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Anforderungen an die freizuhaltenden Sichtfelder ergeben sich aus dem Straßenrecht untermittelbar. Eine Eintragung in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p>An der Ausbauplanung wird gemäß vorheriger Abstimmung mit der Straßenbaubehörde an der Entnahme der drei Eichen festgehalten.</p> <p>Sollten sich im Zuge der Ausbaumaßnahme die Möglichkeit zum Erhalt der Bäume ergeben, so ist dem Vermeidungsaspekt Rechnung zu tragen und die Bäume bleiben erhalten.</p>

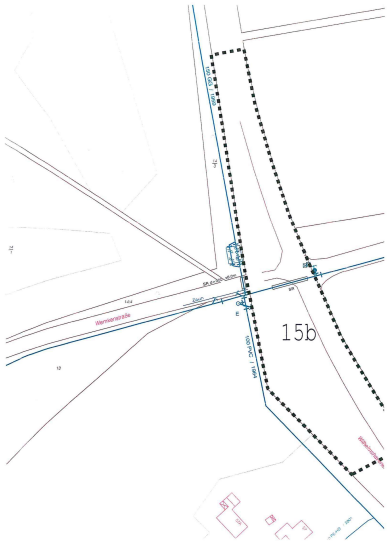


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Ich verweise hierzu auch auf Seite 4 des Erläuterungsberichtes für den Straßenentwurf vom Januar 2015.</p> <p>Nach erfolgter Abstimmung bitte ich, mir den Vermerk zuzusenden.</p> <p>Es ist zudem zu prüfen, ob im Bereich des zu beseitigenden Wartehäuschens ein weiterer Baum, DU 40 cm, entfernt werden muss.</p> <p><u>Ziff. 2.4:</u> Die Festlegung des Kompensationsbedarfs muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf diesen Einzelfall bezogen erfolgen. Konkrete Vorgaben für „plan-feststellungsersetzende“ Bebauungspläne für Straßenbauvorhaben gibt es nicht.</p> <p>Nach Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist die konkrete Festlegung der Kompensationsflächen und der dort durchzuführenden Maßnahmen erforderlich. Dies ist in den bisher vorgelegten Unterlagen unterblieben.</p> <p>Die Neuanpflanzung von Bäumen soll nach Möglichkeit auf kreiseigenen Flächen erfolgen. Hierfür ist die Festlegung der Pflanzstandorte notwendig.</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>Aus Standsicherheitsgründen wird ein weiterer Baum gefällt und in die Kompensationsbilanz gemäß Art und Größe aufgenommen.</p> <p>Gemäß der Anregung des Landkreises erfolgt eine Umrechnung der Ausgleichermittlung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages, um eine entsprechende Zuordnung zu geeigneten Poolflächen in der Gemeinde umsetzen zu können.</p> <p>Die Umsetzung des Kompensationsbedarfs erfolgt im Flächenpool der Gemeinde.</p> <p>Standorte für Gehölzneupflanzungen im öffentlichen Raum werden geprüft.</p> <p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über die Abwägung informiert.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden entsprechende Exemplare nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>
3	NLD Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 01.04.2015	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Unmittelbar aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch oberflächlich nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NLD	<p>Unmittelbar nordwestlich grenzt zudem der im vergangenen Jahr entdeckte, denkmalgeschützte vorgeschichtliche Siedlungsplatz Rastede FStNr. 183 an.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Das Denkmal liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 b, innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a. Zwischenzeitlich wurden Maßnahmen zur Rettung des genannten Denkmals Nr. 183 durch ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt (Rettungsgrabung). Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt.</p>
4	VBN Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 05.03.2015	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir möchten Sie bitten bei der Ausgestaltung der verlegten Haltestelle, das VBN-Haltestellenkonzept (5. Auflage) zu berücksichtigen. Die aktuelle Fassung finden Sie unter http://www.vbn.de/der-vbn/presse/publikationen.html</p> <p>Außerdem möchten wir Sie bitten die Baumaßnahme mit dem dort verkehrenden Verkehrsunternehmen Hanekamp abzustimmen. Ansprechpartner ist dort Herr Nils Radtke (04471/949-753 oder nils.radtke@hanekamp-reisen.de).</p> <p>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.</p>	<p>Die konkrete Ausgestaltung der Haltestelle ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Eine Abstimmung erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung.</p>
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 05.03.2015	<p>Wir haben die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie aus den anliegenden Plänen ersichtlich, befinden sich Versorgungsanlagen im Bereich des o. g. Vorhabens.</p> <p>Bei der o. g. Planung ist auf die Versorgungsanlagen des OOWV Rücksicht zu nehmen. Die Versorgungsanlagen dürfen, außer in den Kreuzungsbereichen, nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke überbaut werden. Die vorhandenen Leitungen müssen eine frostfreie Überdeckung von mindestens 1,0 m behalten. Der seitliche Sicherheitsabstand zur Leitungsachse muss mindestens 3,0 m zu beiden Seiten der Leitung betragen.</p>	<p>Nach der beigelegten Anlage befinden sich die Versorgungsanlagen angrenzend, aber außerhalb des Geltungsbereiches. Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Die Vorschriften des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 und der DIN 1998 sind zu beachten.</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>Weitere Anlagen: Bebauungsplanvorentwurf 3 Änd. BP 15b Lageplan des Büro Börjes</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird dem OOWV ein Exemplar übersandt.</p>

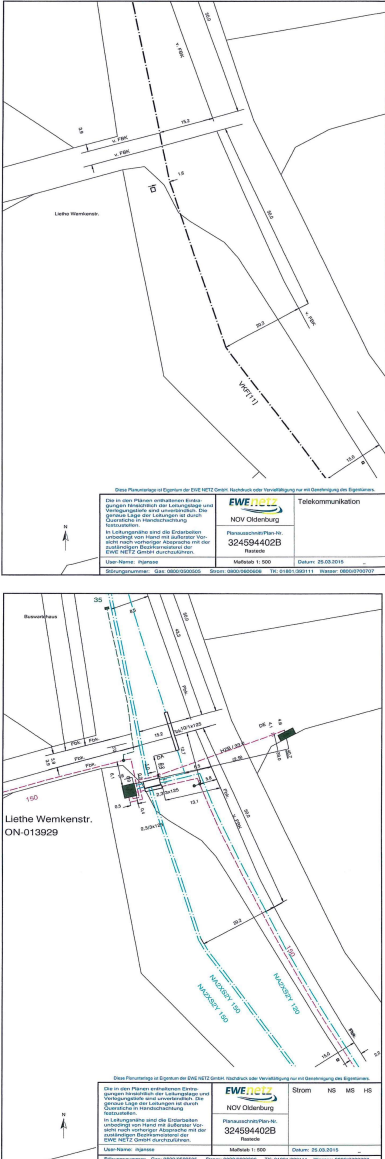


Topographic map of the Odenburg region in Austria. The map shows the Odenburger Alpen and the Odenburger Alpenverein territory. Key locations include Eisenberg, Znojmo, Leopoldsdorf, and Odenburg. The map includes a scale bar (1:350,000) and a north arrow.

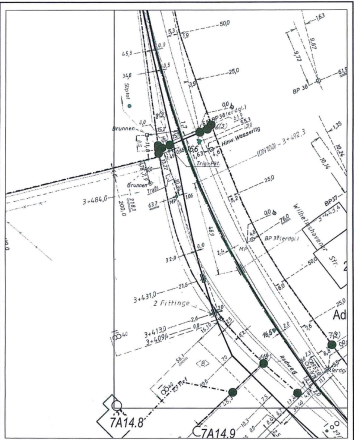


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
7	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 25.03.2015	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. BP 15 b.</p> <p>In dem Plangebiet befinden 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.</p> <p>Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php) anfordern.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten.</p>	<p>Nach den beigefügten Anlagen befinden sich die Leitungen der EWE Netz GmbH innerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Sofern Anpassungen der Leitungen erforderlich werden, wird im Rahmen der Ausbauplanung rechtzeitig mit der EWE Kontakt aufgenommen. Ein Hinweis auf die Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH		



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																																				
8	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 25.03.2015</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - 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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. 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 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 65 50, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>  <table border="1" data-bbox="546 1353 898 1441"><tr><td>ATV-D-Bez.</td><td>Kein ständiger Auftrag</td><td>ATV-D-Nr.</td><td>Kein ständiger Auftrag</td></tr><tr><td>Titel</td><td>Plan</td><td></td><td></td></tr><tr><td>PTL</td><td>Übersicht</td><td></td><td></td></tr><tr><td>OWB</td><td>Rastede</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bemerkung:</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Art 7</td><td>Sticht</td><td>Legende</td></tr><tr><td></td><td>YWB</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Rechtslinie, Hubert</td><td>Maßstab</td><td>1:1000</td></tr><tr><td></td><td>Datum 25.03.2015</td><td>Blatt</td><td>1</td></tr></table>	ATV-D-Bez.	Kein ständiger Auftrag	ATV-D-Nr.	Kein ständiger Auftrag	Titel	Plan			PTL	Übersicht			OWB	Rastede			Bemerkung:					Art 7	Sticht	Legende		YWB				Rechtslinie, Hubert	Maßstab	1:1000		Datum 25.03.2015	Blatt	1	<p>Nach den beigefügten Anlagen befinden sich die Leitungen der Deutschen Telekom innerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Sofern Anpassungen der Leitungen erforderlich werden, wird im Rahmen der Ausbauplanung rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Kontakt aufgenommen.</p>
ATV-D-Bez.	Kein ständiger Auftrag	ATV-D-Nr.	Kein ständiger Auftrag																																				
Titel	Plan																																						
PTL	Übersicht																																						
OWB	Rastede																																						
Bemerkung:																																							
	Art 7	Sticht	Legende																																				
	YWB																																						
	Rechtslinie, Hubert	Maßstab	1:1000																																				
	Datum 25.03.2015	Blatt	1																																				



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 27.03.2015	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.02.2015. Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OI-Nord, Schreiben vom 25.03.2015
2. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 04.03.2015
3. Avacon AG Prozesssteuerung, Schreiben vom 10.03.2015
4. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 02.03.2015
5. Polizei Rastede, Schreiben vom 26.02.2015
6. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 27.02.2015



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 15 b „Wilhelmshavener Straße“

13

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.		

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

Vorlage-Nr.: 2015/050

freigegeben am **14.04.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 01.04.2015

4. Änderung Bebauungsplan 61 - örtliche Bauvorschriften Raiffeisenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.05.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes 61 wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes Raiffeisenstraße im Teilbereich zwischen der Oldenburger Straße und der Bahn aus dem Jahr 1990 haben sich Ansprüche an die Realisierung von Bauvorhaben und insbesondere Baustile deutlich verändert. Gleichzeitig konnte festgestellt werden, dass sich der Bestand in den vergangenen 25 Jahren nicht erheblich verändert hat. Folglich konnten die seinerzeitigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes in gestalterischer Hinsicht umgesetzt werden.

Die bisher geltenden Vorschriften zur Gebäudegestaltung schreiben einzuhaltende Traufhöhen fest, eine maximale Firsthöhe ist nicht festgesetzt. Die Dachneigung wurde dabei zwischen 33° und 55° festgelegt, weshalb sich lediglich das klassische Satteldach realisieren lässt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 61 soll den zwischenzeitlichen Veränderungen Rechnung getragen werden und insbesondere auch andere Bauformen, z. B. Staffelgeschosse, ermöglicht werden. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere bezüglich der Nutzungsart und der Ausnutzbarkeit von Grundstücken bleiben unverändert bestehen.

Daneben sollen auch die Regelungen zur Außenwerbung, wie sie bereits für die Oldenburger Straße im Hauptort zwischen Am Vorwerk und Auf der Raade, Bahnhofstraße und für die Wilhelmshavener Straße in Hahn-Lehmden zwischen Wiefelsteder Straße und Meenheitsweg (vgl. Vorlage 2014/123) beschlossen wurden, festgesetzt werden, um neben der bereits ausgeschlossenen Fremdwerbung auch besonders störende Formen der Werbung (zum Beispiel Reflexion oder Neonfarben) zu verhindern.

Finanzielle Auswirkungen:

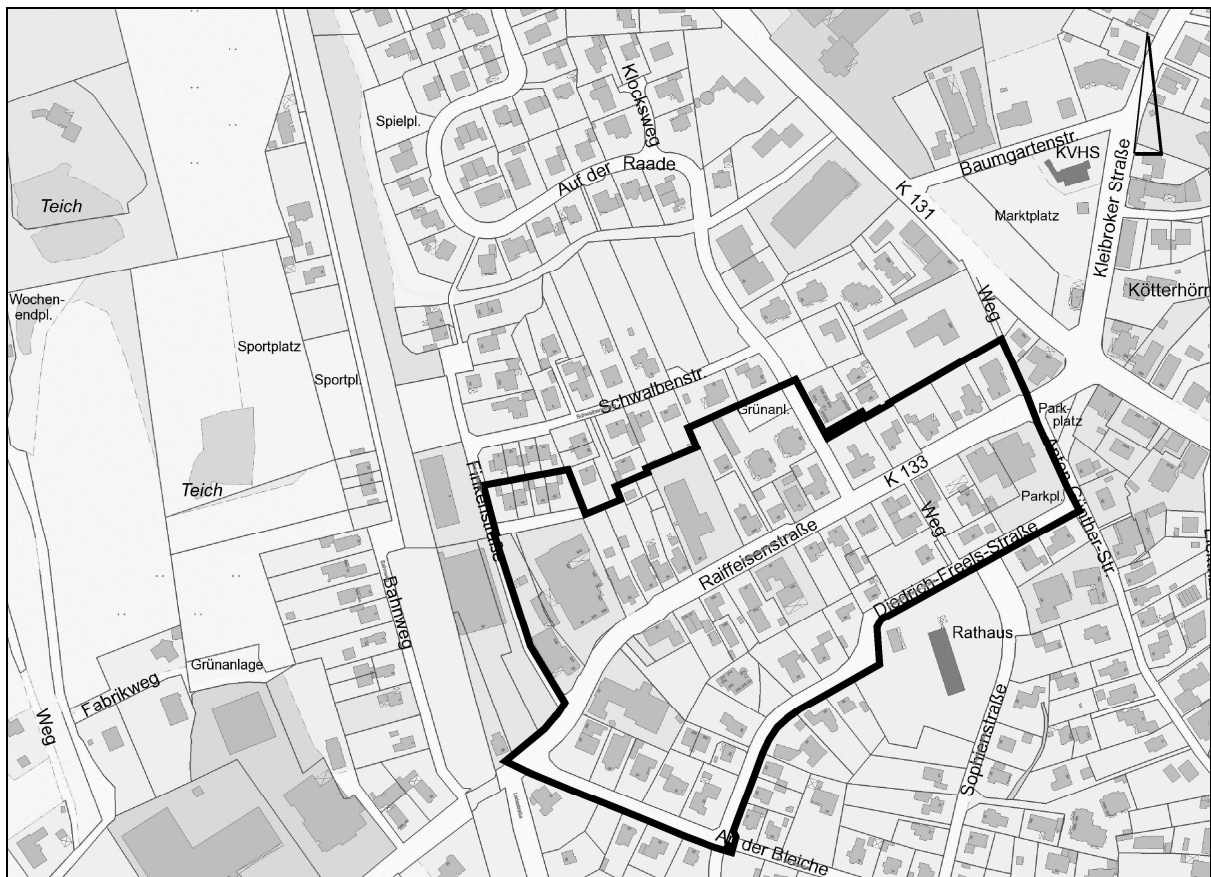
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf mit Begründung

Gemeinde Rastede

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“



Textbebauungsplan

Verfahren nach § 13a BauGB
Satzung und Begründung

Vorentwurf

März 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



Satzung

Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ betrifft die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Mischgebiete (MI) mit II-Vollgeschossen.

§ 2 Inhalt der Änderung

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- 2.1 Die bestehenden Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe in den Mischgebieten (MI) mit festgesetzten II-Vollgeschossen sowie in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden aufgehoben.

Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudeoberkante in den Mischgebieten (MI) mit festgesetzten II-Vollgeschossen sowie in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 13,0 m betragen darf. Bezugspunkte bilden der höchste Punkt des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Es gilt die BauNVO 1990.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften betrifft die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI).

§ 2 Inhalt der Änderung/Aufhebung und Neufassung

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ werden für seinen Geltungsbereich alle örtlichen Bauvorschriften des wirksamen Bebauungsplanes „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften der 1. bis 3. Änderung aufgehoben.

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften neu getroffen:

- 2.1 Alle Hauptgebäude in den Allgemein Wohngebieten (WA) sowie in den Mischgebieten (MI) sind mit einem geneigten Dach zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3 Geltungsbereich zur Regelung der Außenwerbung

Die Regelungen zur Außenwerbung (§ 4 der örtlichen Bauvorschriften) gelten nur für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“. Der Geltungsbereich umfasst die Mischgebiete (MI) beidseitig entlang der Raiffeisenstraße in einer Tiefe von 40 m, gemessen von der Fahrbahnkannte.

§ 4 Inhalt der Änderung

- 4.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.
- 4.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe § 3) sind Werbeanlagen 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.

4.3 Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

1. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m²
2. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
3. 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,
4. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
5. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

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

4.5 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.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unte-

ren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. Altablagerungen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus den obenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB amin der Nordwest Zeitung bekannt gemacht worden.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Planverfasser

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung vom als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

**Rechtskraft**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ ist gemäß § 10 (3), Satz 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Gemeinde Rastede

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“

Textbebauungsplan

Begründung

Vorentwurf

März 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkungen	2
1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	PlanungsRahmenbedingungen	3
2.1	Geltungsbereich und Bestandsaufnahme.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan	4
2.4	Vorprüfung des Einzelfalls	6
3.	Anlass und Ziele der Änderung.....	8
4.	Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	10
4.1	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	10
4.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	10
4.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
4.2	Belange von Natur und Landschaft	10
5.	Inhalt der Aufstellung	11
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.	Daten zum Verfahrensverlauf.....	15

Anlagen 1 und 2: Übersichtspläne

0. VORBEMERKUNGEN

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Neben der innerstädtischen Lage der Gebiete sind auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Planverfahren erfüllt, wie die maximal zulässige Größe. Das Plangebiet verfügt über eine Größe von insgesamt 63.550 m², entsprechend der Aufteilung in ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,45 und dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 resultiert hieraus eine mögliche Grundfläche von ca. 22.900 m² - ohne Überschreitung für Nebenanlagen. Damit fällt das Plangebiet unter die Bestimmung von § 13 a Abs. 1 Satz 2 (die Grundfläche liegt zwischen 20.000 m² und 70.000 m²). Das beschleunigte Verfahren kann demnach nur dann angewandt werden, sofern die Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung berührt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist in der Begründung enthalten, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Im Zuge der 4. Änderung soll die Gestaltung durch Außenwerbeanlagen neu geregelt werden. Außerdem soll zur einheitlichen Höhenentwicklung eine maximale Gebäudeoberkannte festgesetzt werden. Aus gestalterischen sowie energetischen Gründen wird eine Mindestdachneigung festgesetzt.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Geltungsbereich und Bestandsaufnahme

Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 4. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung.

Die 4. Änderung umfasst alle Wohngebiete (WA) und alle Mischgebiete (MI) des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 und liegt im nördlichen Ortsmittebereich der Gemeinde Rastede zwischen der Bahntrasse und Oldenburger Straße. Im Nordosten wird das Gebiet durch die Anton-Günther-Straße begrenzt, im Osten durch die Diedrich-Freels-Straße sowie der Straße „An der Bleiche“. Der nordwestliche Bereich wird durch Finkenstraße begrenzt. Den nördlichen Rand des Geltungsbereichs bilden die Flurstücke 227/7-10 an der Finkenstraße sowie die nördlichen Grundstücksgrenzen der Raiffeisenstraße. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 ist den Übersichtsplänen in den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen. Die angrenzenden Bereiche sind alle mit gewerblichen oder privaten Gebäuden bebaut.

Der Bereich entlang der Raiffeisenstraße ist als Mischgebiet dargestellt und durch eine gewerbliche Nutzung mit Wohnnutzung geprägt. Dort befinden sich mehrere Geschäfte (Fleischer, Bäcker, Getränkehandel, Bekleidungsgeschäft etc.) sowie Dienstleistungen (Friseur, Rechtsanwalt, Schlüsseldienst, etc.). Die meisten Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse mit Satteldach. Ein Großteil der Gebäude wurde um die Jahrhundertwende errichtet. Auch sind Gebäude aus der jüngeren Vergangenheit sowie Neubauten entlang der Raiffeisenstraße zu finden. Südlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an das Mischgebiet an. Dies ist überwiegend durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Nur vereinzelt befinden sich dort zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Nordöstlich grenzt die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ an das Plangebiet an. Südlich befindet sich das Rasteder Rathaus, im Westen grenzt die Bahntrasse Oldenburg – Wilhelmshaven an. Im Norden befindet sich ein Wohngebiet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt denn überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 als gemischte Bauflächen dar. Nur der südliche Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ mit den Änderungen 1 bis 3 vor. Der gesamte Bebauungsplan Nr. 61 ist Bestandteil der 4. Änderung. Er beinhaltet den überwiegenden Teil des Ortskerns von Rastede beidseitig der „Raiffeisenstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 61 erstreckt sich in nördlicher Richtung bis Einmündung „Anton-Günther-Straße“ und in südöstlicher Richtung bis an die „Finkenstraße“ und in südwestlicher Richtung bis zur Straße „An der Bleiche“. Der Geltungsbereich kann der Abbildung 1 entnommen werden.

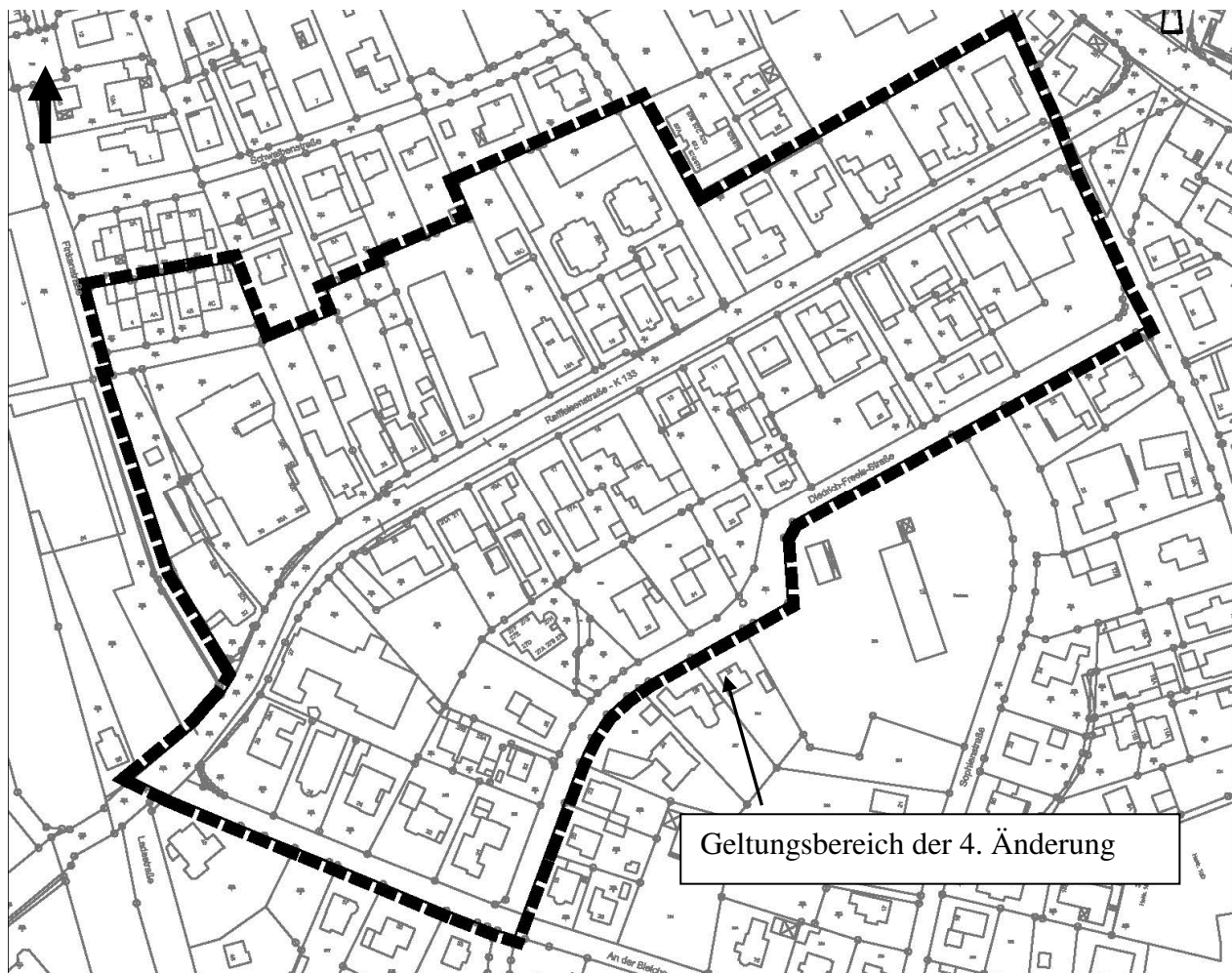


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 61, 4. Änderung

Für den Bereich der 4. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 61 parallel zur „Raiffeisenstraße“ Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 0,45 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8, 0,9 und 1,0 fest. Mit Ausnahme des Molkereigebäudes ist maximal eine zweigeschossige Bauweise zulässig, dort ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Im südlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es gilt ebenfalls die offene Bauweise. Bezüglich der Art der zulässigen Nutzungen werden keine Einschränkungen getroffen.

Die 1. bis 3. Änderung ist für diese 4. Änderung nicht von Belang.

2.4 Vorprüfung des Einzelfalls

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von insgesamt 63.550 m², entsprechend der Aufteilung in ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,45 und dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 resultiert hieraus eine mögliche Grundfläche von ca. 22.900 m² - ohne Überschreitung für Nebenanlagen. Auch mit der zulässigen Überschreitung wird der Schwellenwert von 70.000 m² nicht erreicht.

Damit sind die Voraussetzungen zur Vorprüfung des Einzelfalles erfüllt.

Insofern erfolgt an dieser Stelle die standortbezogene Vorprüfung gemäß §13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach den Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB.

Zif-fer				Vorprüfung
1.	Merkmale des Vorhabens	Betroffenheit und Bewertung der Auswirkungen	weiteres Prüf-erfordernis	+ verträglich - unverträglich
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben in der Größe des Plangebietes von 63.550 m ² . Die festgesetzte Grundfläche beträgt etwa 22.900 m ² (s.o.).	nein	+
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Andere Pläne und Programme bleiben von der Planung unbeeinflusst.	nein	+
1.3	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Der Ursprungsbebauungsplan setzt bereits Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit entsprechenden Versiegelungsgraden fest. Mit der 4. Änderung werden diese Festsetzungen nicht geändert.	nein	+
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Für die Bebauungsplanänderung sind keine umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogene Probleme relevant.	nein	+
1.5	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen.	nein	+
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			

2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Das Plangebiet ist bereits auf der Grundlage der bisherigen Bauleitplanung bebaut. Grundsätzlich sind die zulässigen Nutzungen an der Rechtskraft des Bebauungsplanes gebunden.	nein	+
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	trifft nicht zu	nein	+
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Die Bebauungsplanänderung begründet keine zusätzlichen Umweltrisiken.	nein	+
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung begründet aufgrund der Bestandssituation keine in Umfang und räumlicher Ausdehnung zusätzlichen Beeinträchtigungen.	nein	+
2.5	Die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich besonderer natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes und hinsichtlich der Intensität der Bodennutzung liegt nicht vor. Die Umweltqualitätsnormen zu Luft und Lärm werden durch die Bebauungsplanänderung nicht relevant verändert.	nein	+
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		nein nicht betroffen	+
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		nein nicht betroffen	+
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,.		nein nicht betroffen	+
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.		nein nicht zutreffend	+

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet ist Teil eines zentralen Ortes und Siedlungsschwerpunkt im verdichteten Raum. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist dies ohne Bedeutung.	nein	+
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmte Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.	Entsprechende Schutzgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.	nein	+

Nach den Ergebnissen der Vorprüfung des Einzelfalls sind keine zusätzlichen oder anderen erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB relevant, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Umweltverträglichkeit ist somit auf dieser Planungsebene sichergestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit unter dieser Voraussetzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Die Abhandlung der Umweltbelange ist in die Begründung zu integrieren.

3. ANLASS UND ZIELE DER ÄNDERUNG

Aus der Lagequalität des Plangebietes resultiert eine hervorragende Eignung für Einzelhandel, Wohnnutzungen, Praxen und Dienstleistungen einerseits und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber störenden Nutzungen und Gestaltungen andererseits, insbesondere solchen, die sich negativ auf das äußere Erscheinungsbild bzw. das Ortsbild auswirken.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle und nachhaltige Entwicklung des äußeren Erscheinungsbilds geschaffen werden. Die Gemeinde Rastede verfolgt daher im Wesentlichen zwei Ziele:

Zum einen sollen die Voraussetzungen für eine einheitliche, aber flexible Dachflächenentwicklung geschaffen werden. Dies beinhaltet sowohl eine einheitliche Höhenentwicklung, als auch eine gleichmäßige Dachneigung. Bisher ist ein relativ gleichmäßiges Höhenprofil im Plangebiet vorherrschend, das planungsrechtlich gesichert werden soll. Neue Bauvorhaben im Gemeindegebiet haben jedoch oftmals gezeigt, dass diese die Höhen der Bestandgebäude oft deutlich überschreiten und dadurch nicht nur das einheitliche Erscheinungsbild gefährdet wird, sondern auch Nachbarschaftskonflikte aufgrund hoher Verschattungen hervorgerufen. Daher werden die bestehenden Trauf- und Firsthöhen aufgehoben und durch eine maximale Gebäudeoberkannte von 13,0 m bei II-Vollgeschossen ersetzt. Auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird verzichtet, da durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkannte die städtebauliche Zielsetzung einer einheitlichen Höhenentwicklung erreicht werden kann und den Bauherren so eine individuelle Gestaltung ihres Hauses ermöglicht, die sich gleichzeitig mit den bestehenden Strukturen verträgt. Außerdem werden die bestehenden Dachneigungen aufgehoben und für alle Hauptgebäude eine Mindestdachneigung von 15° festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den im Plangebiet bestehenden Dachneigungen und stellt eine einheitliche Entwicklung des Gebiets sicher. Außerdem wird durch die Mindestdachneigung die Möglichkeit zur Installation erneuerbarer Energien offen gehalten. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung wird als nicht erforderlich erachtet, da diese durch die maximale Gebäudeoberkannte begrenzt wird und das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Dachentwicklung so erreicht werden kann.

Zum andern verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine attraktive Gestaltung des Gebiets langfristig zu sichern. Daher soll die Werbeanlagensatzung auf die Raiffeisenstraße ausgedehnt werden. Werbeanlagen, die das Ortsbild und den Erholungswert der Umgebung beeinträchtigen können, sollen ausgeschlossen werden. Insbesondere soll eine Überflutung von Werbeanlagen vermieden werden, die die Gebäudekörper verdecken und so das Straßen- und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Insgesamt soll ein Qualitätsverlust des Ortskerns wegen des schlechten „Images“ vermieden werden. Daher sind nur Werbeanlagen 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). Ausgeschlossen werden Werbungen in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht, Werbung mit Bildwerfern und Lasern sowie Werbeanlagen von denen Beschallungen ausgehen.

4. GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

4.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

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.

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Das Plangebiet stellt sich beiderseits der Raiffeisenstraße als überwiegend bebaute Fläche mit Geschäfts- und Wohnhäusern, Nebengebäuden sowie Gartenflächen dar. Die Straße wird zum Gehweg durch eine Schmitthecke und einzelne Straßenbäume (Stieleichen) getrennt. Auch an Grundstücksrändern sind zudem markante Einzelbäume ausgeprägt. An der Diedrich-Freels-Straße überwiegt die Wohnbebauung mit umgebenden Gartenflächen und Stellplätzen.

Für das Gebiet bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61. So werden für den Bereich folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,45,
- Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4,
- Straßenverkehrsflächen,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Einzelbäumen.

Im Zuge dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 werden keine Änderungen zum Art und zum Maß (soweit es sich um den zulässigen Versiegelungsgrad (GRZ) handelt) der baulichen Nutzung getroffen. Die Veränderung des Versiegelungsgrades wird somit nicht tangiert. Lediglich werden gestalterische Festsetzungen zur Höhe, Dachneigung und der Anbringung von Werbeanlagen getroffen, sodass von keinen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden kann.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. INHALT DER AUFSTELLUNG

Um die o.g. städtebaulichen Ziele zu sichern, werden folgende Festsetzungen erlassen:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten werden durch den Textbebauungsplan der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 nicht verändert, da diese auch den städtebaulichen Zielen der 4. Änderung entsprechen.

Der Ursprungsplan setzt Mischgebiete entlang der Raiffeisenstraße mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 0,45 fest. Die Ausnutzungsziffer bleibt hinter den der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 zurück und entspricht damit der relativ gering verdichteten Struktur des Ortskerns Rastedes. Die Geschossflächenzahl ist entsprechend auf 0,7 und 0,9 festgesetzt. Der Bereich entlang der Diedrich-Freels-Straße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und entspricht der maximal zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die maximal zulässige

Geschossflächenzahl beträgt 0,6. Sowohl für die Mischgebiete als auch die Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse sind mit Ausnahme des Molkereigebäudes auf II begrenzt. Dort sind III Vollgeschosse zulässig. Die bestehenden Traufhöhen in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 aufgehoben und eine maximale Gebäudeoberkannte von 13,0 m für II-geschossige Gebäude festgesetzt. Bezugspunkte bilden der höchste Punkt des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes. Das Höhenmaß orientiert sich an den Höhen der Bestandgebäude und soll eine einheitliche Höhenentwicklung sicherstellen. Höhere Gebäudekörper würden in der Umgebung des Plangebiets als störend wahrgenommen und dem städtebaulichen Ziel einer einheitlichen Gestaltung entgegenstehen. Die Festsetzung der Oberkannte bietet individuellere Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude, weshalb die Traufhöhen abgelöst wurden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Alle Hauptgebäude in den Allgemein Wohngebieten (WA) sowie in den Mischgebieten (MI) sind mit einem geneigten Dach zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Das Plangebiet ist durch unterschiedlich geneigte Dächer und Dachformen (Satteldach, Walmdach, Mansarddach) gekennzeichnet. Da dieser Charakter erhalten bleiben soll, wird nur eine Minstdachneigung festgesetzt.

Werbeanlagen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ werden für seinen Geltungsbereich alle örtlichen Bauvorschriften des wirksamen Bebauungsplanes „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften der 1. bis 3. Änderung auf-

gehoben. Die bestehenden gestalterischen Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen werden den aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht. Es wird befürchtet, dass das Ortsbild durch immer vielfältiger werdende Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt wird und an Attraktivität verliert. Die architektonische Gliederung der Fassaden kann durch überdimensionale Werbeanlagen gestört werden. Außerdem wird der Blick durch freistehende Werbeanlagen wie Aufsteller oder Pylone auf die Gebäude- und Häuserzeilen versperrt. Insbesondere Lichtwerbungen führen zu einer deutlichen Abwertung der Straßenzüge, sodass die Anforderungen zur Gestaltung von Werbeanlagen neu geregelt werden sollen.

Die erlassene „Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes“ gem. § 84 Abs. 2 Nr. 3 NBauO wird daher auf den Bebauungsplan Nr. 61 übertragen. Die Regelungen zur Außenwerbung (§ 4 der örtlichen Bauvorschriften) gelten jedoch nur für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“. Dieser umfasst die Mischgebiete (MI) beidseitig entlang der Raiffeisenstraße in einer Tiefe von 40 m, gemessen von der Fahrbahnkante. Es werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlage neu getroffen:

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe § 3) sind Werbeanlagen 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.

- Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
 1. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m²
 2. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht

3. 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,
 4. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
 5. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.
- Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
 - 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. DATEN ZUM VERFAHRENSVERLAUF

	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 [1] BauGB
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede

Aufgestellt:

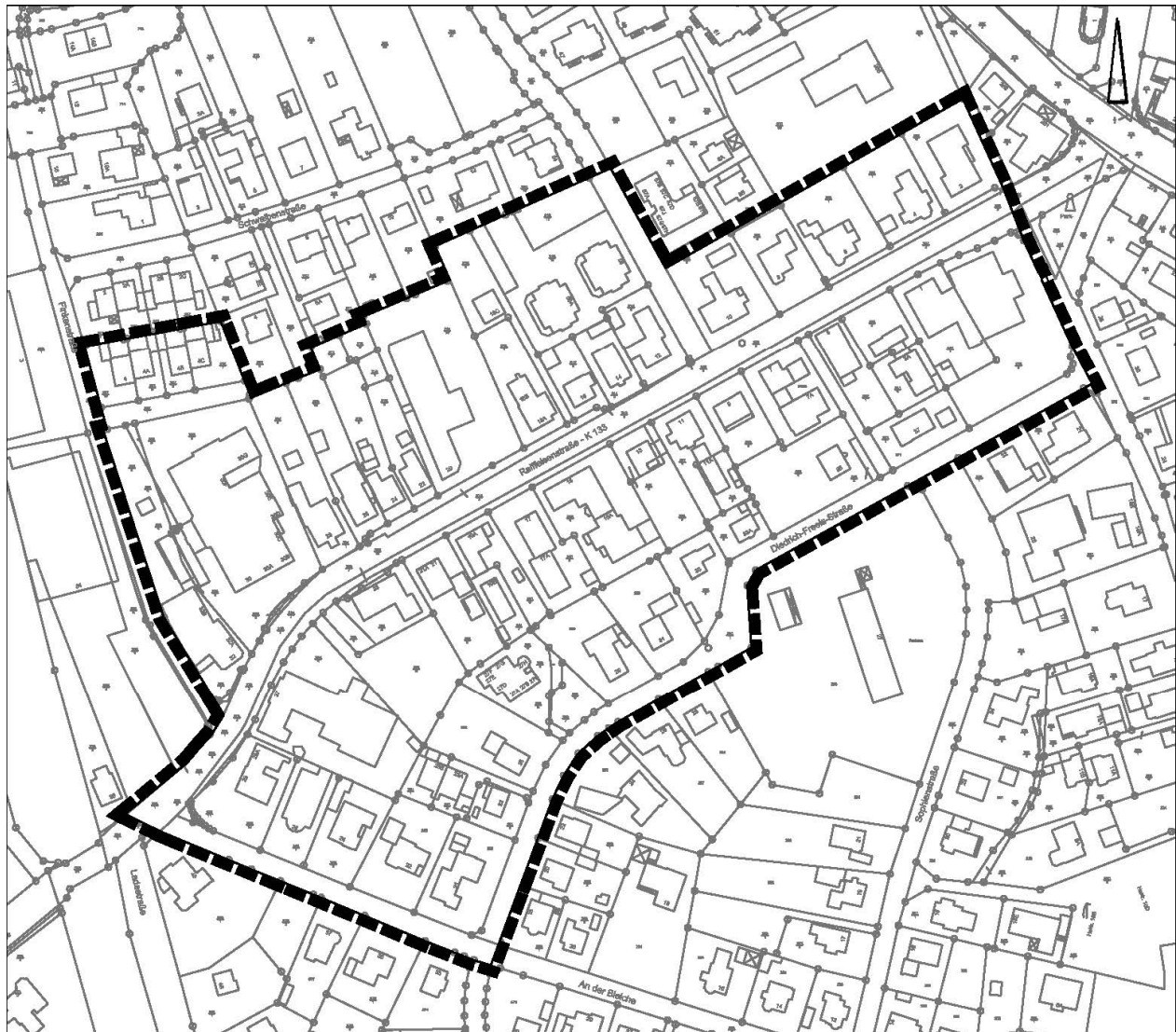


NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

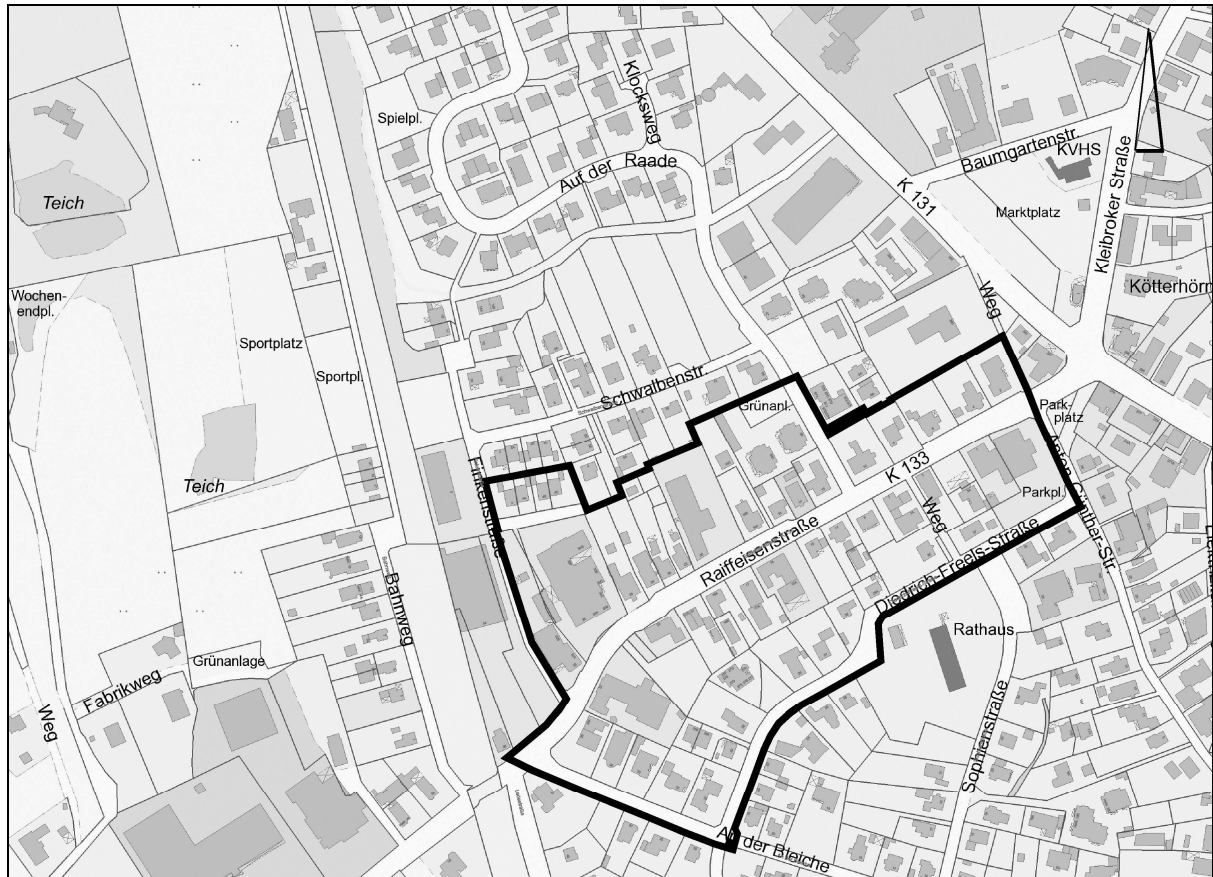
Rastede, den

Der Bürgermeister

Anlage 1: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61



Anlage 2: Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 61



B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2015/041**freigegeben am **13.04.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 26.03.2015**8. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Sägerei Brötje/Mühlenstraße****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.05.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 6 D wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinde Rastede liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück der Sägerei Brötje, Mühlenstraße, vor. Der Investor plant, auf dem Grundstück vier Mehrfamilienhäuser zu errichten. Da der rechtskräftige Bebauungsplan 6 D diesen Bereich als Mischgebiet ausweist, ist für die Realisierung des o. g. Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan zu ändern, da dadurch in zentraler Ortslage erreicht wird, weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Dies entspricht der geforderten Innverdichtung und stellt in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark sicher, dass eine adäquate Nutzung der Fläche ermöglicht wird.

Aufgrund der Nähe zum Schlosspark und der Lage an dessen Hauptzufahrtsstraße sollen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und des Grundstücks erlassen werden. Bei Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Höhe von 13 Metern zulässig (inkl. Staffelgeschoss). Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Um ein vermehrtes Parken auf öffentlichen Flächen zu verhindern, wird festgelegt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen sind. Die Hälfte der Stellplätze ist in einer Tiefgarage unterzubringen. Dadurch werden großflächige Stellplatzanlagen auf dem Grundstück vermieden. Die oberirdischen Stellplätze müssen zudem mindestens fünf Meter von der Straße entfernt realisiert werden und entlang der Mühlenstraße ist eine Hecke anzupflanzen. Durch diese Festsetzungen wird eine optisch ansprechende Gestaltung des Grundstücks erreicht.

Aufgrund des Ergebnisses einer Altlastenuntersuchung ist davon auszugehen, dass der vorhandene Boden belastet ist. Daher sind sämtliche Abriss- und Tiefbauarbeiten gutachterlich zu begleiten und belasteter Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hinsichtlich der schalltechnischen Belange wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die die Bereiche Verkehrslärm (Mühlenstraße), Gewerbelärm (benachbarter Steinmetzbetrieb) und Veranstaltungslärm (Turnierplatz) untersucht. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass keine unzulässigen Lärmbelästigungen durch den Steinmetzbetrieb und die Veranstaltungen auf das Grundstück einwirken. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist im vorderen Bereich des Grundstücks die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung an die geänderte Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans werden vom Investor getragen.

Anlagen:

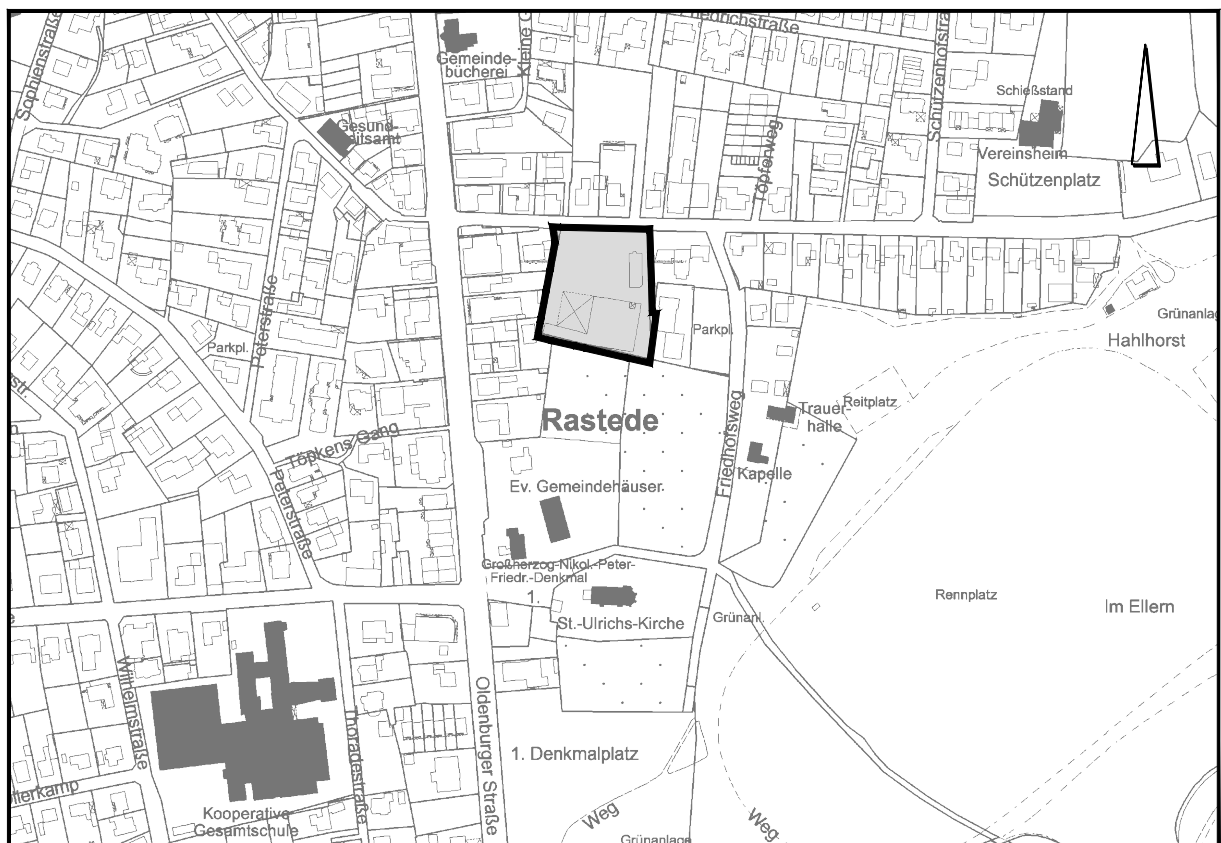
1. Planzeichnung
2. Begründung

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 d "Rastede I"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2015

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

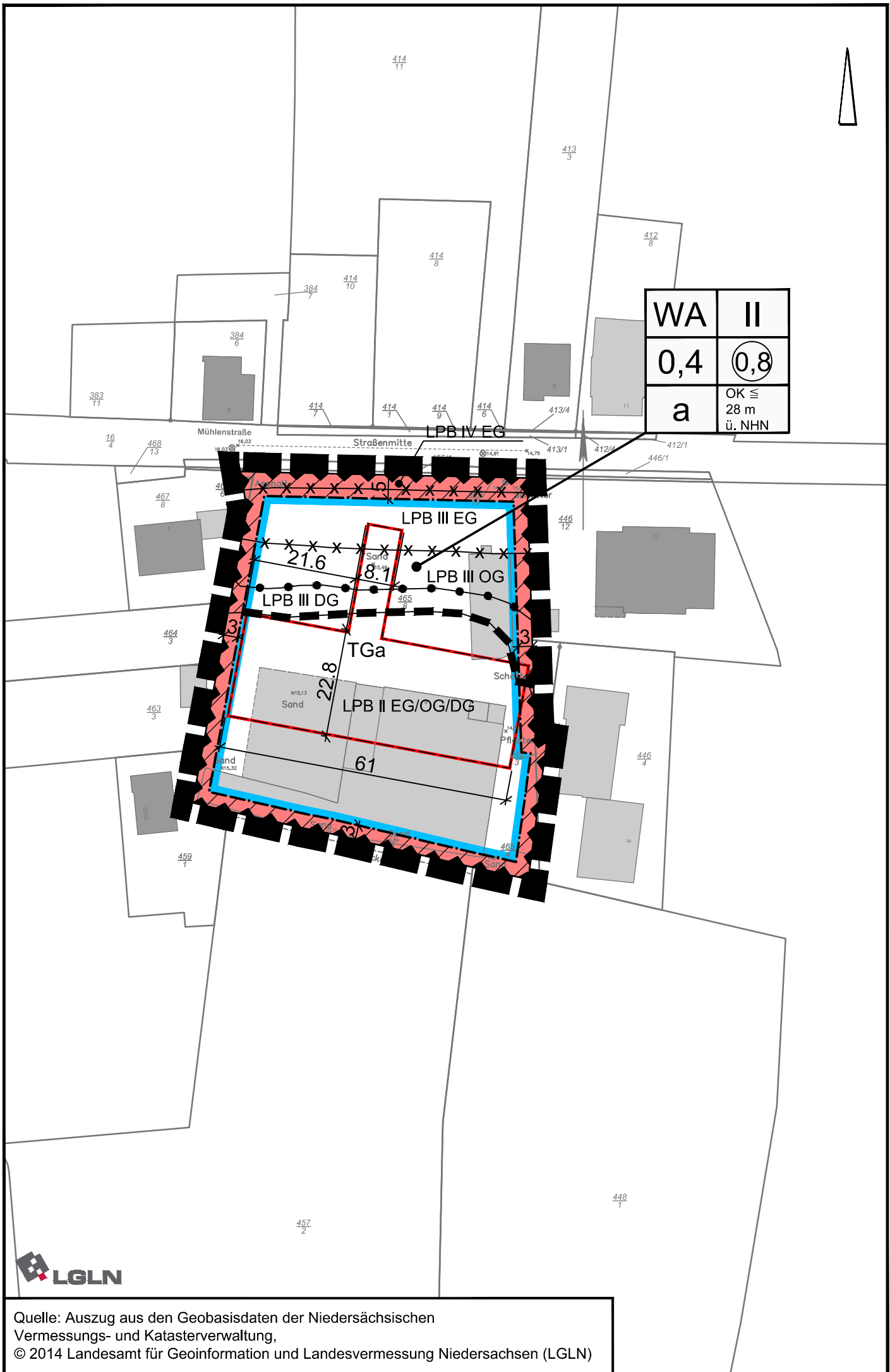
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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





WA	II
0,4	0,8
a	OK \leq 28 m ü. NHN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK \leq 28 m
ü. NHN

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (NHN= Normalhöhennull))

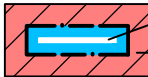
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

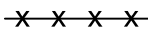
15. Sonstige Planzeichen



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

LPB III

Lärmpegelbereich



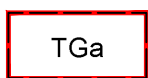
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im EG



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im OG



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im DG



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen - Tiefgaragen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Es gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 28 m zulässig sind. Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbstständige Gebäude zu werten.
2. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 28,00 m über NHN betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull.
3. Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsrampe vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen.
4. In Teilbereichen werden die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schallimmissionen von der Mühlenstraße überschritten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

In den mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereichen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 30\ dB$

Büroräume u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 30\ dB$

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 35\ dB$

Büroräume u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 30\ dB$

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

5. Oberirdische Stellplätze sind neben der innerhalb der im Planteil abgegrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Tiefgaragen auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) nach § 12 BauNVO nicht zulässig.
6. Die zulässige Grundfläche (GRZ 2) darf durch Tiefgaragen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Überschreitung von 50 % hinaus, um eine Grundfläche von 0,2 bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden ($0,6+0,2 = 0,8$).

Hinweise

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

Lärmpegelbereich II

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches II nach DIN 4109, ist nach Tabelle 8 der Norm, Spalte 5 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,res} = 30$ dB für die Außenbauteile zu fordern. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R'_w = 35$ dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von $R'_w = 25$ dB.

Lärmpegelbereich III

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 ist nach Tabelle 8 der Norm, Spalte 5 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB für die Außenbauteile zu fordern. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R'_w = 40$ dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von $R'_w = 30$ dB.

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind entsprechend ihrer schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 in die Schallschutzklassen 1-6 unterteilt, die wie folgt definiert sind:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w des am Bau funktionsmäßig eingebauten Fensters	erforderliches Schalldämm-Maß R_w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	1	25 bis 29 dB	>27dB
2	2	30 bis 34 dB	>32dB
3	3	35 bis 39 dB	>37dB
4	4	40 bis 44 dB	>42dB
5	5	45 bis 49 dB	>47 dB
6	6	>50dB	>52dB

Schallschutzklassen von Fenstern

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche technische Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von $R'_w = 30 - 34$ dB (Schallschutzklasse 2) und teilweise sogar einen Wert von $R'_w = 35-39$ dB (Schallschutzklasse 3).

- 1) Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

- 2) Rechtskraft

Mit Rechtskraft der 8. Änderung treten in deren Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 d und der relevanten Änderungen außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

3. Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

4. Einstellplätze

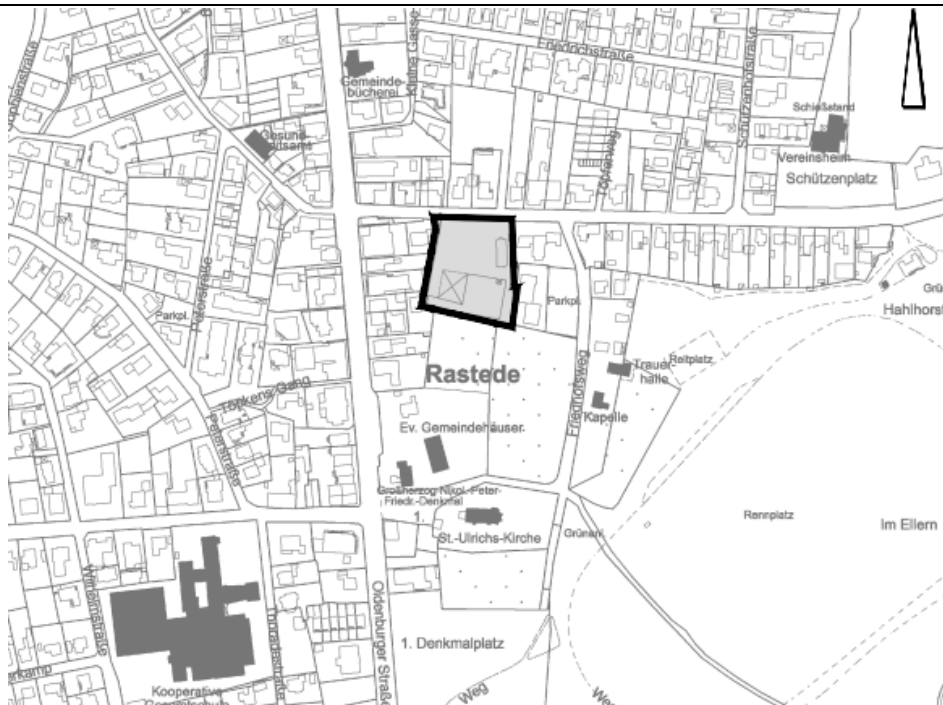
Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

5. Tiefgaragenstellplätze

Mindestens 50 % der insgesamt je Baugrundstück erforderlichen Einstellplätze sind als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

März 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH

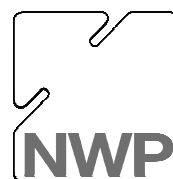
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Geltungsbereich der Planung	3
1.4 Beschreibung des Plangebietes	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	6
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	7
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	7
3.2 Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft	7
3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext	11
3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	12
3.2.4 Verkehrliche Belange	14
3.2.5 Altlasten/ Baugrund	15
3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung	16
4. Inhalte der Festsetzungen	16
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
4.2 Stellplätze/ Tiefgaragen	17
4.3 Festsetzungen zum Lärmschutz	17
5. Örtliche Bauvorschriften	18
6. Ergänzende Angaben	19
6.1 Daten zum Verfahrensablauf	19
6.2 Städtebauliche Flächenbilanz	20

1. Einleitung

1.0 Vorbemerkung

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

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits durch ein Sägewerk baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen westlich, nördlich und östlich bereits bebaute Bereiche an.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, südlich der Mühlenstraße. Anlass für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d ist die Absicht der Gemeinde, das Gelände des derzeitigen Sägewerkes einer Folgenutzung zuzuführen. Aufgrund der zentralen, attraktiven Lage bietet sich das Gelände für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern besonders an. Auf der Basis der bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d sind Mehrfamilienhäuser nicht zweckmäßig realisierbar. Im Rahmen der 8. Änderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern (zuzüglich Staffelgeschoss) geschaffen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Verkehrsparzelle der Mühlenstraße begrenzt. Im Osten grenzen ein Mehrfamilienhaus (Flurstück Nr. 446/12) und ein Steinmetzbetrieb an. Die südliche Grenze wird durch einen Friedhof, die westliche

Grenze durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Oldenburger Straße gelegenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen gebildet.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird aktuell durch ein Sägewerk bzw. einen Holzbiegebetrieb genutzt. Im nördlichen Grundstücksbereich sind befestigte, zum Teil geschotterte, zum Teil asphaltierte Lagerflächen des Holzverarbeitenden Betriebes vorhanden. Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Ausstellungsgebäude, im südlichen Teil liegt eine Gewerbehalle.

Südlich des Plangebietes liegen der Friedhof und weiter südlich die Auferstehungskapelle. Zwischen Friedhof und Sägewerk befindet sich eine Hecke. Südöstlich des Plangebietes - in einer Entfernung von ca. 180 m - befindet sich das Veranstaltungsgelände auf dem Turnierplatz am Ellernteich.

Östlich des Plangebietes liegen ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich Stafelgeschoss und ein Steinmetzbetrieb mit Betriebsleiterwohnung. Die Gewerbehalle des Steinmetzbetriebes liegt im westlichen Grundstücksbereich, die Freiflächen liegen im östlichen Bereich. Weiter östlich, an der Friedhofstraße, liegt ein öffentlicher Parkplatz, der insbesondere von Kunden des Steinmetzbetriebes und bei Ereignissen in der Auferstehungskapelle (z.B. Trauerfeiern) genutzt wird.

Nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Mühlenstraße liegen eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 60 m zur westlichen Grenze des Plangebietes, liegt die Oldenburger Straße (K 131). Sie stellt die Hauptgeschäfts- und Einkaufsstraße der Gemeinde Rastede dar.

Die nördlich des Plangebietes gelegene Mühlenstraße hat eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke und führt in den östlichen Bereich von Rastede und stellt eine Verbindung Richtung Hankhausen her. Die Mühlenstraße führt in westlicher Richtung zur Oldenburger Straße (K 131). Diese führt in Richtung Süden nach Oldenburg und in Richtung Norden nach Hahn-Lehmden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und

Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

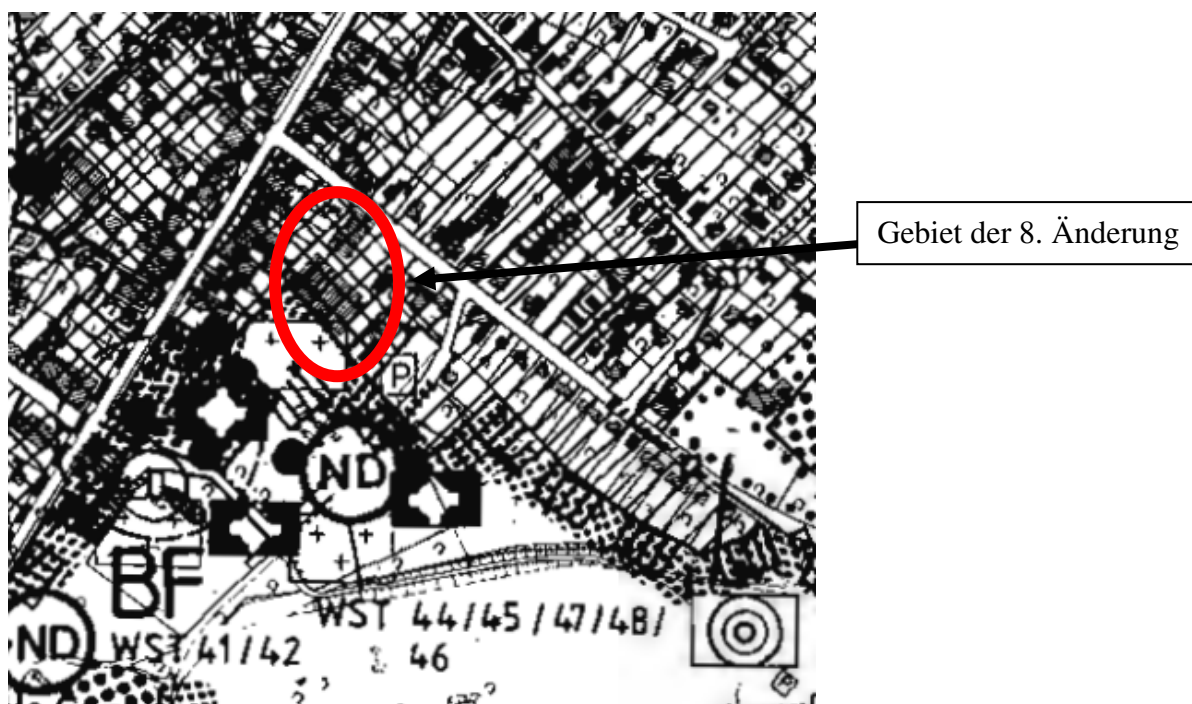


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“. Er setzt für den Bereich dieser 8. Änderung ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und ein großzügiges Baufeld fest. Für den Bebauungsplan Nr. 6d wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt.

Die 1. und 2. Änderung sind für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung nicht von Relevanz. Im Rahmen der 3. und 4. Änderung wurde die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neu geregelt und die Zulässigkeit von Nebenanlagen erweitert.

Die 5. und 6. Änderung wurden als Sammeländerung durchgeführt. Im Rahmen der 5. Änderung wurde u.a. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf I begrenzt. Im Zuge der 6. Änderung wurde u.a. die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei

Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Zudem wurde eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m ausgewiesen.

Unmittelbar westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ an. Er setzt für das angrenzende Grundstück ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschosse fest.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist derzeit noch durch ein Sägewerk bzw. einen Holzbiegebetrieb genutzt. Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung durch vier Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die bestehenden Gebäude und Betriebsanlagen werden abgerissen.

Für das Plangebiet liegt eine Hochbauplanung vor.¹ Demnach sollen im nördlichen Teil des Plangebietes zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohnungen und im südlichen Teil zwei Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohnungen errichtet werden. Die Gebäude sollen jeweils zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss aufweisen. Parallel zur Mühlenstraße und im zentralen Bereich des Plangebiets sollen Stellplätze geschaffen werden. In der Mitte des Plangebietes ist zudem eine Tiefgarage mit 36 Einstellplätzen geplant.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6d vor. Auf der Basis der derzeit rechtskräftigen Festsetzungen, insbesondere die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude und die Begrenzung auf ein Vollgeschoss ist das geplante Hochbauvorhaben nicht zulässig. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d erforderlich. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Hochbauplanung wird im Rahmen dieser 8. Änderung das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und über die Mühlenstraße erschlossen. Es werden zudem maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 28 m ü. NHN ausgewiesen, was bei einer Geländehöhe von ca. 15 m ü. NHN einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 13 m entspricht.

Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Oldenburger Straße mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Auch ein Kindergarten und die Gesamtschule liegen im Umfeld des Plangebietes. Südlich des Plangebietes befinden sich mit dem Ellernteich, dem Rasteder Schloss und dem Schlosspark Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe. Das Wohngebiet soll die Nachfrage nach zentrumnahe Wohnen bedienen.

Einen besonderen Abwägungsbelang stellt der Immissionsschutz dar. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße und der Mühlenstraße, des östlich

¹

Architekturbüro Peters & Onken: Neubau einer Wohnanlage mit 36 WE und Errichtung einer Tiefgarage mit 36 Kfz-Estpl. Mühlenstraße 8 + 10, Wiefelstede, 05.02.2015

angrenzenden Steinmetzbetriebes und des Veranstaltungsgeländes auf dem Turnierplatz am Ellernteich. Es wurden daher schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Aktueller Zustand

Innerhalb des Plangebietes ist seit 1875 ein Sägewerk bzw. Holzbiegebetrieb ansässig. Die Betriebsflächen sind zum überwiegenden Teil versiegelt, wobei sowohl voll- wie auch teilversiegelte Flächen bestehen. Während die mit Gebäuden bestandenen Flächen vollversiegelt sind, sind die Lagerflächen im nördlichen Teil des Planungsgebietes als teilversiegelt zu betrachten. Hier befindet sich eine schmale, befestigte Zufahrt sowie seitlich davon verdichtete Schotterflächen.

Im Planungsgebiet ist als Naturboden Podsol-Pseudogley vorhanden, die Grundwasserneubildungsrate ist generell hoch. Es bestehen keine Gewässer im Plangebiet. Bezüglich Klima und Luft liegen keine Besonderheiten vor.

Gehölze befinden sich nur wenige im Südwesten des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um eine Birke mittleren Alters sowie eine Strauch-Baum-Hecke. Eine Lebens-

baum-Schnitthecke auf dem Friedhofsgelände trennt die beiden Nutzungsformen optisch voneinander.

Landschaftlich liegt das Planungsgebiet im Ortskern der Gemeinde Rastede, der entlang der Mühlenstraße vom langjährig ansässigen Sägewerk entscheidend mit geprägt wird. Allerdings handelt es sich bei den Bestandsgebäuden um teilweise auffällige Bauten und stellt damit einen Bruch mit den umliegenden Wohnnutzungen, Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten des innerörtlichen Bereiches dar.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Planung ist nach Abriss der Bestandsgebäude mit einer relativ großflächigen Versiegelung sowie der Beseitigung der bestehenden Gehölze und einem damit einhergehenden Verlust der Lebensraumfunktionen zu rechnen. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans, der bei einer Plangebietsfläche von 5.050 m² eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Überschreitung bis auf 0,8 (Tiefgarage) festsetzt, kommt es zu Bodenversiegelungen auf maximal 4.040 m². Somit kommt es zu Eingriffen in den Boden-, Wasser- oder Klimahaushalt, deren Auswirkungen aufgrund der lokalen Versiegelungen und Befestigungen nicht als erheblich betrachtet werden.

Im Plangebiet kommen vorwiegend Biotoptypen von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften vor. Die Bäume können mit mittlerer Bedeutung bewertet werden. Da die Gehölze nicht als zu erhalten festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass sie entfernt werden. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften zu beurteilen.

Mit der Planung sind keine Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Entnahme markanter Gehölzstrukturen zu erwarten. Dennoch hat das ansässige Sägewerk seit seiner Gründung 1875 einen prägenden Einfluss auf das Ortsbild im zentralen Bereich der Gemeinde Rastede. Da es sich aber teilweise um auffällige Gebäude handelt, wird durch die Umsetzung der Planung und die Änderung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit genutzt, die Fläche entsprechend des Bedarfs neu zu gestalten. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden nicht erforderlich. Dies gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung grundsätzlich, da entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. In etwa 1,7 km südöstlich befindet sich das FFH-Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“. Alle weiteren Schutzgebiete liegen in mindestens 5 km Entfernung. Dazu gehören das FFH-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ im Südosten und das Naturschutzgebiet „Hochmoor und Grünland am Heiddeich“ westlich des Plangebietes.

Der südlich des Planungsgebietes gelegene Rasteder Schlosspark ist als Landschaftsschutzgebiet „Schloßpark, Park Hagen“ ausgewiesen.

Die große Entfernung zwischen dem Plangebiet und den europäischen wie nationalen Schutzgebieten sowie die bestehende Nutzung lassen keine Auswirkungen auf den Schutzzweck und das Erhaltungsziel der Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung erwarten.

Belange des besonderen Artenschutzes

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

Zur Umsetzung der Planung sind umfangreiche Abrissmaßnahmen der bestehenden Gebäude sowie kleinflächige Gehölzentfernungen notwendig. Die bestehenden Gehölzstrukturen weisen trotz ihrer geringen Größe eine Habitatfunktion für Brutvögel auf. Gleichzeitig bilden die bestehenden Gebäudestrukturen (Dachböden, Lagerräume, Luken, hinter Regenrinnen, Verschaltungen, Brettern, Ritzen und Spalten im Gebälk, Schornstein) mögliche Quartiere für Fledermäuse oder Niststätten für gebäudegebundene Vogelarten. Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Entnahme der Gehölze und den Abriss der Gebäude berührt werden (können). Auf Grund der Biotopausstattung des Plangebietes können von der Planung voraussichtlich nur gehölz- bzw. gebäudebrütende und siedlungstolerante Vogelarten betroffen sein.

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

Bei der Fällung von Bäumen oder Entfernung von Gebüsch ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar,

sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze in dem Baum bzw. Strauch vorhanden sind. Ebenso ist eine Tötung von gebäudebrütenden Vögeln und von Fledermäusen beim Abriss möglich.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wird (sofern überhaupt besetzte Brutplätze betroffen sind). Hinsichtlich der Gebäude ist vor Abriss zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse (Winterquartier, Wochenstube) oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Abrissarbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche auch in der Vergangenheit stark in Anspruch genommen wurde. Außerdem bestehen im Anschluss Siedlungsstrukturen, die von der Störwirkung (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) der geplanten Nutzung entspricht. Störempfindliche Tierarten sind deshalb im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge der Baumfällung oder der Abrissarbeiten möglich. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da in der unmittelbaren Umgebung weitere, auch ältere Gehölzbestände und Gebäudestrukturen vorhanden sind. Zahlreiche Einzelgehölze und Baumreihen sowie zusammenhängende Forstflächen befinden sich innerhalb der angrenzenden Siedlungsnutzungen sowie südwestlich im Schlosspark Rastede.

Artenschutz-Fazit:

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

Darstellungen des Landschaftsrahmenplans

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) trifft für den Bereich von Rastede keine spezielle Aussage. Konkrete landschaftsplanerische Ziele stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext

Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt. Sowohl westlich als auch nördlich des Plangebietes befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, östlich liegt ein Mehrfamilienhaus. Gewerbliche Ansätze finden sich mit dem Steinmetzbetrieb auf dem östlich angrenzenden Grundstück und einem kleinen Möbel- und Dekogeschäft nordöstlich des Plangebietes nur vereinzelt in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Im Rahmen der 8. Änderung wird die Festsetzung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Mit der Änderung werden die vorhandenen Strukturen in der Umgebung berücksichtigt. Für einen gewerblichen Anteil wird innerhalb des Plangebietes kein Bedarf erkannt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes fügt sich die Planung strukturell in die Umgebung des Plangebietes ein.

Auf der nördlichen Seite der Mühlenstraße befinden sich eingeschossige Häuser, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss, das östlich angrenzende Mehrfamilienhaus ist zweigeschossig zuzüglich eines Staffelgeschosses. Im Rahmen dieser 8. Änderung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von eins auf zwei erhöht und die zulässige Gebäudehöhe wird auf 28 m ü. NHN begrenzt. Das entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 13 Metern. Damit wird planungsrechtlich ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht.

Die getroffenen Festsetzungen werden in Anlehnung an die Höhenentwicklung auf dem östlich angrenzenden Grundstück getroffen und im Plangebiet fortgeführt. Das bestehende Mehrfamilienhaus ist mit seinen Wohnbereichen nach Süden orientiert und damit nur gering von der 8. Änderung betroffen. Die Entfernung der nördlich der Mühlenstraße gelegenen Wohnhäuser zum im Plangebiet festgesetzten Baufeld beträgt ca. 20 m. Insofern sind die Wohnhäuser nördlich der Mühlenstraße nur im geringen Umfang durch Verschattungen betroffen.

Insgesamt fügt sich das Planvorhaben damit strukturell und hinsichtlich der Höhenentwicklung in die angrenzenden Strukturen ein.

3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt.² Darin wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Oldenburger Straße und der Mühlenstraße, die Gewerbelärmimmissionen des östlich angrenzenden Steinmetzbetriebes sowie das Veranstaltungsgelände auf dem Turnierplatz am Ellernteich. untersucht und beurteilt. Die gutachterlichen Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben.

Zusätzlich zur Berechnung von Immissionsrastern wurden sieben Immissionsaufpunkte entsprechend dem zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorliegenden Planungsstand definiert. Innerhalb des Plangebiets wurde mit freier Schallausbreitung gerechnet, die übrigen Gebäude in der Umgebung des Plangebietes wurden sowohl als Hindernisse bezüglich des Ausbreitungsweges als auch als Reflexionsflächen berücksichtigt.

Verkehrslärm

Die Berechnungen zum Verkehrslärm erfolgten auf der Grundlage der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen. Diese beruhen auf Zählungen zwischen dem 04.06.2014 und dem 06.06.2014 (Mühlenstraße) sowie dem 19.05.2014 und 23.05.2014 (Oldenburger Straße). Im Rahmen der Prognose wurde ein Zeithorizont von 15 Jahren bei einer jährlichen Steigerung der Verkehrszahlen von 1 % angesetzt, was einer Zunahme der Verkehrsstärken von 16,1 % gegenüber dem Ist-Zustand entspricht. Daraus resultierten folgende Eingangsdaten:

Streckenabschnitt	Maßgebliche Verkehrsstärke		Maßgebender Lkw-Anteil	
	M _t	M _n	p _t	p _n
Mühlenstraße	129 Kfz/h	9 Kfz/h	4,0 %	2,4 %
Oldenburger Straße, nordwärts	315 Kfz/h	31 Kfz/h	27,3 %	13,3 %
Oldenburger Straße, südwärts	327 Kfz/h	27 Kfz/h	7,3 %	7,5 %

Darüber hinaus wurde der Parkverkehr im Zusammenhang mit Veranstaltungen in der Auferstehungskapelle des nahegelegenen Friedhofs bei der Immissionsberechnung berücksichtigt.

Die schalltechnische Beurteilung der festgestellten Verkehrslärmimmissionen erfolgte auf der Basis der DIN 18005. Die DIN 18005 sieht für Verkehrslärm bei Allgemeinen Wohngebieten einen Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor.

² technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 6 D der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 02. März 2015

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Immissionsbelastung überwiegend durch den Verkehr auf der Mühlenstraße bestimmt wird. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) und 45 dB(A) werden im Bereich der ersten Baureihe an der Mühlenstraße während der Tages- und der Nachtzeit durch den Straßenverkehr überschritten. Die Überschreitung beträgt wenige dB(A), die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nicht überschritten. Während der Tageszeit ist der immissionsrelevante Einfluss der Oldenburger Straße auf die obere Etage an der Westseite der geplanten Bebauung erkennbar. Auch hier betragen die Überschreitungen wenige dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen haben die Schallgutachter Lärmpegelbereiche für unterschiedliche Höhen (1,5 m für das EG, 5,0 m für das 1. OG und 7,5 m für ein mögliches Staffelgeschoss) definiert. Es ergibt sich für die erste Baureihe entlang der Mühlenstraße der Lärmpegelbereich III und für die zweite Baureihe der Lärmpegelbereich II.

Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei einer wesentlichen baulichen Veränderung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Günstige Gebäudestellungen (z. B. der Schallquelle abgewandte Gebäudeseite) können noch im Nachweisverfahren gemäß DIN 4109 entsprechend Berücksichtigung finden.

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

Gewerbelärm

Bei dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe handelt es sich um einen Steinmetzbetrieb. Im Rahmen einer Begehung und der Durchführung von Schalldruckpegel-Messungen wurden die folgenden Emissionsquellen als potenziell relevant festgestellt und quantifiziert: Gliedertor, Lüftungsöffnungen, Absaugeinrichtung der Werkhalle, Gabelstaplerbetrieb im Außenbereich, Kundenverkehr auf dem Parkplatz und als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm die Materialanlieferung mit 12-Tonnen-LKW zweimal pro Jahr. Sämtliche Schallquellen des Gewerbebetriebs emittieren ausschließlich innerhalb des Zeitrahmens von 07:30 Uhr und 16:30 Uhr.

Für die Beurteilung der Immissionsbelastung durch Gewerbelärm wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Einzelne Spitzenpegel dürfen die Richtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und während der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Schallgutachter haben bei der Berechnung der Immissionsraster festgestellt, dass lediglich in einem kleinen Bereich in direkter Nachbarschaft zum Steinmetzbetrieb zur Tageszeit eine Überschreitung des Richtwertes auftritt. Bei den Einzelpunktberechnun-

gen wurde keine Überschreitung der Richtwerte durch Gewerbelärm prognostiziert. Ferner werden durch den Gewerbebetrieb keine kurzzeitigen Geräuschspitzen erwartet, die den Immissionsrichtwert am Tage um mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Schallereignisse, verursacht durch Materialanlieferungen beim Steinmetzbetrieb, finden an maximal zwei Tagen pro Jahr statt und sind entsprechend der TA Lärm als selten zu beurteilen. Der betreffende Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für seltene Ereignisse wird eingehalten.

Eine gewerblich bedingte Immissionsbelastung gibt es während der Nachtzeit nicht.

Freizeitlärm

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die auf dem nahegelegenen Turnierplatz stattfindenden Veranstaltungen zu schalltechnisch relevanten Immissionspegeln im Plangebiet führen können. Auf Basis des Veranstaltungskalenders ist der Lärm als das Auftreten seltener Ereignisse im Sinne der Regelwerke einzustufen. Hinsichtlich der Immissionspegel ist festzustellen, dass die geplante Wohnbebauung weiter vom Turnierplatz als Emissionsort entfernt liegt als große Teile der benachbarten Bestandsbebauung. Somit ist die Immissionsbelastung im betrachteten Plangebiet aufgrund der höheren Abstandsdämpfung bei der Schallausbreitung geringer als im Bestand.

Die Einhaltung der betreffenden Immissionsrichtwerte für die Bestandsbebauung untersteht bereits jetzt der messtechnischen Überwachung durch die Gemeinde. Unter dieser Voraussetzung ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet auszugehen.

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Die vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche haben die Schallgutachter nicht vorgeschlagen. Aufgrund der Belichtung werden die Frei- und Außenwohnbereiche voraussichtlich in Richtung Süden orientiert. Daher sind Maßnahmen, die einen zusätzlichen Schallschatten erzielen könnten, aus Sicht der Gemeinde Rastede nicht erforderlich.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt direkt über die Mühlenstraße. Zusätzliche öffentliche Verkehrswege sind nicht erforderlich. Die interne Erschließung des Plangebietes bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Mühlenstraße ist leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

In der Hochbauplanung ist vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze sowohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen vorzusehen. Im zentralen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Tiefgaragen abgegrenzt. Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsrampe vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen. Oberirdische Stellplätze sind neben der innerhalb der im Planteil abgegrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Tiefgaragen auch innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Mit der Möglichkeit, Tiefgaragenstellplätze vorzusehen, wird die zentrale Lage des Gebietes berücksichtigt und die Qualität des Plangebietes unterstrichen. Großflächige Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht. Daher wird über örtliche Bauvorschriften abgesichert, dass mindestens 50 % der insgesamt je Baugrundstück erforderlichen Einstellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen sind.

Ebenfalls über örtliche Bauvorschriften wird geregelt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Damit geht die Gemeinde über die gesetzlich vorgeschriebenen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit hinaus. In der Vergangenheit hat sich in der Gemeinde gezeigt, dass 1,5 Stellplätze nicht ausreichend sind und die öffentlichen Straßen daher vermehrt als Parkraum in Anspruch genommen werden. Das ist städtebaulich nicht gewollt.

3.2.5 Altlasten/ Baugrund

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, die gleichzeitig der Beprobung der obersten Bodenschichten diente, um Aussagen über den Belastungszustand der Böden zu erhalten.³ Es wurden Rammkernsondierbohrungen niedergebracht und Bodenproben aus der Auffüllung ausgewählt, die hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs abfallrechtlich deklariert wurden.

Die Gutachter haben festgestellt, dass in den Proben aus den Auffüllungen erhöhte Schadstoffgehalte (PAK) vorliegen und somit Hinweise für eine Belastung dieser Böden bestehen (LAGA Z 2 bis LAGA > Z2). Falls Bodenmaterial bei der Baufeldräumung auf dem Gelände anfällt, muss es ordnungsgemäß verwertet werden (LAGA Z0 bis LAGA Z2) oder entsorgt (LAGA >Z2, gefährlicher Abfall).

Die Herkunft der Bodenverunreinigungen ist derzeit unklar. In holzverarbeitenden Betrieben wurde in früheren Jahren mit PAK-haltigen Stoffen (Carbolineum, Steinkohlenteeröl) umgegangen. Bei der Geländebegehung war augenscheinlich keine oberflächliche Verunreinigung erkennbar. Es sind neben der festgestellten, flächenhaften Verunreinigung auch kleinere „hot-spots“ möglich, wo diese Stoffe direkt eingesetzt oder gelagert wurden.

³ Böker und Partner: Orientierende Untersuchung Mühlenstraße 8 in 26180 Rastede, Oldenburg, den 25.08.2014

Die Gutachter haben deshalb empfohlen, eine Begleitung der Abriss- und Tiefbauarbeiten sowie eine Freimessung des Geländes nach Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchzuführen.

3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zum großen Teil versiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser soll im bestehenden System entsorgt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie erfolgt durch neu zu errichtende Netze der EWE NETZ GmbH.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet ein Wohngebiet zu entwickeln.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28,00 m über NHN zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull. Die Höhenfestsetzung wurde unter Berücksichtigung des östlich vorhandenen Mehrfamilienhauses getroffen. Bei einer Geländehöhe von ca. 15 m ü. NHN entspricht das einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13 m.

Außerdem wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Abweichend sind nur Gebäudelängen bis 28 m zulässig. Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der

Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbstständige Gebäude zu werten.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern schöpfen in Anbetracht der zentralen Lage die Höchstgrenzen des § 17 (1) BauNVO aus. Die zulässige Grundfläche (GRZ 2) darf durch Tiefgaragen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Überschreitung von 50 % hinaus, um eine Grundfläche von 0,2 bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden ($0,6+0,2 = 0,8$). Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine zweckmäßige Ausnutzung des Grundstückes durch Tiefgaragen zu ermöglichen. Tiefgaragen unterstreichen die Qualität des Plangebietes. Flächige oberirdische Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht.

Es wird ein großes, zusammenhängendes Baufeld festgesetzt. Die Baugrenzen werden zur Mühlenstraße in einem Abstand von 5 m eingetragen. Damit wird den Investoren eine größtmögliche Flexibilität bei der genauen Positionierung der Gebäude eingeräumt. Es wird eine optimale Ausrichtung der Gebäude bzw. eine Ausrichtung der Freibereiche in Richtung Süden ermöglicht. Zu den Altanliegern wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

4.2 Stellplätze/ Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsrampe vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen.

Oberirdische Stellplätze sind neben der innerhalb der im Planteil abgegrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Tiefgaragen auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Garagen und offene Kleingaragen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Damit wird der Straßenraum optisch vergrößert.

Zu weiteren Vorschriften in den örtlichen Bauvorschriften s. Kap. 5.

4.3 Festsetzungen zum Lärmschutz

Es werden die Lärmpegelbereiche II und III festgesetzt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

In den mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereichen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 30\ dB$

Büroräume u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 30\ dB$

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 35\ dB$

Büroräume u. ä. erf. $R'_{Wi\ res} = 30\ dB$

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d. Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung, zur Einfriedung sowie zur Anzahl an Einstellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. Ebenfalls in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung werden geschnittene Laubgehölzhecken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze vorgeschrieben. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke. Damit wird das bestehende Ortsbild fortgesetzt.

Großflächige Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht. Daher wird über örtliche Bauvorschrift abgesichert, dass mindestens 50 % der insgesamt je Baugrundstück erforderlichen Einstellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen sind. Zudem wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Damit wird der öffentliche Raum von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten.

Im Einzelnen wird erlassen:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

3. Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

4. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

5. Tiefgaragenstellplätze

Mindestens 50 % der insgesamt je Baugrundstück erforderlichen Einstellplätze sind als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Daten zum Verfahrensablauf

	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss

6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.050 qm.

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2015/053

freigegeben am **16.04.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 16.04.2015

Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.05.2015	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 28.04.2015 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 105 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:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 105 soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken begegnet werden, indem nördlich des Loyer Weges zwischen Buchen- und Emsoldstraße ein Baugebiet mit ca. 45 Grundstücken ermöglicht wird (vgl. Vorlage 2015/010).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen von Bürgern aus dem näheren Umfeld des Plangebietes eingegangen, die sich mit der äußeren Erschließung des Baugebietes befassen. Zudem wurde auf die Belange des benachbarten Reiterhofs hingewiesen. Von den Trägern der öffentlichen Belange wurden keine wesentlichen Stellungnahmen eingereicht, sondern überwiegend lediglich Hinweise gegeben. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 4 zu entnehmen.

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
3. Umweltbericht
4. Abwägungsvorschläge

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 Wohnungen zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind je Baukörper insgesamt maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung 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 gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Anlage einer Ortsnetzstation mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 25 m² zulässig (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB).
- 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 (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R'w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R'w, res = 30 dB
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (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 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 Befreiung 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 Gehölzanpflanzungen (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 zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig (Maßnahmenflächen).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG 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, Offener 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 9 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. 7 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walms- 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, Dachrker, Krüppelwalme, Wintergärten.
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppten, 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 Schleppgauben 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 (Organg) muss mindestens 0,80 m betragen. Überlappende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Organg) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben 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, Dachrker, Krüppelwalme, Wintergärten.
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppten, 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 Dachendeckungen nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro gestraft werden.

PRÄAMBEL UND AUSLEGUNG

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,

© 2015



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.04.2015). 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,

.....
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,

.....
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 ausgelegt.

Rastede,

.....
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,

.....
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,

.....
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,

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

Rastede,

.....
Bürgermeister

PLANZÄHNERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2015/053

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
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

3. Bauweise, Baugrenzen

EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
H Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

6. 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

7. Sonstige Planzeichen

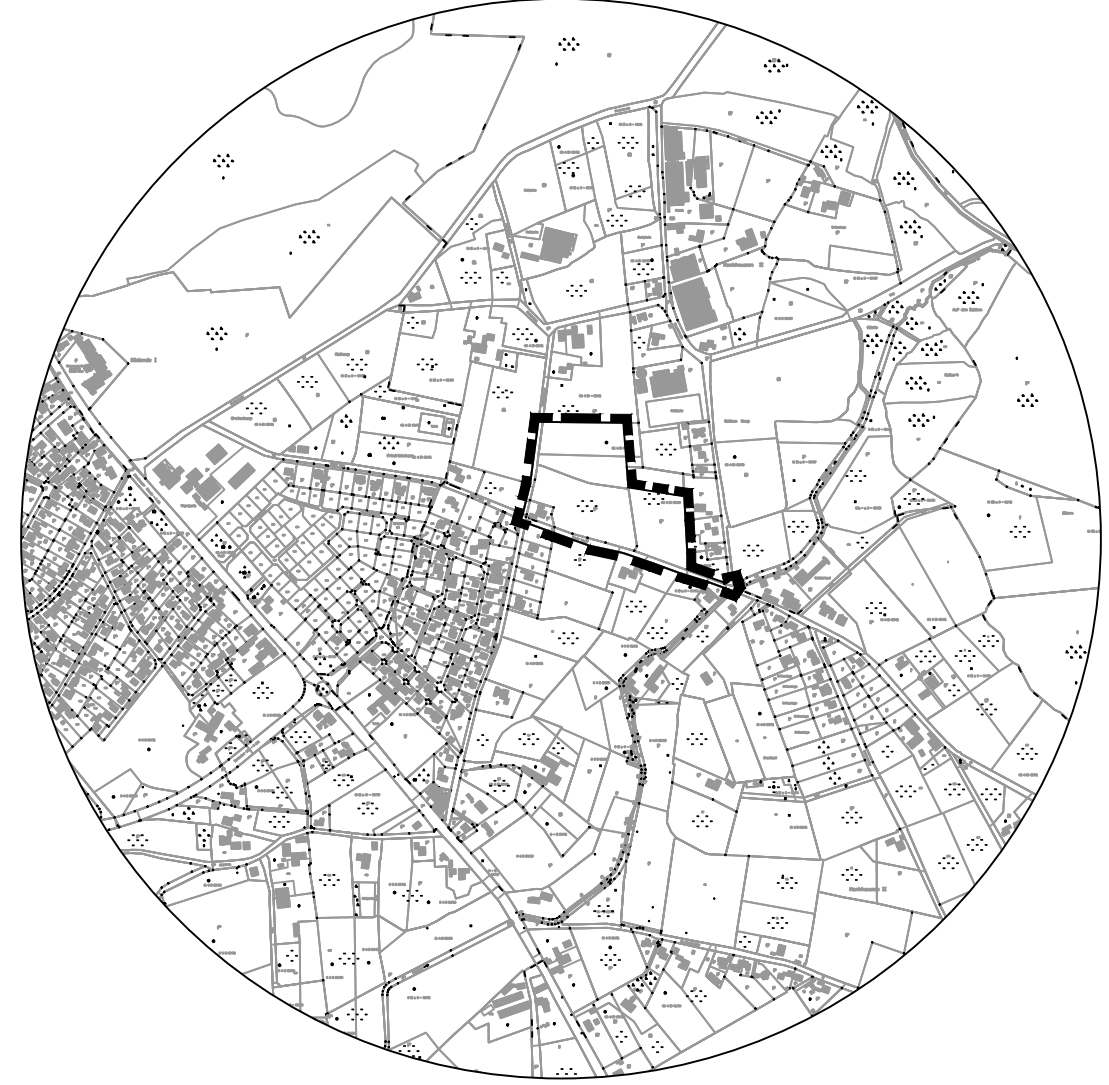
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind, s. textliche Festsetzungen Nr. 13
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

15.04.2015

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



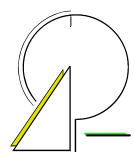
Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung (Teil I)

Entwurf

15.04.2015



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	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Verkehrslärmimmissionen	4
4.3	Geruchsimmissionen	5
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.5	Soziale Belange/ Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen	6
4.6	Belange des Denkmalschutzes	6
4.7	Altablagerungen/ Kampfmittel	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.5	Verkehrsflächen	9
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	9
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	10
5.5.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
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	11
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 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 werden im Rahmen dieser Bauleitplanung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Planvorhaben werden ebenfalls berücksichtigt (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

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.

3.4 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 (Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen, Anpflanzen von Baum-Strauchhecken in den Randbereichen) 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 Ausgleichsflächen 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. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105).

4.2 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.

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

4.3 Geruchsimmissionen

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

Für den Planbereich liegt eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (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 Geruchsimmissionssituation verträglich möglich.

4.4 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 Regenwassernetz 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.

Mit dem geplanten Entwässerungssystem wird künftig für das Plangebiet selbst und die umliegenden Nutzungen eine konfliktfreie Gebietsentwässerung sichergestellt.

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

4.5 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.

4.6 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.

4.7 Altablagerungen/ Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbe-

trieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

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

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 Baulandnachfrage 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 0,35 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.

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 von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zugelassen. In den innenliegenden Wohngebieten (WA2) ist eine zweigeschossige Bauweise möglich.

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 gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind demzufolge je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind je Baukörper insgesamt maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung 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. Innerhalb des Spielplatzgeländes ist künftig die Anlage einer Ortsnetzstation mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 25 m² zulässig. Der Standort wird mit dem Versorgungsträger im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt.

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 sind in Randbereichen von den Grundstückseigentümern gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB 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. 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 innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $\frac{1}{3}$ der Trauflänge 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

(Ortsgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten verträglichen Ortsrandgestaltung entgegen und werden daher über eine örtliche Bauvorschrift für das gesamte Wohngebiet „Südlich Schloßpark III“ ausgeschlossen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im gesamten Geltungsbereich 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 6 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. 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. Aufgrund 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 Kombination miteinander nutzbar gemacht werden. Über die zum Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung der Hauptgebäude wird der Ausbildung von Flachdächern bereits vorgebeugt und eine geneigte, zur Sonneneinstrahlung ausgerichtete Dachneigung ermöglicht. Eine explizite Regelung zur Stellung von baulichen Anlagen (Firstrichtung) 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 Firstrichtung in optimierter Weise vornehmen. Der Bebauungsplan bietet hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit einer entsprechenden Gebäudeausrichtung. Andererseits soll den Bauherren die Möglichkeit belassen werden, eine andere und damit individuelle Ausrichtung des Hauses zu wählen, wenn der Schwerpunkt der Nutzbarmachung erneuerbarer 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 wird durch die Haltestelle „Hankhausen, Emsold“ erschlossen, welche von der Linie 342 bedient wird. Die Linie 342 ist ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

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.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

Gemäß Stellungnahme der EWE Netz GmbH ist im Plangebiet die Anlage einer Ortsnetzstation erforderlich. Diese ist innerhalb des geplanten Kinderspielplatzes vorgesehen. Der konkrete Standort wird in Abstimmung mit der EWE im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

- **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 Koordination 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“

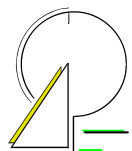
UMWELTBERICHT (Teil II) mit integriertem landschaftsökologischen Fachbeitrag

Entwurf

15.04.2015

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	23
3.3.5 Schutzgut Boden	23
3.3.6 Schutzgut Wasser	24
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft	24
3.3.8 Schutzgut Landschaft	25
3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
3.4.1 Standort	26
3.4.2 Planinhalt	26
4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	26
4.1.1 Analysemethoden und -modelle	26
4.1.2 Fachgutachten	26

4.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	27
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	27
5.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	27
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. 32.555 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.740 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 510 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.375 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. 895 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. 475 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 105 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 2,2 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. Im Kapitel 3.1.2 und der Anlage 1 werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

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) 0,35 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 30 % ausgegangen. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von 45,5 %. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von ca. 1,5 ha Fläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete bauleitplanerisch ermöglicht.

Ferner sind Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 9.250 m² geplant. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 80 % können ca. 7.400 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. 2.375 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.

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 Vorfeld 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
- Siedlungsbiopte.

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

Beschreibung der Biotoptypen

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

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

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
Ziergebüsch [BZE]	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
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 beseiti-

gende Wallhecken bestimmten Wertstufen zuzuordnen und der Ausgleich danach zu bemessen. Demzufolge sind die vorhandenen Wallhecken folgenden Wertfaktoren zuzuordnen:

Biotoptyp	Wert-faktor	Anmerkungen
Baum-Wallhecke, Baum- Strauch-Wallhecke [HWB, HWM]	4	Hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemein- schaften

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, das 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 Areas 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 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des faunistischen Fachbeitrages durchgeführt (vgl. Anlage 1).

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.

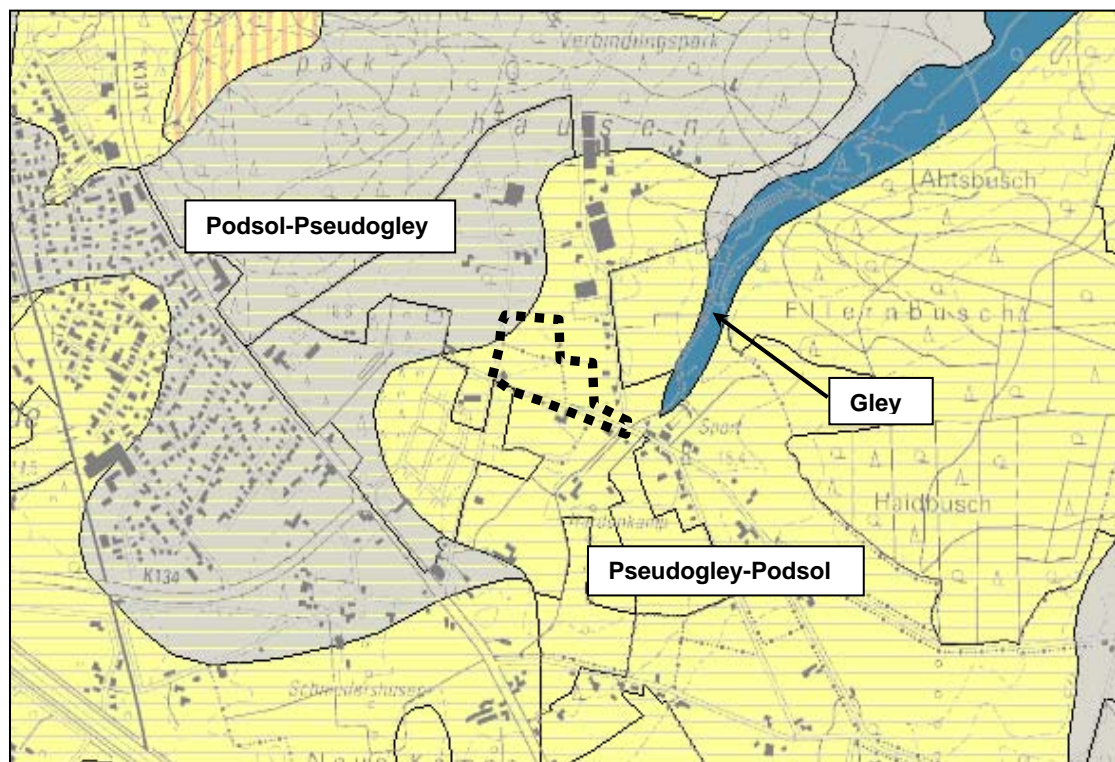


Abbildung 1: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen (Quelle: LBEG).

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. 2,2 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 grundwassergeprägter 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. 2,2 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, Lufterneuerung oder Temperatursausgleich 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 Temperatursgegensätze, 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.

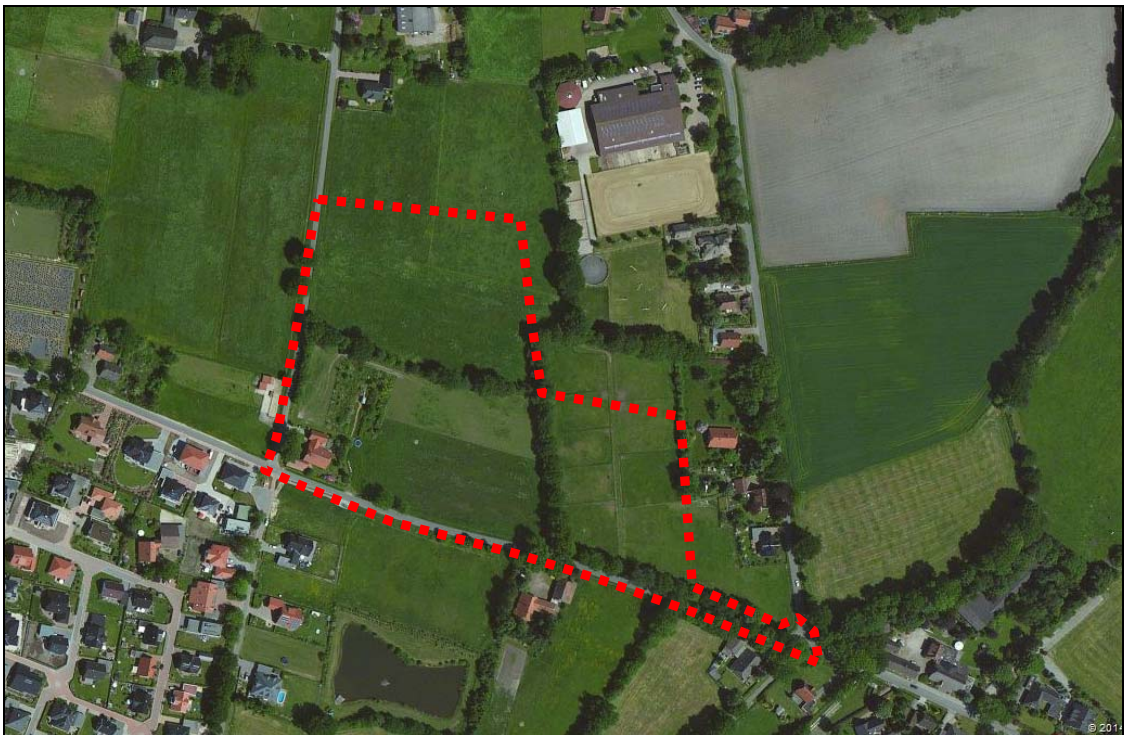


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich).

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 Wohngebietenutzung 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) 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 Grundwasserverhältnisse 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			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWM*/ HWB*	955	4	(3.820)	HWM*/ HWB*	905	4	(3.620)
HBE**	200	3	600	HBE*1	140	3	420
HFM	90	3	270	HFM*2	1.126	2	2.252
HFS	50	3	150	HFS/ HFM*3	358	2	716
HPG	1.180	3	3.540	PH*4	18.059	1	18.059
GET	31.080	3	93.240	GR*5	1.850	1	1.850
GW	6.370	2	12.740	PSZ*6	477	1	477
FGZ	1.105	2	2.210	X*7	14.480	0	0
BZE	40	2	80	X*8	7.400	0	0
PHZ	635	1	635				
X	3.150	0	0				
Flächenwert Ist-Zustand			113.465	Flächenwert Planungs-Zustand			23.774

* 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 (7 Stück).

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

*3 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.

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

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

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

*7 Vollständig versiegelte Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ von 0,35 inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 30 %).

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

Flächenwert Planung	=	23.774
- Flächenwert Ist-Zustand	=	113.465
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 89.691 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 89.691 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 9,0 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. 4,5 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 Haupteerschließung 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-

bietet 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 Haupteinschließung 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. 2.375 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

Ferner werden die landschaftsbildprägenden Gehölzbestände auf den Wallhecken größtenteils erhalten.

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 89.691 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 Wallhecken 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. 89.691 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-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 eingestuften 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 eingestuften 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 Landkreises 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 0,35; 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 schall-

technische 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 dem nördlichen Randbereich 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 Gemeindestraßen Loyer Weg und die Buchenstraße. Die interne Erschließung wird über neue Gemeindestraßen 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. 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 Landschaftspfl. 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

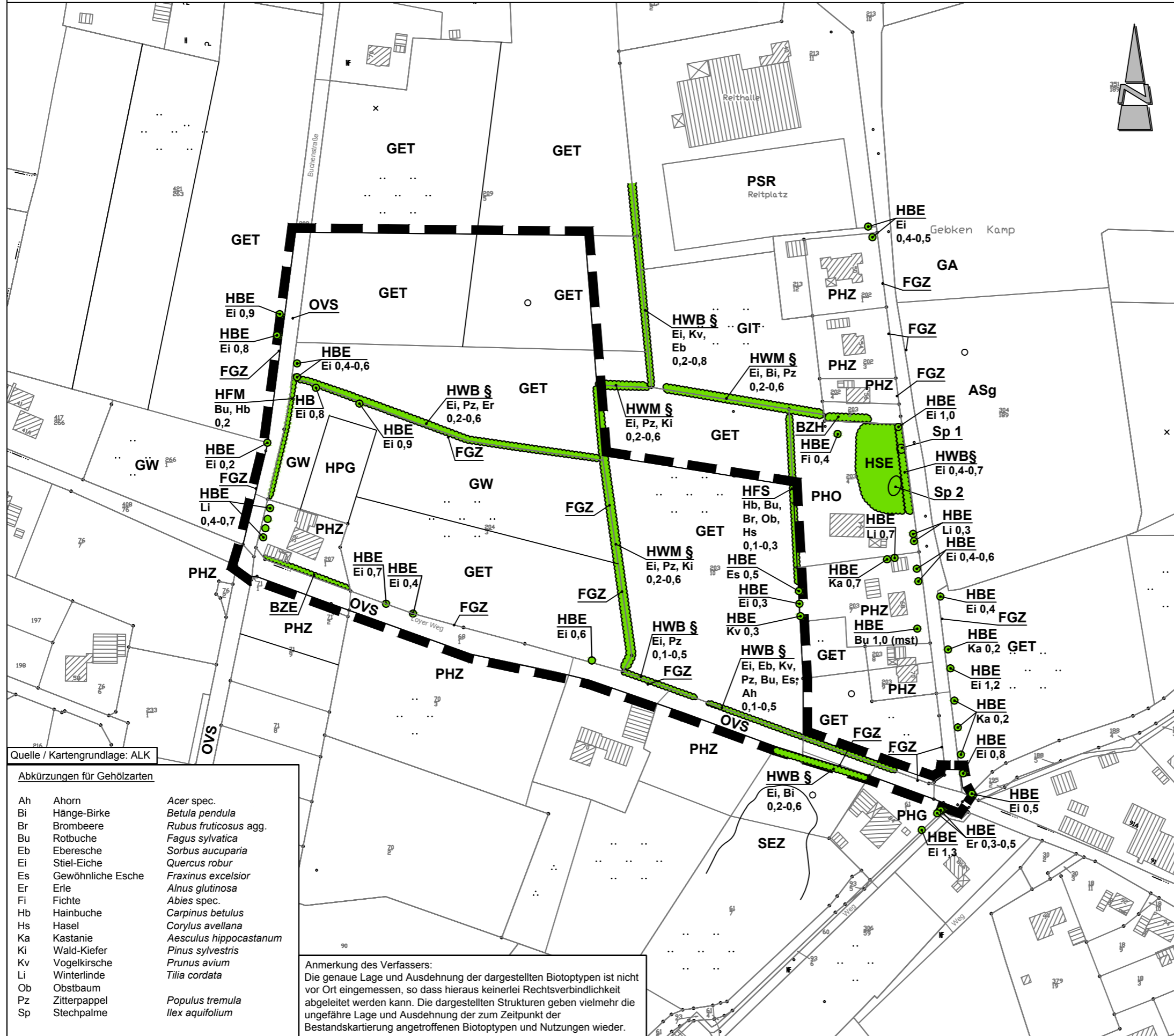
Karte 1: Bestand Biotoptypen

Anlage 1: Faunistischer Fachbeitrag

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan-Plan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

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

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

Ackerflächen

ASg	Getreideacker
-----	---------------

Gewässer

FGZ	Sonstiger Graben
SEZ	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer

Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

BZE	Ziergebüsch	aus	überwiegend	einheimischen
BZH	Zierhecke			
HSE	Siedlungsgehölz	aus	überwiegend	einheimischen
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	<i>Ilex aquifolium</i>
----	------------	------------------------

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 "Südlich Schloßpark III"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab	Projekt: 14-2059	Datum	Unterschrift
1:2.000	Plan-Nr. 1	Bearbeitet: 05/11/10/14	von Lemm / Kinder
		Gezeichnet: 11/14/04/15	Krause
		Geprüft: 04/2015	Diekmann



Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland



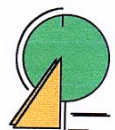
Faunistischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 105 /
51. Flächennutzungsplanänderung



Fachplanerische Erläuterungen

April 2015



Gemeinde Rastede

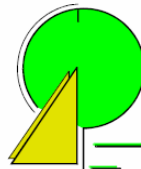
Landkreis Ammerland

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	22
10.0	HINWEISE ZU KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	22
11.0	LITERATUR	24

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).

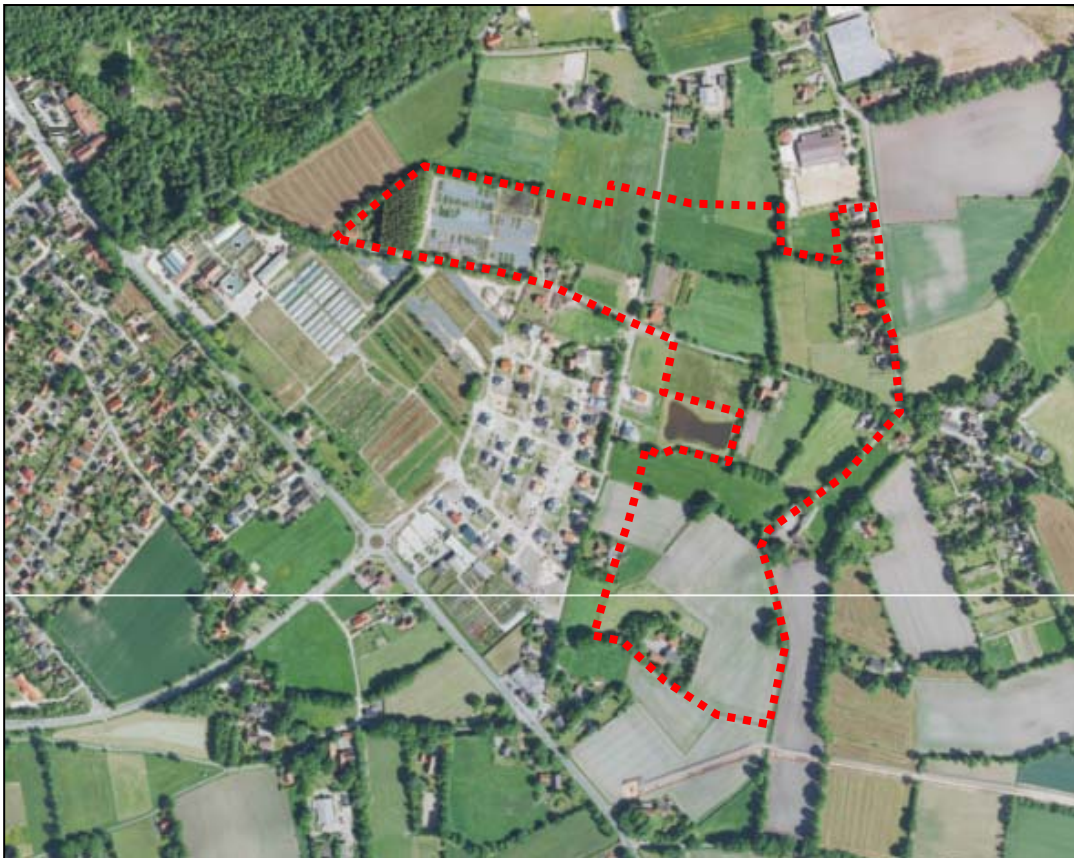


Abbildung 1: Untersuchungsraum Fledermäuse und Brutvögel, unmaßstäblich.

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 Wochenstubenzeit (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. Soziallaute 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, Walddohreule 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 eingestuften 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 Rauhhautfledermaus). 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
Rauhhautfledermaus	<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 unbekannten 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 Rauhhautfledermaus, 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 Rauhhautfledermaus 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.	Σ
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
Rauhhautfledermaus	1	-	-	2	-	10	8	21
Σ	24	9	22	22	24	51	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 Soziallaute erfolgt. In Untersuchungsraum wurden an unterschiedlichen Orten mehrfach Soziallaute 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 Septemberbegehungen 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 & OLTMANNS (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 & OLTMANNS 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 & OLTMANNS 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	Σ 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>Dendrocopos 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	Σ Brut- paare	RL D	RL Nds	RL TW	EU- VS-RL	§ 7 BNatSchG
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	II	-	-	-	-	b
Hausperling	<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
Sumpfmiese	<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
Legende: Σ 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 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) Zeichen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, - = ungefährdet EU-VS-RL: Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie; - = nein, x = ja § 7 BNatSchG: Schutz nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes, b = besonders geschützt, s = streng geschützt							

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 Lebensraumsansprüchen 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 Bauumfeld 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

8.2.1 Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Aufgrund der Lebensweise der Fledermäuse und ihrer vorwiegend abendlichen bzw. nächtlichen Aktivität können direkte Tötungen durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden. Etwaige schädliche Wirkungen sind mit der Realisierung des Bauvorhabens weder bau- noch anlage- und betriebsbedingt zu erwarten. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen.**

Prüfung des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 wurden trotz intensiver Nachsuche keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten von Fledermäusen gefunden (vgl. Kapitel. 5.1). Die im Plangebiet liegenden Gehölze weisen mehrheitlich keine für einheimische Fledermausarten geeigneten Quartiermöglichkeiten wie Baumhöhlen und -spalten auf. Das in einem Wohnhaus an der Emsoldstraße festgestellte Sommerquartier einer Zwergfledermaus liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 und wird nicht von dem geplanten Bauvorhaben berührt. Im Rahmen der Begutachtung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 vorkommenden Gehölzstrukturen wurden insgesamt zwölf Laubbäume gefunden, die eine potenzielle Eignung als ein Sommer- und /oder Zwischenquartier aufweisen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein Potenzialbaum (Eberesche mit Rindentaschen bzw. Spechthöhle) beseitigt. Um baubedingte direkte Tötungen von Fledermäusen in jedem Fall ausschließen zu können, werden notwendige Baumfällarbeiten ausschließlich in den Wintermonaten (November bis Februar), also zur Zeit der Winterruhe, durchgeführt (Vermeidungsmaßnahme). **Unter Beachtung der oben genannten Bauzeitenregelung ist das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in Teilbereichen des Plangebietes grundsätzlich denkbar. Erhebliche Störungen durch eine entsprechende Verlärmung sind im vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf wenige Monate beschränkt ist. Zudem wird die Bautätigkeit vorwiegend während der Tagesstunden stattfinden. Eine Beeinträchtigung der nächtlichen Aktivität der ansässigen Fledermäuse durch visuelle Lichtreize (Baufahrzeuge, Baustellenbeleuchtung, etc.) ist daher nicht anzunehmen. Ein hierdurch

ausgelöster langfristiger Verlust von Quartieren ist unwahrscheinlich. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

8.2.2 Brutvögel

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Hinsichtlich der Überprüfung des Zugriffsverbotes gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für sämtliche vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Arten baubedingte Tötungen von Individuen der Arten oder ihrer Entwicklungsformen vermieden. Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität (Sterberate) auszuschließen ist.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.

Prüfung des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 befinden sich Brutstätten von Star, Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe sowie Dorngrasmücke (jeweils ein Brutpaar).

Durch die Planung bzw. die Umsetzung der Planung kommt es zur Entfernung von Gehölzstrukturen bzw. dem Verlust von Lebensraum durch die Überplanung von Grünland. Dadurch kommt es auch zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten. Die durch das Vorhaben betroffenen Arten (ein Brutpaar Dorngrasmücke) nutzen aber jedes Jahr eine andere Fortpflanzungsstätte, d. h. sie bauen jedes Jahr ein neues Nest in einem dafür geeigneten Baum/Strauch bzw. auf dem Boden. Es handelt sich daher um temporäre Fortpflanzungsstätten, die außerhalb der Brutzeit nicht als solche bestehen. Eine Entfernung der Gehölze bzw. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bedingt daher keinen Verbotstatbestand. Ferner werden neue Gehölzanpflanzungen vorgenommen, so dass gehölzbrütende Arten kurz- bis mittelfristig in diesen Gehölzbiotopen nisten können. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Gehölzbiotope als Fortpflanzungsstätte für einheimische Brutvogelarten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Die übrigen o. g. Arten haben ihre Brutstätte an dem im Bebauungsplangebiet bestehenden Wohnhaus mit den Nebengebäuden. Diese Strukturen bleiben bestehen, so dass die Brutstätten der hier festgestellten Arten auch erhalten bleiben und so die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen bleibt.

Das Plangebiet mit seinen Strukturen wird jedoch auch von den Vögeln in verschiedenen Situationen als Ruhestätten im weitesten Sinne, wie u. a. als Ansitzwarte genutzt, so dass u. a. bei der Entfernung der Gehölze Ruhestätten beschädigt oder zerstört und ggf. sogar Individuen getötet oder beschädigt werden könnten. Die nach der EU-Kommission definierte Begrifflichkeit der Ruhestätte als Ort, der für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend erforderlich ist, u. a. für die Thermo-

regulation, der Rast, dem Schlaf oder der Erholung, wurde erweitert, so dass eine strengere Prüfung für Ruhestätten erfolgt.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verbot der Entfernung/Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. der Tötung/Beschädigung von Individuen in Verbindung mit der Entfernung/Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten nicht vor, wenn es sich um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Die ökologische Funktion für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von in Gehölzen und an Gebäuden brütenden Arten bleibt auch nach Umsetzung der vorliegenden Planung im räumlichen Zusammenhang erhalten. Die Tiere sind in der Lage, bei Entfernung bspw. eines Gehölzes, das als Ansitzwarte dient, auf umliegende Gehölze auszuweichen. Im Norden, Westen und Osten des Plangebietes schließen sich weitläufige Offenlandbereiche mit entsprechenden gleichartigen Gehölzstrukturen an das Plangebiet an. Der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ist daher gegeben.

Der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG wird in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG demzufolge nicht erfüllt.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die Störung von Vögeln durch bau- oder betriebsbedingten Lärm und/oder andere Immissionen in für die Tiere sensiblen Zeiten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da Gehölzstrukturen im Plangebiet, die potenzielle zukünftige Lebensstätten sind, im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung verbleiben und genutzt werden können; außerdem werden teilweise in den Randbereichen des Plangebietes Gehölzstrukturen neu angelegt.

Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während der sensiblen Zeiten der Vögel stellt nur in dem Fall einen Verbotstatbestand dar, in dem eine erhebliche Störung verursacht wird. Eine Erheblichkeit ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegeben, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird. In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich bau- und betriebsbedingte Störungen in Form von bspw. Lärmimmissionen nicht ganzjährig vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, werden allerdings im Folgenden differenzierter betrachtet.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der erfassten Arten führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da bei einer Störsituation die betreffende Vogelart sich entfernen könnte. Es handelt sich ferner nicht um einen traditionellen Mauserplatz einer Art.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung vorkommen, könnten durch Verkehrslärm, Lichtemissionen und/oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so ge-

schwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens unwahrscheinlich. Vögel sind in der Regel an Siedungslärm, Lichtemissionen und visuelle Effekte gewöhnt und suchen ihre individuellen Sicherheitsabstände auf, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Alle betroffenen Arten sind in der Lage, jede Brutperiode einen neuen Brutplatz zu besetzen, so dass ein Ausweichen möglich ist, zumal in der unmittelbaren Umgebung gleichwertige Strukturen vorhanden sind. Horstbewohner wie bspw. zahlreiche Greifvogelarten, die einen bestimmten Nistplatz langjährig nutzen und weniger Ausweichmöglichkeiten haben, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.

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 (Kunsthöh-

len) 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. OLTMANNS (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. Landschaftspfl. 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. Landschaftspfl. 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. Landschaftspfl. 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.

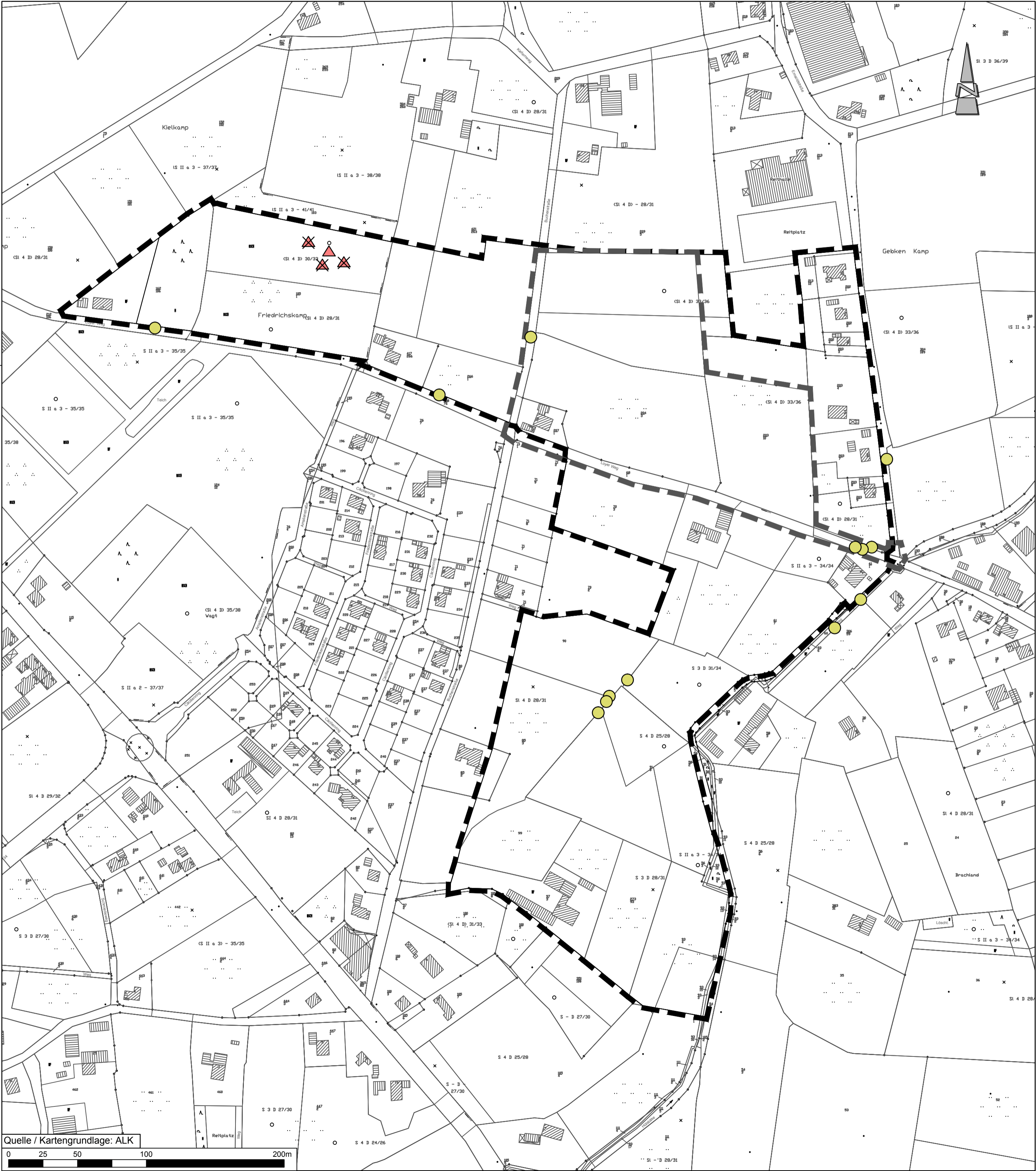
PLANVERZEICHNIS

- 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:	Zilz
		Gezeichnet:	Wiese
		Geprüft:	Diekmann

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

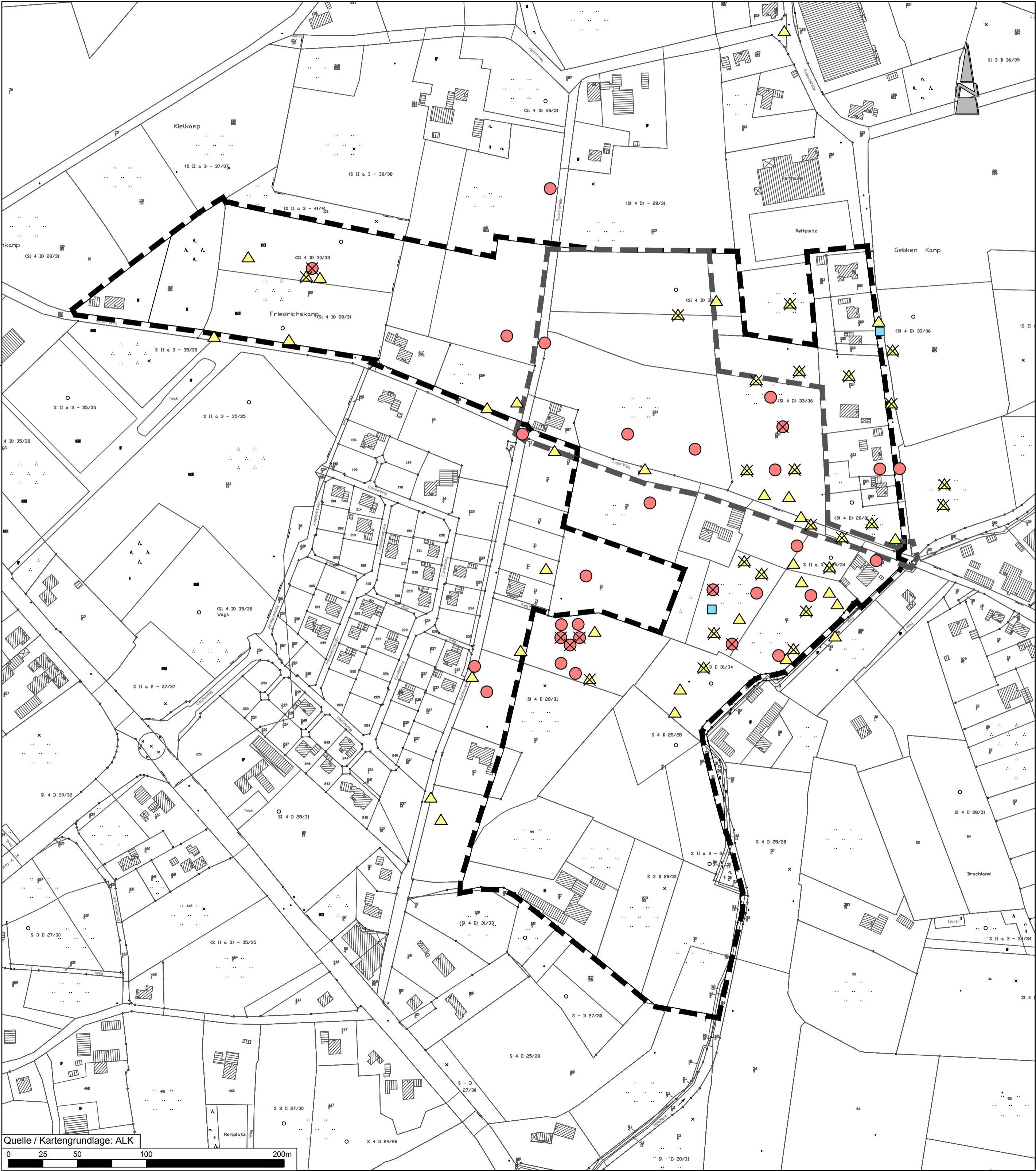
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40





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 | <i>Nyctalus noctula</i> |
|  | Nyctalus unbestimmt | <i>Nyctalus spec.</i> |
|  | Breitflügelfledermaus | <i>Eptesicus serotinus</i> |
-  Lagdverhalten 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:	Zilz
		Gezeichnet:	01/12, 03/13 12/2014 Wiese
		Geprüft:	12/2014 Diekmann

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

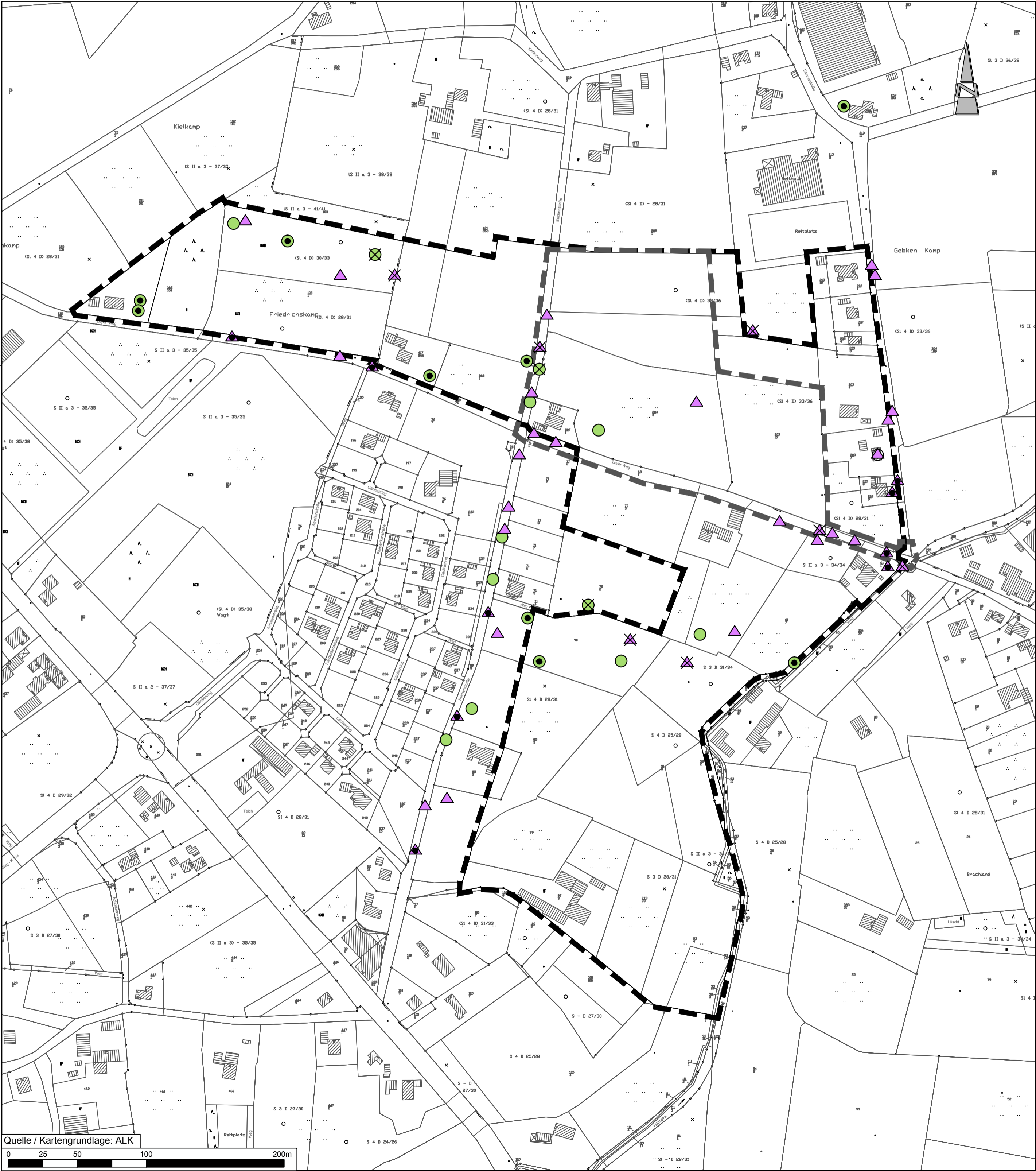
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



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 |
|--|--------------------|----------------------------------|
| | Rauhhauffledermaus | <i>Pipistrellus nathusii</i> |
| | Zwergfledermaus | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> |
-
- Lagdverhalten 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

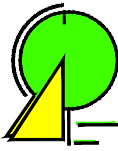
Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Planart: Bestand Fledermäuse - *Pipistrellus* - Arten

Maßstab 1 : 2.500	Projekt: 14-2059 Plan-Nr. 1.3	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet:	Zilz
		Gezeichnet:	Wiese
		Geprüft:	Diekmann

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

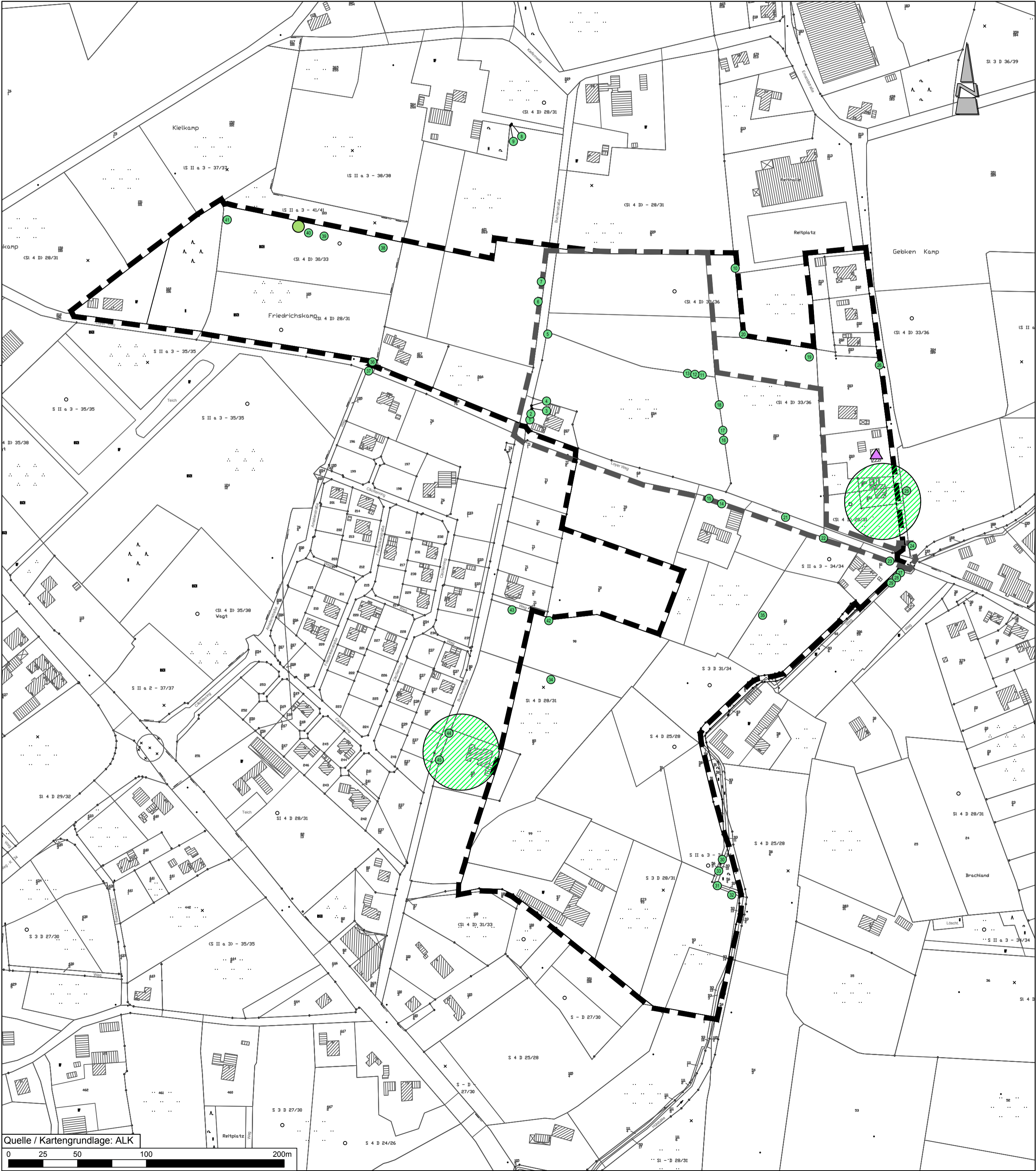
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Gemeinde Rastede

Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Fledermausquartiere und Potenzialbäume



Planzeichenerklärung

- Grenze Flächennutzungsplanänderung
- Grenze Bebauungsplan

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

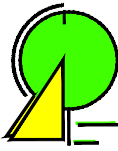
Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Planart: Fledermausquartiere und Potenzialbäume

Maßstab	Projekt: 14-2059	Datum	Unterschrift
1 : 2.500	Plan-Nr. 1.4	Bearbeitet: 10/2011	Zilz
		Gezeichnet: 01/12, 03/13	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

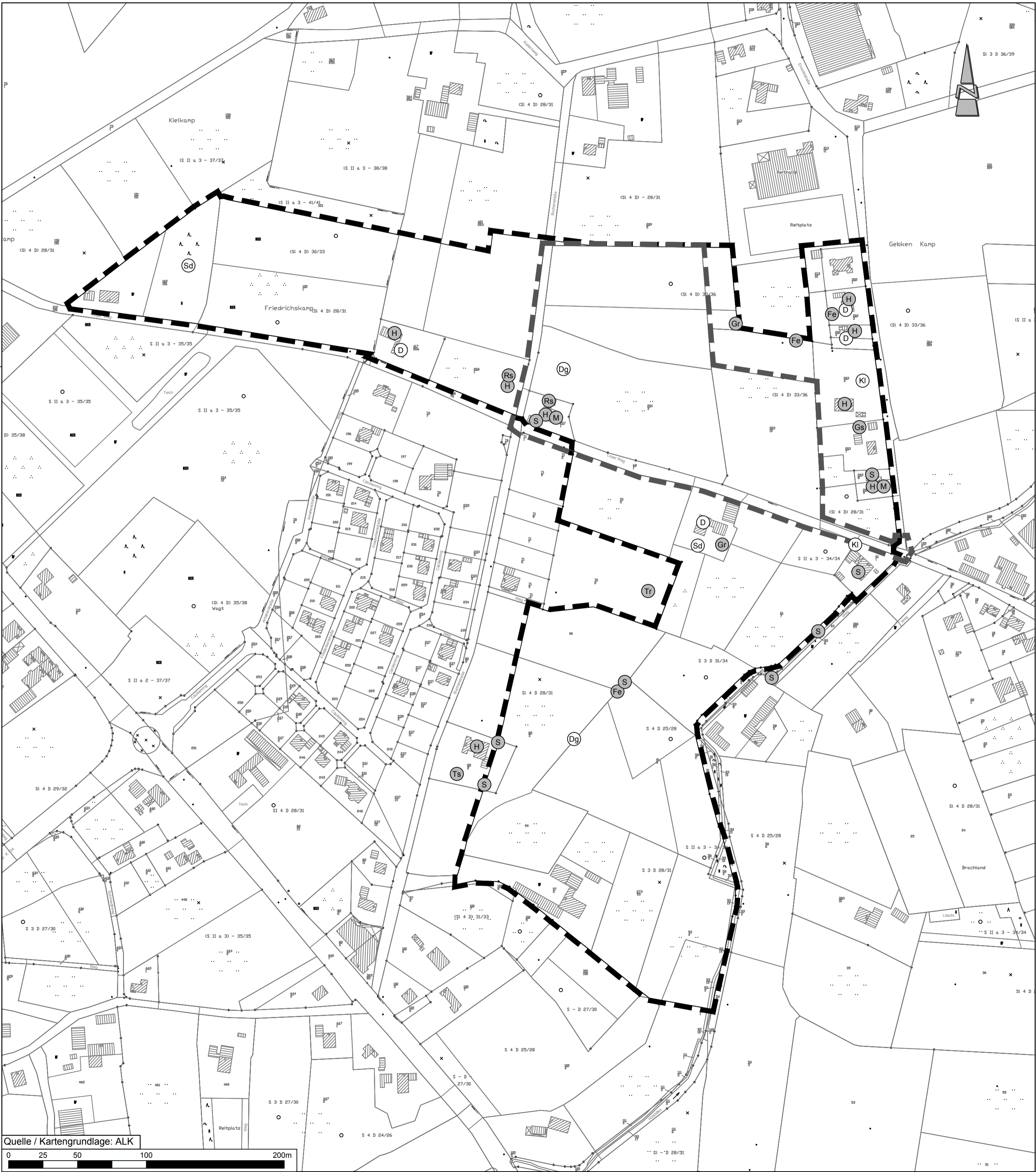


Stand 18.12.2014

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
(Kl) 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	Projekt: 14-2059	Datum	Unterschrift
1 : 2.500	Plan-Nr. 2	Bearbeitet: 10/2011	Zilz
		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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

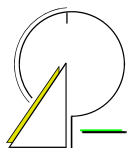
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

15.04.2015



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
4. Avacon Prozesssteuerung – DGP
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
5. GTG Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
6. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandalle 12
26655 Westerstede
2. Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
6. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30633 Hannover
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
8. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer
9. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/ Varel
Neue Straße 23
26316 Varel

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswertseinheiten im Flächenpool der Gemeinde Rastede bittet meine untere Naturschutzbehörde um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Im faunistischen Fachbeitrag ist noch - wie angekündigt - die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange zu dokumentieren.</p> <p>Die Stellungnahme des VBN vom 05.03.2015 ist mit dieser Planung zu beachten und die Aussage im Kapitel 7.0 der Begründung, das Plangebiet sei optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, entsprechend zu relativieren.</p> <p>Planerisches Ziel der Gemeinde ist eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt und im Hinblick auf die sensible Siedlungsrandlage eine verträgliche Ortsrandsituation bildet. Vor diesem Hintergrund und angesichts der textlichen Festsetzung Nr. 7 Satz 2, wonach Hausgruppen nicht zulässig sein sollen, empfiehlt meine untere Bauaufsichtsbehörde, Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt zu fassen: "Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig."</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde regt an, zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 4) die Höhenlage der Erschließungsstraßen (Straßenoberkante - Fahrbahnmitte) anzugeben.</p> <p>Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 5 geringfügig redaktionell zu berichtigen ("entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.").</p> <p>Kapitel 3.3 der Begründung kann entfallen (inhaltlich abgehandelt im Kapitel 3.4).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht aus dem Ökokonto der Gemeinde als Nachweis der aus dem Planvorhaben resultierenden Ersatzmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde spätestens bis zum Satzungsbeschluss übersandt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der faunistische Fachbeitrag entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und Kapitel 7.0 in Bezug auf die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr entsprechend der Stellungnahme des VBN angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 2 entsprechend wie folgt angepasst:</p> <p>„Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind je Baukörper insgesamt maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).“</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Höhenlagen der Erschließungsstraßen erst im Zuge der Erschließungsplanung im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren festgelegt werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 5 redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Maienstraße 34 30171 Hannover	
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. 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. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg		
<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ soll ein Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 4,5 ha nördlich des Loyer Wegs und östlich der Buchenstraße als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in geringer Entfernung die Pferdehaltung Mann (Stall Eichenbruch), Emsoldstraße 40, Rastede. Im Vorfeld der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung wurde im Auftrag der Gemeinde Rastede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Datum vom 14.06.2011 zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation ein Immissionsschutzgutachten erstellt.</p> <p>Im Umfeld des Betriebes Mann wurde im Rahmen des vorgenannten Immissionsschutzgutachtens eine Isoplethe mit dem gemäß GIRL zu Wohnbaugebieten einzuhaltenden Immissions(grenz)wert von 10 % dargestellt. Der nordöstliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 reicht an den Verlauf dieser Isoplethe heran.</p> <p>Im Nachgang des am 14.06.2011 erstellten Immissionsschutzgutachtens wurde die VDI-Richtlinie 3894 eingeführt. In der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 sind u.a. emissionsrelevante Parameter für die Pferdehaltung aufgeführt, die für die Erstellung von Immissionsschutzgutachten heranzuziehen sind. Unter Berücksichtigung der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 kann sich der Verlauf der Isoplethe mit dem Immissions(grenz)wert von 10 % im Umfeld der Pferdehaltung Mann geringfügig verändern. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir das am 14.06.2011 erstellte Immissionsschutzgutachten überarbeiten zu lassen.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ keine Bedenken.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die Pferdehaltung wurden gemäß Aussage auf S. 7 des Geruchsgutachtens vom 14.06.2011 als Eingangsparameter bereits die Werte der seinerzeit in der Entwurfsfassung vorliegenden VDI-Richtlinie 3894 verwendet, die gegenüber den Werten der nunmehr vorliegenden Endfassung nur geringfügig abweichen. Darüber hinaus sind gemäß Hinweis des Geruchsgutachters auch geänderte Emissionsfaktoren in der Rinder- und Legehennenhaltung zu beachten.</p> <p>Das Geruchsgutachten wird im Weiteren entsprechend - formal - an den aktuellen Stand der Technik gemäß der VDI-Richtlinie 3894 angepasst. Wesentliche Änderungen im Ergebnis des Geruchsgutachtens sind dabei laut Aussage des Gutachters nicht zu erwarten. Aufgrund der vergleichsweise hohen Parameter für die einzelnen Tierarten sei ferner - wie bereits zuvor - von einem Maximalansatz in Bezug auf die Beurteilung der Geruchsimmissionssituation auszugehen (vgl. Kap. 4.2, Seite 7 des Geruchsgutachtens vom 14.06.2011).</p> <p>Das Ergebnis des aktualisierten Geruchsgutachtens wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.</p>
Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
<p>Im Bereich des Bebauungsgebiets befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine ge-</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>schlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die 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 Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB WasserV unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebiets eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhal-</p>	<p>Gemäß den Unterlagen des OOWV verläuft im Plangebiet auf dem Grundstück des Wohngebäudes „Buchenstraße Nr. 52“ (Flurstück 207/1) eine Hausanschlussleitung. Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung ist eine Festsetzung der Leitung nicht erforderlich.</p> <p>Wasserleitungen von übergeordneter Bedeutung (100 PVC) verlaufen innerhalb der Straßenverkehrsflächen „Buchenstraße“ und „Loyer Weg“. Die Festsetzung der Leitungen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht erforderlich. Die Leitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>
--	--

<p>tung 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>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim 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>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>		
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Ausführungen in Kapitel 7.0 in Bezug auf die Anbindung des Plangebietes an den öffentli-</p>

<p>an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten diese jedoch korrigieren.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt nicht im Einzugsbereich der im Erläuterungstext genannten Haltestelle „Hankhausen, Buchenstraße“, da das Planungsgebiet nicht innerhalb des Einzugsradius von 600 m liegt. Das Planungsgebiet wird durch die Haltestelle „Hankhausen, Emsold“ erschlossen, welche von der Linie 342 bedient wird. Die Linie 342 ist ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p> <p>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.</p>		<p>chen Personennahverkehr entsprechend angepasst.</p>
<p>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30633 Hannover</p>		
<p>Die Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die 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. 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p>		
<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erforder-</p>		<p>Die Hinweise zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

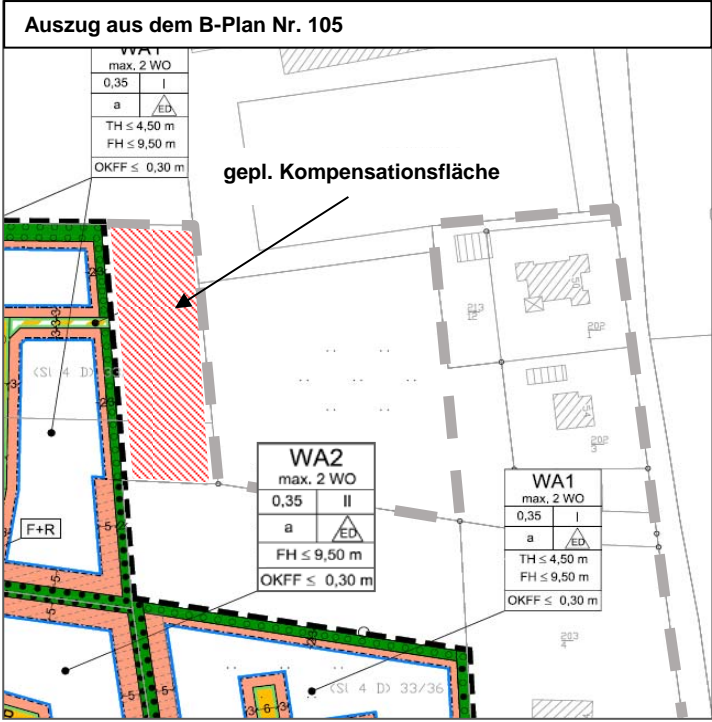
	<p>nissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Das neue Wohngebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebiets bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>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, Ammerlander Heerstraße 138, 261 29 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34- 65 50, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		
	<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer</p>		
	<p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/ Varel Neue Straße 23 26316 Varel		
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. BP 105.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p> <p>Für die Erschließung des Baugebietes benötigen wir seitens der EWE Netz GmbH einen Standort für die Ortsnetzstation. Der Standort sollte möglichst im südlichen Bereich der Planstr. A an der Buchenstr. sein.</p> <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV (22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Weitere Anregungen und Bedenken haben wir seitens der EWE Netz GmbH nicht.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterbringung der Ortsnetzstation ist auf einer Teilfläche des Kinderspielplatzes vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen. Der konkrete Standort wird in Abstimmung mit der EWE im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Private Straßenflächen werden im Bebauungsplan Nr. 105 nicht festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern

von fünf Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>Grund für unsere Beauftragung ist die seitens der Gemeinde Rastede durchgeführte 51. Änderung des Flächennutzungsplans, „Südlich Schloßpark“ sowie die damit einhergehenden Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, aktuell nun der Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“. Betreffend den Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ findet derzeit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Es besteht bis zum 27.03.2015 für jedermann die Möglichkeit Stellungnahmen schriftlich abzugeben. Unsere Mandantin ist, wie Ihnen bekannt ist, Eigentümerin des Reitstalles in der Emsoldstraße. Die Flächen dieses Betriebes grenzen direkt an Flächen, welche durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich Schloßpark“ die Ausweisung von Wohnbauflächen vorsieht. So weist nun auch der Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ ein allgemeines Wohngebiet in direkter Nähe zum Betrieb unserer Mandantschaft aus.</p> <p>Betrachtet man den derzeit ausliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes, so ist darauf zu erkennen, dass nordöstlich des Bebauungsplangebietes sich der Betrieb unserer Mandantschaft befindet. Es sind dort auf der Planzeichnung neben dem Bebauungsplangebiet der Reitplatz, die Reithalle, Nebengebäude und auch Weideflächen des Betriebes unserer Mandantschaft zu erkennen. Problematisch ist, dass damit Wohnbebauung sehr dicht an den Betrieb unserer Mandantschaft heranrücken wird. Auf diese Problematik hatten wir auch in der Vergangenheit mit unseren Schreiben vom 23.02.2012, 15.06.2012 und 06.01.2014 bereits hingewiesen. Der Vollständigkeit halber füge ich diese Schreiben als Anlage 2 nochmals mit der Bitte um Kenntnisnahme bei. Die in diesem Schreiben enthaltenen Einwendungen und Bedenken bleiben auch ausdrücklich aufrechterhalten und werden auch zum Gegenstand dieses Verfahrens gemacht.</p> <p>Konkret stellt sich nun insbesondere das Problem, dass an der Westseite des Betriebsgrundstücks unserer Mandantschaft, etwa auf Höhe des südlichen Endes der Reithalle an der Grundstücksgrenze, sich der Mistplatz des Reitbetriebes befindet, also genau in Richtung des zukünftigen Wohngebietes. Auch wenn der Bebauungsplan Nr.105 „Südlich Schloßpark</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Reiterhofes wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 bereits dahingehend berücksichtigt, dass gegenüber den ursprünglichen Entwicklungsvorstellungen gemäß der 51. Flächennutzungsplanänderung nunmehr ein größerer Abstand des geplanten Wohngebietes zum Reiterhof eingehalten wird. Des Weiteren ist es städtebauliches Entwicklungsziel, das geplante Wohngebiet randlich einzugrünen, wodurch sich eine optische Abgrenzung zum Reiterhof hin ergibt (vgl. nachstehende Abbildung).</p> <div data-bbox="1189 587 1901 1315"> <p>Auszug aus dem B-Plan Nr. 105</p> </div> <p>Zur weitergehenden Abgrenzung des Wohngebietes vom Reiterhof beabsichtigt die Gemeinde nunmehr, die in der nachstehenden Abbildung gekennzeichnete Fläche als Kompensationsfläche zu nutzen und aufzufors-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>III“ in Richtung des Betriebes unserer Mandantschaft Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorsieht, so ist doch festzustellen, dass diese Grünflächen sehr schmal sind und eine Wahrnehmbarkeit des Mistplatzes für die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Dies offenbart nach wie vor ein Abwägungsdefizit. Das Interesse eines außerhalb des Plangebiets ansässigen amtierenden Betriebs, der ggf. mit Nachbareinwendungen rechnen muss, am Schutz vor dem Heranrücken von Wohnbebauung, ist abwägungsrelevant (Ulrich/ Kuschnerus, Rn. 329; BVerwG, Beschluss vom 14.02.1991, Az.: 4 NB 25.89 in NVwZ 91, S. 980 ff.). Zu den hiernach bei der Aufstellung eines Bauleitplans für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belangen gehört grundsätzlich auch das Interesse eines in der Nachbarschaft rechtmäßigerweise vorhandenen amtierenden Betriebes, vor einschränkenden Anforderungen an seine Betriebsführung zum Schutze der aufgrund der planerischen Ausweisung heranrückenden schutzwürdigen Wohnbebauung gesichert zu bleiben (BVerwG in NVwZ 1 '91, S. 980, 981 m. w. N.).</p> <p>Nach der derzeitigen Planung rückt die Wohnbebauung derart nah an das Betriebsgrundstück, und gerade an den Mistplatz heran, dass mit Beschwerden von zukünftigen Anwohnern gerechnet werden muss. Insofern verweise ich auch noch einmal ausdrücklich auf unser anliegendes Schreiben vom 23.02.2012. Dort hatten wir dieses auch bereits ausgeführt. Wir hatten dort auch bereits ausgeführt, dass es angezeigt wäre, um den Reitbetrieb herum einen nicht überbaubaren Korridor von mindestens 200 m Breite auszuweisen, um den Reitbetrieb in seiner Existenz nicht zu gefährden. Zumindest aber wäre eine breitere Grünfläche in Richtung des Betriebes unserer Mandantschaft auszuweisen, als derzeit im Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ vorgegeben. Es ist dringend erforderlich, dass ein ausreichender Abstand zwischen dem Betrieb unserer Mandantschaft und dem zukünftigen Wohngebiet eingehalten wird und dass eine ausreichende Abschirmung des Betriebes vorhanden ist.</p> <p>Sofern Sie, sehr geehrte Frau Triebe, in Ihrer Email vom 23.02.2015 auch die Möglichkeit anbieten, die Betroffenheit unserer Mandantschaft im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs zu erörtern, nehmen wir dieses Angebot gerne an. Bitte teilen Sie uns mit, wann und wo ein solches Gespräch stattfinden könnte.</p>	<p>ten.</p> <p>Auszug aus dem B-Plan Nr. 105</p>  <p>Gemäß des zum Plangebiet vorliegenden Geruchsgutachtens vom 14.06.2011 wird im Übrigen der Immissionsgrenzwert von 10 % der Jahresstunden für allgemeine Wohngebiete (WA) gem. der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) mit konkret ermittelten Werten zwischen 2 % und 9 % der Jahresstunden im gesamten Plangebiet eingehalten.</p> <p>Die seitens des Reiterhofs betroffenen Belange wurden in einem Gesprächstermin am 26.03.2015 zwischen der Gemeinde Rastede und dem Bürger 1 erörtert und besprochen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 2	
<p>Stellungnahme: Kritik am neuen Bebauungsplan Nr.105 „Südlich SchloßparkIII“ in Hankbausen: Artikel der NWZ vom 19.Februar 2015</p> <p>„Warum Rastede weiter wachsen will Wohnen in einem ganz sensiblen Gebiet“</p> <p>Ich bin ein lebenslanger Bewohner der Ortschaft Hankhausen und wohne in der Straße „Am Heidkamp“ und sehe der Entwicklung unseres Ortes mit großer Sorge entgegen. Aus einem kleinen „Kuhdorf“ wird zu nehmend ein großer Vorort von Rastede. Fangen wir doch mit der Entwicklung an: Es begann Anfang der 70er Jahre mit der Bebauung der Mühlenstraße und am Hankhauser Busch. Mitte der 90er Jahre kam die Erschließung der „Alten Ziegelei“ hinzu. Immer mehr Menschen wollten aus der Stadt ins ruhige Dorf umsiedeln und so kamen unaufhaltsam neue Wohngebiete dazu. Somit erfolgte die Bebauung „Südlicher Schlosspark 1 und 2“. Damit sind die Pläne der Gemeinde aber erst auf halber Strecke. In naher Zukunft kommt jetzt ein Baugebiet mit 4,5 ha Grünland hinzu, was wiederum am Loyer Weg und an der Buchenstraße liegt. Nach 4-5 Jahren ist noch mal eine Bebauung von etwa der gleichen Größe vorgesehen, wiederum liegen die Zufahrten am Loyer Weg und Buchenstraße. Diese beiden letzten Pläne waren schon vor vier Jahren als Beschlossene Sache zu den Akten gelegt. Das Maß aller Dinge ist schon vor der letzten fast fertigen Bebauung am Loyer Weg überschritten und die Umweltverträglichkeit schon lange. Die Befürworter neuer Wohngebiete leben selbst oft in ruhiger Lage und wollen doch bei den Beschlüssen an erster Stelle stehen.</p> <p>Nun zu Straßenanbindungen: Autobahnzubringer und Richtung Brake</p> <p>Alle Richtwege aus den neuen Wohngebieten führen über die Parkstraße, Emsoldstraße, Loyer Weg und schließlich über den Heidkamp, hin zur Braker Chaussee. Wir als Bewohner „Am Heidkamp“ haben somit ganz schlechte Karten. Unsere schmale Dorfstraße kann den zunehmenden Verkehr kaum noch bewältigen. Im letzten Jahr September wurde die Straße von Grund auf erneuert, aber die Breite von 3,50 m ist geblieben. Vorteil ist nur eine glatte Straßendecke, welche förmlich für viele Neubür-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 4,5 ha handelt es sich um den dritten Bauabschnitt der über die 51. Flächennutzungsplanänderung (2012) planungsrechtlich vorbereiteten ca. 19 ha großen Wohnbaufläche „Südlich Schloßpark“. Das städtebauliche Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB für diese Planung wurde im Zuge der o. g. Flächennutzungsplanänderung nachgewiesen. Der durch das Planvorhaben verursachte Eingriff in den Naturhaushalt und die sonstigen Umweltbelange wurden seinerzeit sowohl für die 51. Flächennutzungsplanänderung als auch für den damals parallelen und für den sich anschließenden Bebauungsplan für den ersten und zweiten Bauabschnitt (Bebauungspläne Nr. 93A und Nr. 93B) im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG umfassend bewertet und im Umweltbericht dokumentiert. Für die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen wurden im Rahmen der vorgenannten Bauleitplanverfahren geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbindlich festgelegt (z. B. wallheckenfördernde Maßnahmen (Wallheckenneuanlage, Sanierung von Wallhecken im gleichen Naturraum)), so dass sich im Ergebnis keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus den Planvorhaben ergaben. Eine Umweltprüfung gemäß den rechtlichen Anforderungen erfolgt auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 105.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebietes „Südlich Schloßpark“ wurde im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet (Stand 2011). Auf der Grundlage einer Verkehrsprognose unter Annahme der vollständigen Realisierung des Wohngebietes werden hierin Empfehlungen für eine ortsverträgliche, verkehrsgerechte sowie verkehrssichere Erschließung des Areals formuliert (u. a. Ausbau des</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>ger und Geschäftsleute zum Rasen verleitet. Als Befestigung der Seitenstreifen hat sich das Bauamt etwas ganz Besonderes einfallen lassen. „Sie wurde mit schwarz-brauner Abraumerde aufgefüllt und mit Gras angesät“. Der Erfolg war gleich Null. Von Gras keine Spur, dafür tiefe Löcher. Bei jeder Regenzeit und nach Frostaufbruch weicht der Boden bis auf den festen Grund durch und bei Begegnungen der Fahrzeuge entstehen tiefe Löcher am Fahrbahnrand. Die Gemeinde hat in dieser Richtung reagiert und stellt Hinweisschilder auf „Absatz am Straßenrand“ Somit ist die Gemeinde fein raus, es kann ja jeder aufpassen!! Unsere Straßenränder sehen fürchterlich aus, mit sehr tiefen Furchen. Zu bedenken ist auch, dass diese Straße viel mit Schulbussen und vor allem mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Zubringer LKW's für die neuen Baugebiete befahren wird. Bei dem jetzigen täglichen Verkehrsaufkommen an Werktagen kommt man schnell ins Grübeln und ich frage mich oft, wie soll das weiter gehen. Oft habe ich das Gefühl, ich wohne an einer belebten Kreisstraße, von einer Dorfstraße ist nicht mehr viel übrig geblieben. Mittlerweile liegt der tägliche Verkehr, ich habe an mehreren Tagen gezählt, bei 600 PKW's und dabei habe ich die landwirtschaftlichen Fahrzeuge noch nicht mitgezählt. In Spitzenzeiten rasen hier bis zu 60 Autos je Stunde durch. Dann ist es mit der Dorfruhe für uns dahin und für anliegende Familien mit Kleinkindern besteht keine Möglichkeit die Straße zu nutzen.</p> <p>Angesichts dieser Tatsachen ist ein zeitnahes Handeln der Verantwortlichen dringend erforderlich und ich fordere die Gemeinde auf, endlich ein Tempolimit von 50 km/h in die Wege zu leiten.</p> <p>Nur Schade, dass man als kleiner Bürger so wenig Mitbestimmung hat. Bevor der Bürger etwas von der Gemeinde erfährt, liegt es doch als beschlossene Sache oft schon vor. Nur der Ordnung halber wird es noch bekannt gemacht!!</p>	<p>Loyer Wegs und der Parkstraße), die im Zuge dieser Bauleitplanung berücksichtigt werden. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Laut der o. g. Verkehrsuntersuchung lasse eine Reglementierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit bezogen auf den Loyer Weg hier künftig keine niedrigeren Geschwindigkeiten erwarten, da der schmale Straßenraum und die derzeitige Mitbenutzung der Fahrbahn durch Radfahrer und Fußgänger bereits jetzt keine überhöhten Geschwindigkeiten zuließen. Aus Sicht der Gemeinde Rastede lässt sich diese Aussage auf die nebenstehend angeführte Straße „Am Heidkamp“ übertragen.</p>
<p>Bürger 3</p>	
<p>In Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplan sehen wir leider ein Problem auf uns zukommen - das Thema Oberwasser bezüglich unseres Hofes an der Buchenstr. Gemäß § 4.4 soll das Niederschlagswasser in diesem neuen Baugebiet über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz in ein Rückhaltebecken geleitet und hierüber gedrosselt der nahegelegenen „Husbäke“ zugeführt werden, wo auch jetzt bereits das</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Überprüfung des Fachplaners berücksichtigt das zum Planvorhaben geplante Entwässerungssystem die nebenstehend dargelegte Situation. Es wird künftig eine konfliktfreie Gebietsentwässerung sowohl für das Plangebiet als auch für die im Umfeld bereits vorhandenen Nutzung sichergestellt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Oberwasser von unserer Hofstelle einfließt. Es betrifft einmal den Graben ab Parkstraße über Kiefernweg, Buchenstraße und Loyer Weg. An der südlichen Seite unseres Grundstücks läuft das Wasser aus 2 Rückhaltebecken der Baumschule VORWERK ebenfalls zur Buchenstraße und dann über den Loyer Weg weiter zur Bäke. Wir möchten Sie bitten, diesen Umstand bei den zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p>	
<p>Bürger 4</p>	
<p>Aufgrund der Erschließung der Baugebiete Südlich Schlosspark II, Bauabschnitte 1 und 2 und der nun anstehenden Erschließung des Baugebietes Südlich Schlosspark III über den Loyer Weg beobachte ich mit Besorgnis die deutlich Zunahme des Straßenverkehrs auf dieser Straße. Besonders durch den Schwerlastverkehr zur und von der Baustelle kommt es immer wieder zu Situationen, in den Autofahrer bei der Begegnung mit einem solchen Lastwagen rücksichtslos auf den sehr schmalen Fußweg entlang des Loyer Weges ausweichen und somit nicht nur die Fußgänger auf diesem Weg, sondern auch Kinder, die sich durch die Lastwagen angezogen fühlen, in große Gefahr bringen. Im Bereich der Einmündung in die Parkstraße ist zudem nicht einmal ein Fußweg vorhanden, was besonders aufgrund der Kurve ebenfalls ein großes Gefahrenpotential birgt.</p> <p>Ich möchte daher darauf aufmerksam machen, dass es dringend erforderlich ist, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 30 km/h auf dem Loyer Weg von der Parkstraße bis zur Einmündung Emsoldstraße einzuführen.</p> <p>Des Weiteren wäre es wünschenswert, den Loyer Weg für den Schwerlastverkehr in eine Einbahnstraße zu verwandeln, und den abfließenden Verkehr von den Baustellen Südlich Schlosspark II über die (nicht gewichtsbeschränkte) Buchenstraße zu führen. Hierfür wäre natürlich das Entfernen der beiden (übertrieben) Betonpoller erforderlich, die die Zufahrt zur Buchenstraße verhindern. Zumindest während der Bauphase sollte man darüber nachdenken nicht nur die Bewohner der Buchenstraße „zu schützen“ (was man seit Beginn der Baustelle mit Zäunen, Begrenzungspfählen und zuletzt mit den erwähnten Betonpollern erfolgreich geschafft hat), sondern auch versucht die Gefährdung der Anwohner der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Auswirkungen der gesamten Wohnbaufläche „Südlich Schloßpark“ wurden im Zuge einer Verkehrsuntersuchung im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung geprüft (Stand 2011).</p> <p>Laut dieser war der Loyer Weg zum Untersuchungszeitpunkt (2011) mit einer Grundbelastung von 1.100 Kfz/24 h gering belastet. Die Prognose für das Jahr 2026 unter Annahme des vollständig realisierten Wohngebietes ergab mit einer Zahl von 2.300 Kfz/24 h eine im Vergleich mit anderen Erschließungsstraßen im Gemeindegebiet ebenfalls geringe verkehrliche Belastung (z. B. Mühlenstraße (2.600 Kfz/24 h), Eichendorfstraße (2.500 Kfz/24 h). Weniger als die Hälfte der Verkehrsbelastung sei laut dem Gutachter dem Durchgangsverkehr zuzuordnen. Der Loyer Weg sei zudem als Verkehrsweg bekannt. Alternativwege würden die Belastungen in bislang unbelastete Netzteile verlagern. Zudem seien diese stark „Umweg“ behaftet und/ oder mit einem vergleichsweise hohen baulichen Aufwand verbunden. Die Belastungszahlen und Alternativenbetrachtung zeigen, dass der Loyer Weg für die Haupteerschließung des Wohngebietes am besten geeignet ist. Eine Überlastung der im Planbereich verlaufenden Gemeindestraßen ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung formuliert auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsmengen Empfehlungen für eine ortsverträgliche und verkehrssichere Erschließung des Gebietes. Hierzu gehören vor allem die Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Oldenburger Straße in den Loyer Weg sowie der Ausbau des Loyer Wegs unter Einbeziehung von geschwindigkeitsdämpfenden Elementen, wie z. B. Fahrbahnversätzen oder Verschwenkungen. Die vorliegende Ausbauplanung zum Loyer Weg des Ingenieurbüros Börjes, Westerstede (Stand: März</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>übrigen Straßen zu minimieren.</p> <p>Im Bereich Südlich Schlosspark III wäre eine Verkehrsführung der Lastwagen über die Emsoldstraße zur Parkstraße hin vorstellbar und zu überlegen. Dadurch vermeidet man die immer wieder vorkommenden Begegnungen von Lastwagen auf dem dafür zu schmalen Loyer Weg, was zum Ausweichen der Wagen auf den Fußweg führt. Dies kommt gehäuft vor, seit man die Idee hatte, das für den Ausbau der Oldenburger Straße erforderliche Materiallager auf das ehemalige Gelände von Vorwerk am Loyer Weg zu verlegen. Seit dem verkehren auch noch diese Bagger und Lastwagen auf dem Loyer Weg.</p> <p>Auch wenn die Reaktion auf diese Stellungnahme wie auf meine letzte zum gleichen Thema wieder lauten wird „wird zur Kenntnis genommen“ bzw. „ist nicht Betrachtungsgegenstand dieser Planung“ möchte ich die Gelegenheit nochmals nutzen, um auf die wirklich gefährlichen Situationen, die entstehen oder entstehen können hinzuweisen, bevor ein Unfall, nein, nicht passiert, sondern verursacht wird, verursacht durch das Ignorieren der Situation der Anwohner am Loyer Weg.</p>	<p>2012) berücksichtigt die Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung. Die Detailplanung zum Straßenausbau des Loyer Wegs erfolgt im Weiteren im Zuge der Ausführungsplanung.</p> <p>Eine Reglementierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Loyer Weg lässt laut der Verkehrsuntersuchung künftig keine niedrigeren Geschwindigkeiten im Vergleich zur heutigen Situation erwarten, da der schmale Straßenraum und die derzeitige Mitbenutzung der Fahrbahn durch Radfahrer und Fußgänger bereits keine überhöhten Geschwindigkeiten zulasse.</p>
Bürger 5	
<p>Unser Grundstück grenzt an den Loyer Weg und die dort befindliche Bushaltestelle. Daher können wir die Verkehrssituation auf dem Loyer Weg gut beurteilen. Trotz Geschwindigkeitsbegrenzung auf tlw. 30 km/h fahren viele PKW sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge und LKW mit überhöhtem Tempo weiter. Regelmäßig kommt es daher leider zu kritischen Situationen zwischen Fußgängern/Radfahrern und Fahrzeugen. Künftig wird sich diese Situation eher noch verschärfen, da die Kinder aus dem Baugebiet "Herzogin-Ida-Straße" vermehrt den Loyer Weg überqueren, um den Spielplatz im neuen Baugebiet zu nutzen. Bei dem anstehenden Ausbau des Loyer Wegs sollte daher über verkehrsberuhigende Maßnahmen wie "Fahrbahnstörer" o.ä. nachgedacht werden, um die Geschwindigkeit nachhaltig zu reduzieren. Weiterhin sind gut ausgebaute, breite Bürgersteige notwendig. Auch sollte eine zusätzliche Bushaltestelle auf der anderen Fahrbahnseite erstellt werden. Wünschenswert wäre ein Absatz zur Straße, da einige Autofahrer die Haltestelle als Ausweichfläche nutzen. Zusätzlich sollten an den Bushaltestellen Parkflächen eingerichtet wer-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die verkehrssichere und ortsverträgliche Erschließung des geplanten Wohngebietes „Südlich Schlosspark“ werden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Planvorhaben formuliert (Stand: August 2011). Hiernach ist eine fuß- und radläufige Wegeverbindung von der Oldenburger Straße in den Loyer Weg herzustellen. Zusätzlich ist ein Ausbau des Loyer Wegs notwendig, der geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen, wie Fahrbahnversätze oder Verschwenkungen einbeziehen sollte. Weiterhin wird empfohlen den Knotenpunkt Loyer Weg/ Emsoldstraße künftig mittels Vorfahrtregelung (Loyer Weg als Vorfahrtstraße) zu betreiben.</p> <p>Die vorliegende Ausbauplanung für den Loyer Weg (Stand: März 2012) berücksichtigt die o. g. Empfehlung zur Einbeziehung von Fahrbahnversätzen. Zusätzlich sieht die Straßenplanung einen von der Fahrbahn getrennt geführten Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m entlang der Südseite des Loyer Wegs vor. Eine zusätzliche Bushaltestelle entspre-</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	<p>den, da viele Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Haltestelle bringen. Wir hoffen, dass unsere Vorschläge in der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p>		<p>chend der nebenstehenden Anregung ist bereits Bestandteil der Ausbauplanung und im Bereich des bestehenden Wohngebäudes „Buchenstraße Nr. 52“ vorgesehen. Die für den Ausbau des Loyer Wegs benötigten Verkehrsflächen und der Standort der Bushaltestelle werden im Bebauungsplan Nr. 105 planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die Detailplanung zum Straßenausbau des Loyer Wegs erfolgt im Weiteren im Zuge der Ausführungsplanung.</p>

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

Vorlage-Nr.: 2015/043

freigegeben am **15.04.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Thoben, Dennis

Datum: 01.04.2015

Deckenprogramm 2015 und 2016

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.05.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Deckenprogramm für 2015 wird beschlossen. Die Vorschläge für 2016 werden zur Kenntnis genommen. Eine separate Beschlussfassung hierzu erfolgt zu gegebener Zeit.

Sach- und Rechtslage:

Ausgehend von den Beratungen und Beschlüssen zum Straßenkataster für das Gemeindegebiet (Vorlage 2013/137) ist eine Bewertung der Straßenzustände vorgenommen worden. In der Anlage 1 sind die mit der höchsten Punktzahl (Endbewertung) versehenen Straßen aufgeführt, wobei entsprechend der gewählten „Benotung“ gilt: Je höher die Punktzahl umso dringender der Bedarf.

Beim Deckenprogramm sind unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien die Straßen hinsichtlich ihrer technischen Notwendigkeit aufgelistet worden. Bei der Auswahl für das Deckenprogramm 2015 wurde auch berücksichtigt, dass insbesondere bei Innerortsstraßen auch nach Betrachtung des Zustandes des Schmutz- und Regenwasserkanalnetzes gegebenenfalls Ausbaumaßnahmen erforderlich werden. Eine eventuelle Instandsetzung und/oder Verbesserung der Bermen wurde bei jeder Straße eingeschätzt und berücksichtigt.

Für Straßen, für die aufgrund ihres Zustandes keine Sanierungsempfehlung gegeben werden kann (insbesondere Moorstraßen), ist der Hinweis auf einen notwendigen Ausbau vermerkt. Dieses Ausbauprogramm ist nicht Gegenstand der vorgelegten Beratungsvorlage, sondern wird zu einem anderen Zeitpunkt vorgestellt. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass hier eine erfolgreiche und nachhaltige Sanierung einen Umfang annehmen würde, der im Rahmen eines Deckenprogramms nicht zu realisieren wäre.

Die für 2015 im Deckenprogramm vorgesehenen Maßnahmen sind ebenso wie die voraussichtlichen Sanierungsmaßnahmen für 2016 in der Anlage 1 aufgeführt.

In der Anlage 2 ist ein Lageplan enthalten, welcher die jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte für das Deckenprogramm 2015 und 2016 aufzeigt.

Für 2015 und 2016 wurden jeweils 500.000 Euro für dieses Programm vorgesehen, wobei für 2015 die Mehraufwendungen in Höhe von 200.000 Euro gegenüber dem Haushaltsansatz aus Mehreinnahmen aufgrund der beschlossenen Erhöhung der Realsteuerhebesätze resultieren.

Zu den einzelnen Straßen wird in der Sitzung entsprechend vorgetragen; dies gilt insbesondere für die Wellenstraße, die 2014 noch vorgeschlagen worden war.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung. Auf die Ausführungen in der Sach- und Rechtslage wird insoweit verwiesen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Maßnahmen im Deckenprogramm 2015 und 2016
- Anlage 2 - Lageplan der jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte vom Deckenprogramm 2015 und 2016

Maßnahmen im Deckenprogramm 2015 und 2016

Legende DOB: Doppelte Oberflächenbehandlung
 OB: Oberflächenbehandlung
 DSK: Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise
 TD: Asphalttragdeckschicht
 DN: Asphaltdecke

Straße	Punkte	Durchführungszeitraum	Erforderliche Sanierungsmaßnahme	Geschätzte Kosten
Am Waldrand	54,00	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DOB.	5.000,00 €
Voßbarg	46,67	Ausbau ist in Planung	/	/
Bachstraße	46,46	Ausbau ist in Planung	/	/
Zum Roten Hahn	42,74	Instandsetzung durch die DB	/	/
Am Stratjebusch	42,63	Deckenprogramm 2016	Einbau einer TD. Einbau nach Fertigstellung des Sportplatzes.	81.000,00 €
Dwowed	42,25	Moorstraßenausbauprogramm	/	/
Wemkenstraße	42,00	Deckenprogramm 2016	Einbau einer TD. Abstimmung mit Wiefelstede steht noch aus.	41.000,00 €
Bekhauser Esch (Gepflasterter Bereich)	41,13	Deckenprogramm 2016	Pflaster entfernen und Einbau einer TD. Planung ist noch nicht abgeschlossen.	93.000,00 €
Lammers Damm	40,95	/	Zustand wegen geringer verkehrlicher Bedeutung hinzunehmen.	/
Rehornweg	39,68	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	10.000,00 €
Buttelmannsweg	37,28	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DOB.	11.000,00 €
Feldbreite	36,79	Ausbau ist in Planung.	/	/
Zufahrt Schule inkl. Wendehammer				
Blauer Baum	35,07	/	Zustand wegen geringer verkehrlicher Bedeutung hinzunehmen.	/
Alter Lehmdermoorweg	34,65	Moorstraßenausbauprogramm	/	/
Alter Lehmder Weg	34,56	Moorstraßenausbauprogramm	/	/
Loyerbergstraße	33,50	Deckenprogramm 2015	Einbau einer TD.	22.000,00 €
Am Palsterkiel	33,32	/	Zustand wegen geringer verkehrlicher Bedeutung hinzunehmen.	/
Schaftrift	32,90	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DOB.	21.000,00 €
Stellmoorweg	32,90	Instandsetzung durch die DB	/	/
Hohlweg	32,90	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	35.000,00 €
Zum Haltepunkt	32,20	Dorferneuerung	/	/
Brombeerweg	32,10	Deckenprogramm 2015	Einbau einer TD im Anschluss Gewerbegebiet	5.000,00 €
Neißestraße	32,10	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DN.	21.000,00 €
Wellenstraße	31,92	/	Zustand wegen geringer verkehrlicher Bedeutung hinzunehmen.	/
Köttersweg	31,75	/	Ausbau mit Fertigstellung des Sportplatzes.	/
Stormstraße	31,75	Deckenprogramm 2015	1. Abschnitt DSK / 2. Abschnitt DOB	15.000,00 €
Jagdweg	31,75	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DOB.	3.000,00 €
Am Eichenbruch	31,75	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	9.000,00 €
Eggerkingsweg	31,50	/	Zustand wegen geringer verkehrlicher Bedeutung hinzunehmen.	/
Mühlenstraße	31,30	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DN.	10.000,00 €
Grafestraße	31,24	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	57.000,00 €
Am Schippstroth	30,94	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	23.000,00 €
Zum Ausblick	30,87	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	11.000,00 €
Hirschtoweg	30,80	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK.	27.000,00 €
Weißenmoorstraße	30,40	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DOB.	12.000,00 €
Im Dreieck	30,35	Deckenprogramm 2015	Einbau einer TD.	37.000,00 €
Zur Schanze	30,17	Deckenprogramm 2015	Ausbessern mit dem Patchmatiksystem.	4.000,00 €
Fischteichstraße	30,17	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	19.000,00 €
Feldbreite	29,98	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	39.000,00 €
Feldstraße	29,93	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DN.	33.000,00 €
Birkendamm	29,90	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	34.000,00 €
Ringstraße	29,80	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DOB.	43.000,00 €
Hakenstraße	29,90	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	12.000,00 €
Osterbergstraße	29,54	Deckenprogramm 2015	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	9.000,00 €
Mollberger Weg	29,49	Deckenprogramm 2016	Bermenbefestigung mit Ritterbanketplatten, beidseitig, Plattenbreite 60 cm.	75.000,00 €
Bekhausemoorweg	29,49	Deckenprogramm 2016	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	129.000,00 €
Bekhauser Esch	29,30	Deckenprogramm 2016	Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreung.	51.000,00 €
Schnepfenweg	28,44	Deckenprogramm 2016	Verbessern der Straßenoberfläche mit einer DOB (Tränkung)	3.000,00 €

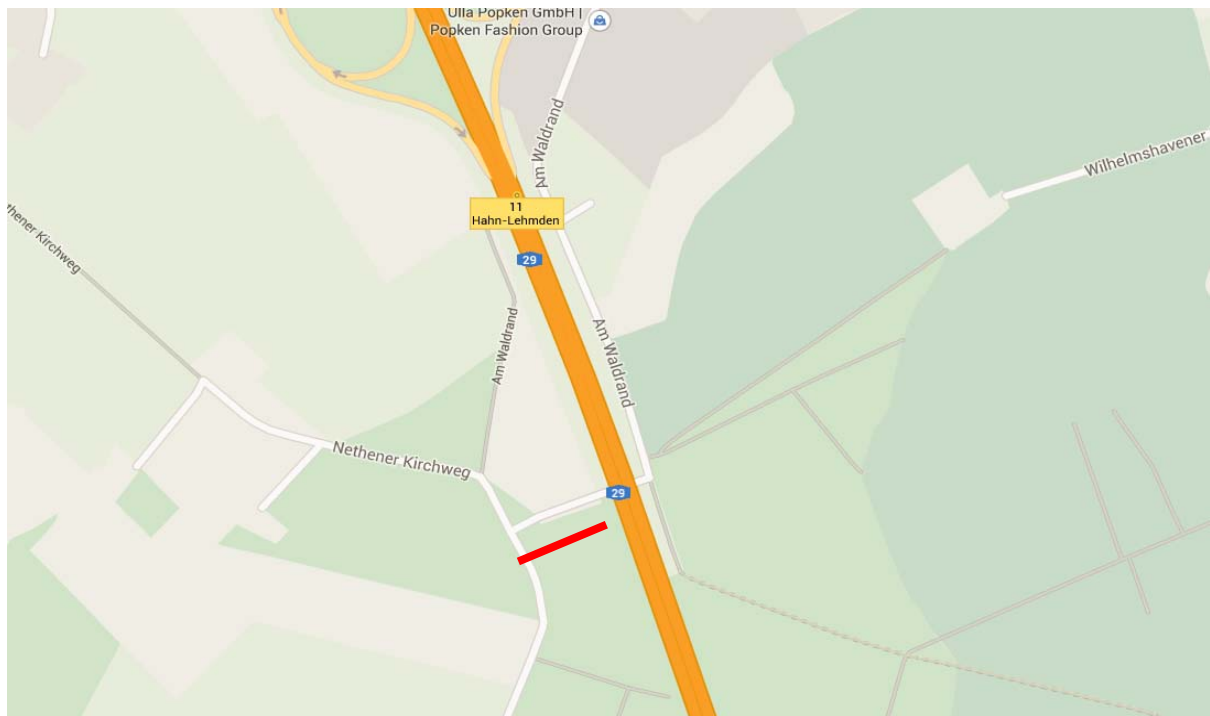
Gesamtsumme je 500.000,- €/ p.a. insgesamt 1.000.000,00 €

Lageplan der jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte vom Deckenprogramm 2015 und 2016

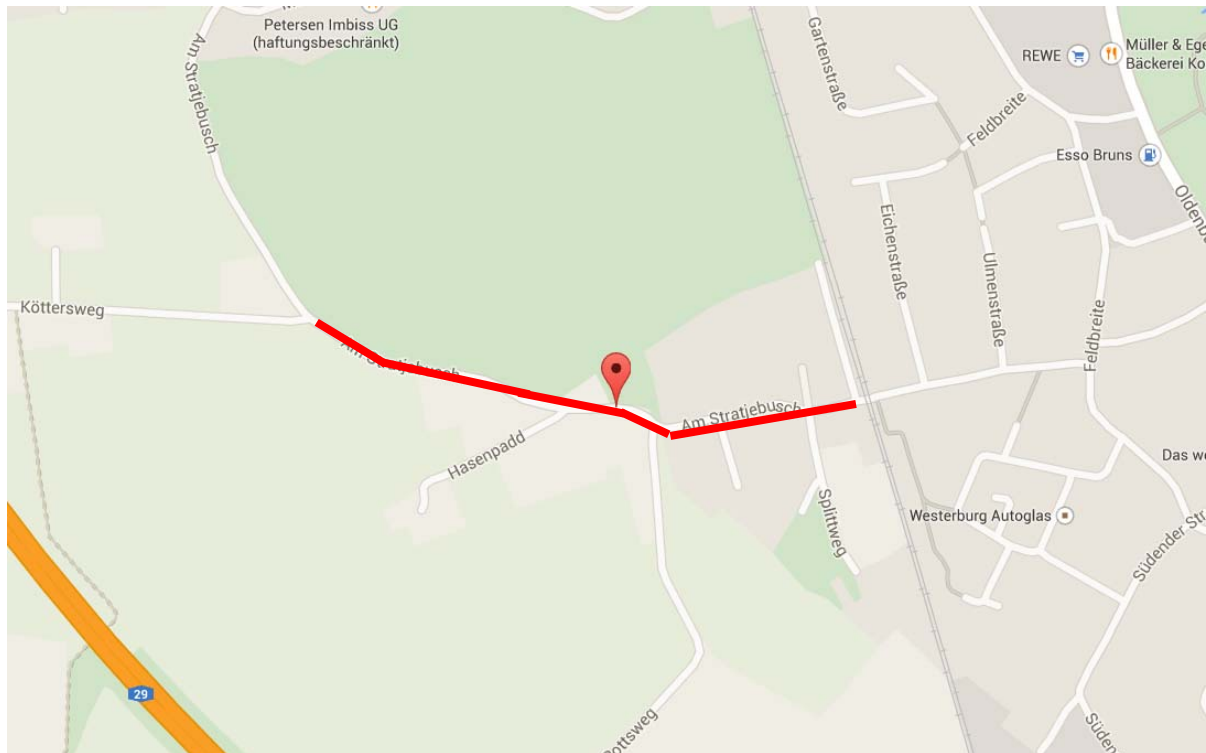
Legende

DOB: Doppelte Oberflächenbehandlung
 OB: Oberflächenbehandlung
 DSK: Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise
 TD: Asphalttragdeckschicht
 DN: Asphaltdecke

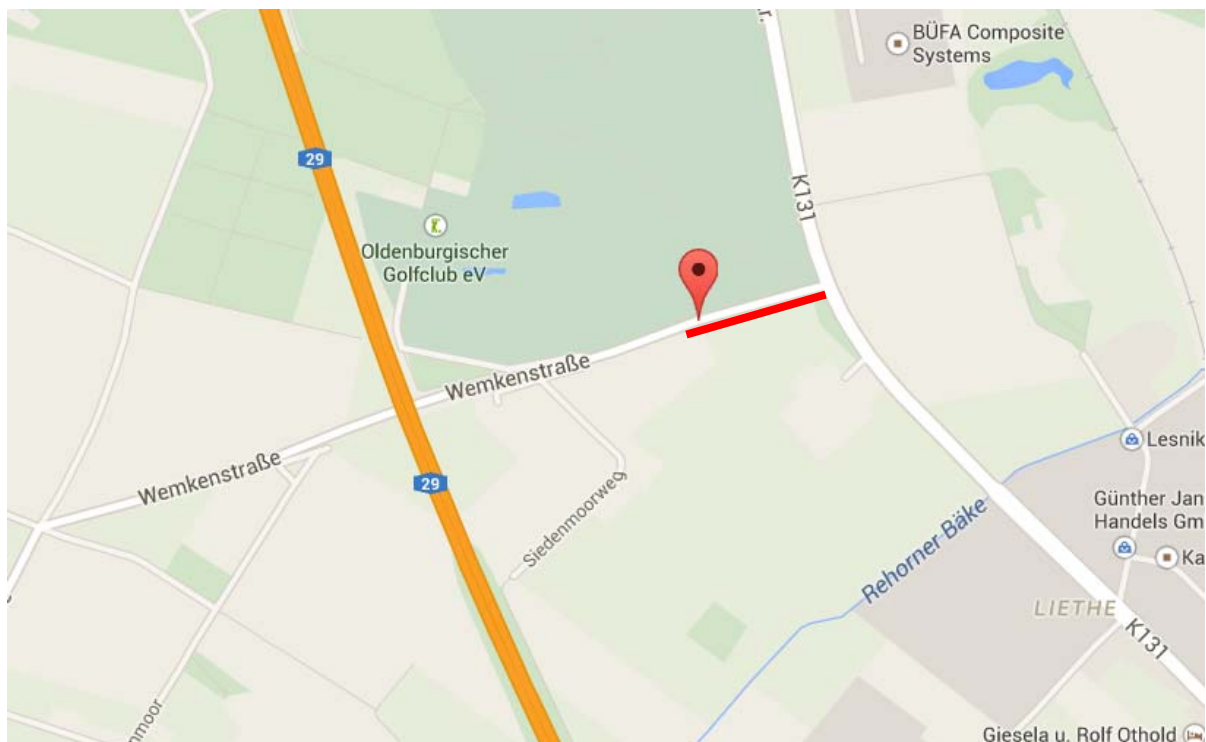
Am Waldrand (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreuung



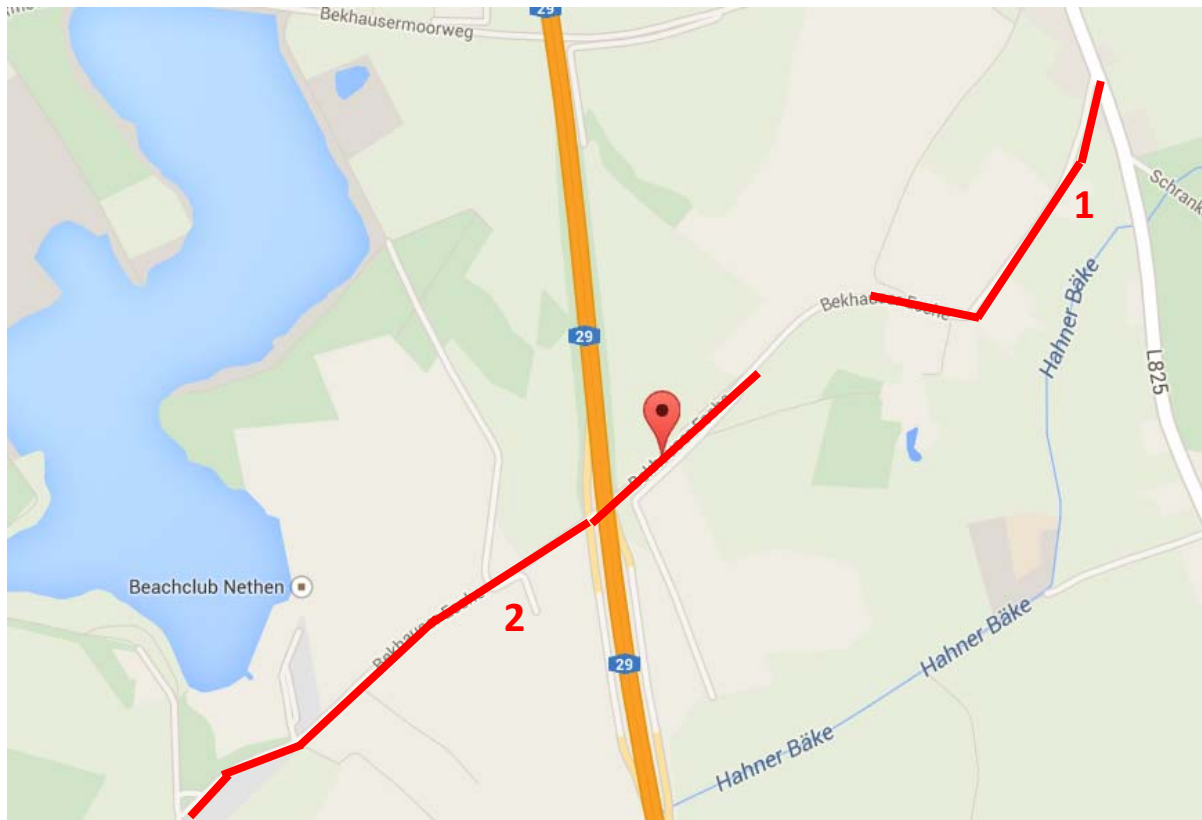
Am Stratiebusch (Deckenprogramm 2016) / Einbau einer TD.



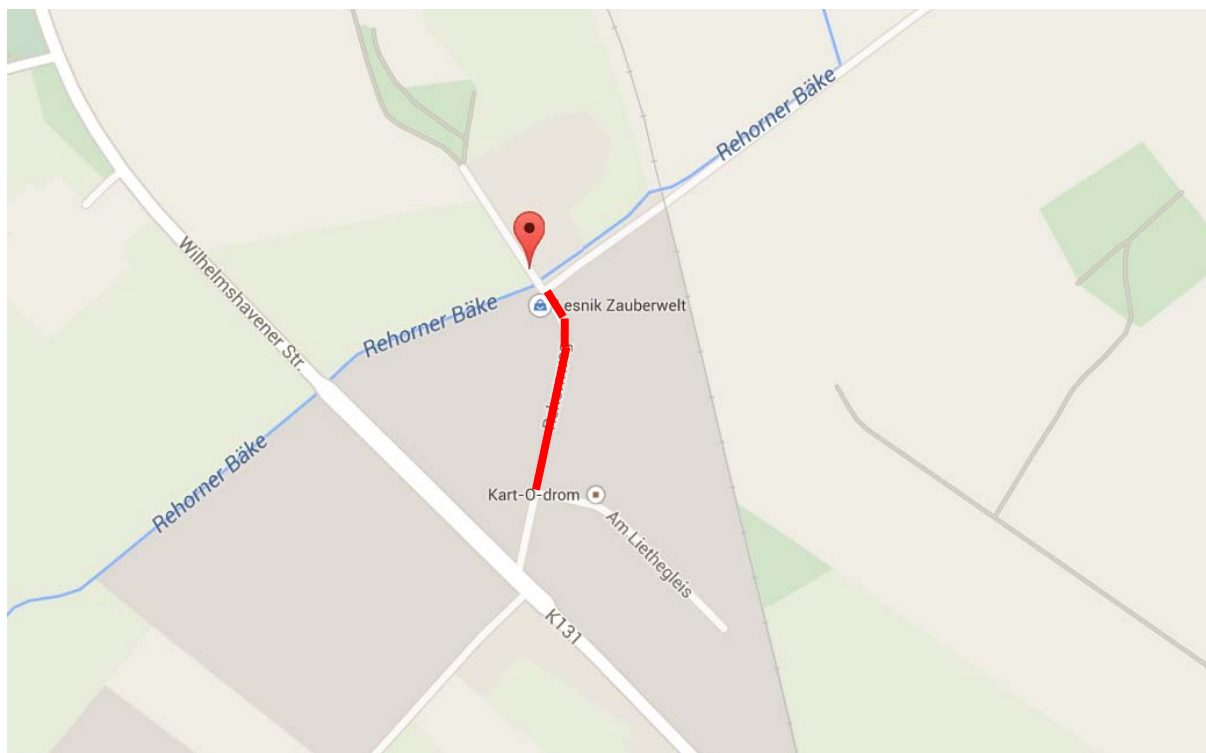
Wemkenstraße (Deckenprogramm 2016) / Einbau einer TD



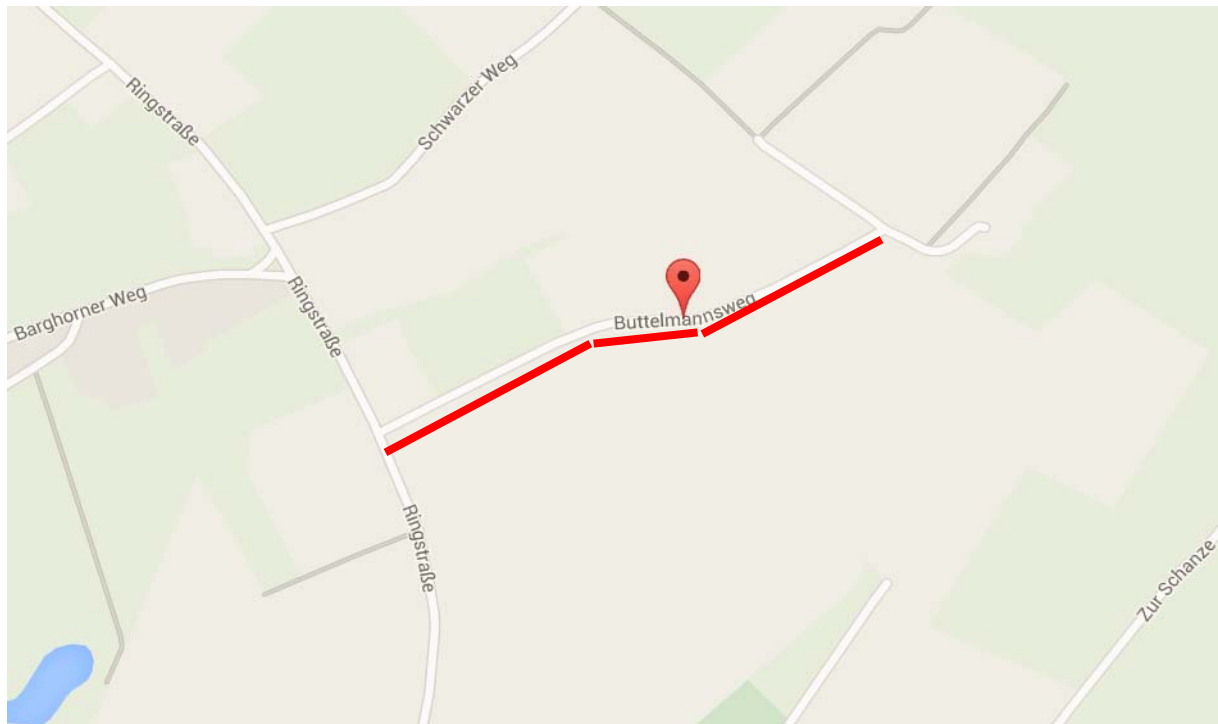
Bekhauser Esch (Deckenprogramm 2016) / 1. Einbau einer TD // 2. Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreifung



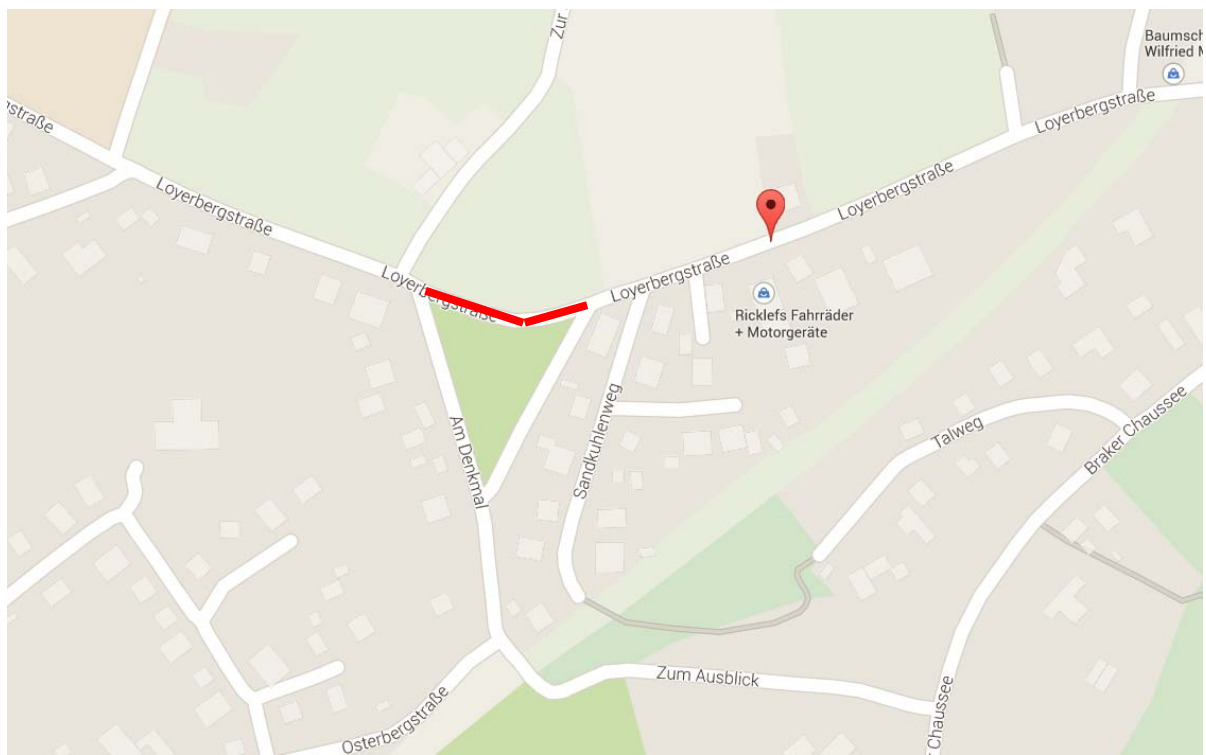
Rehornweg (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreifung



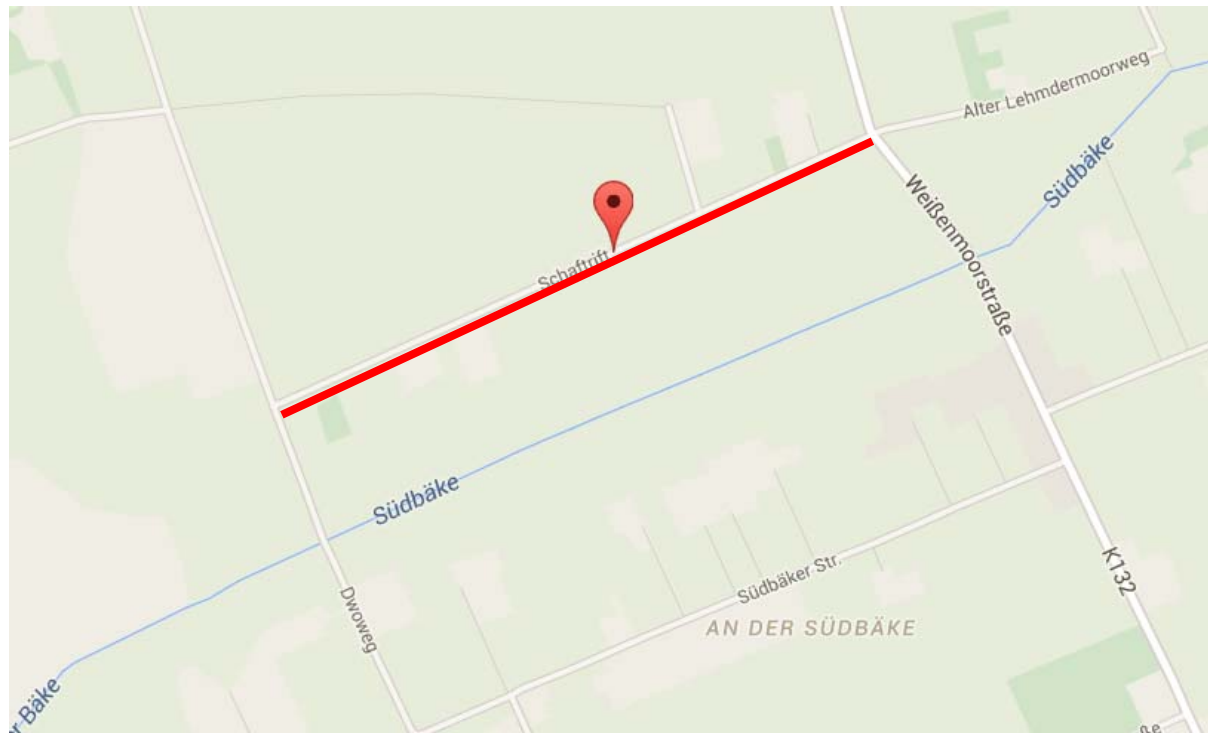
Buttelmannsweg (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DOB



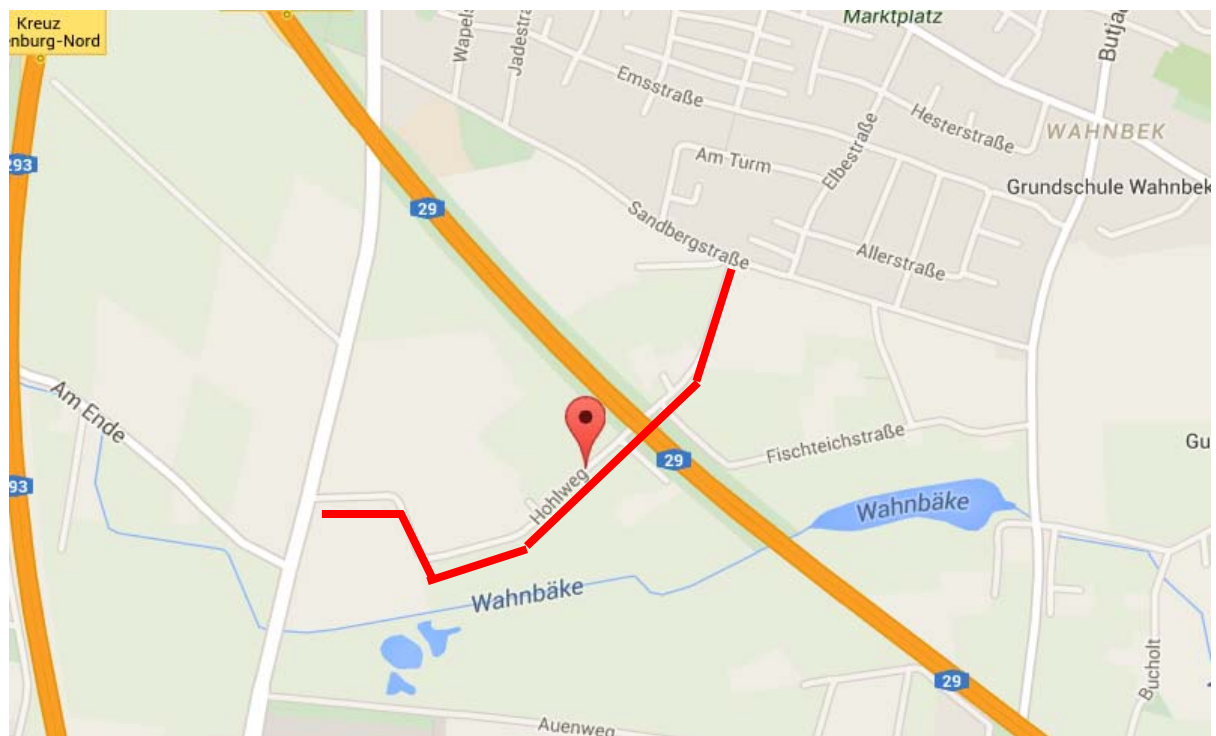
Loyerbergstraße (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer TD



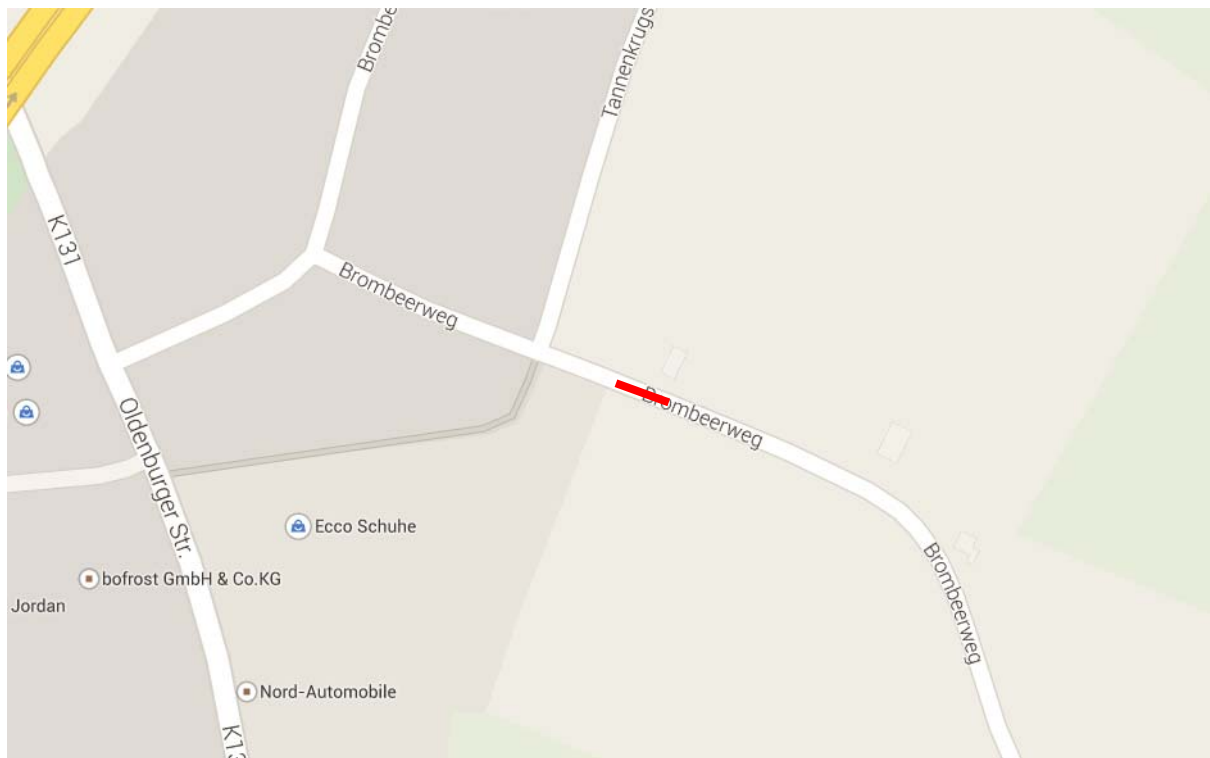
Schaftrift (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DOB



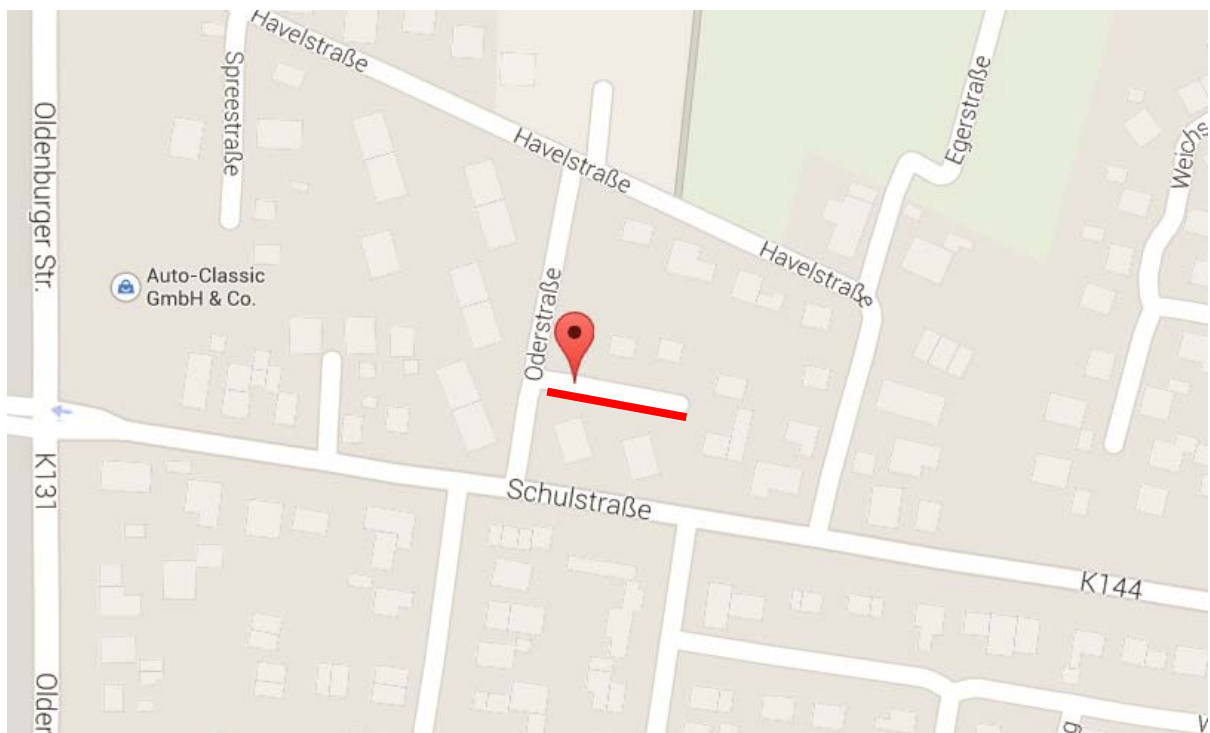
Hohlweg (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreifung



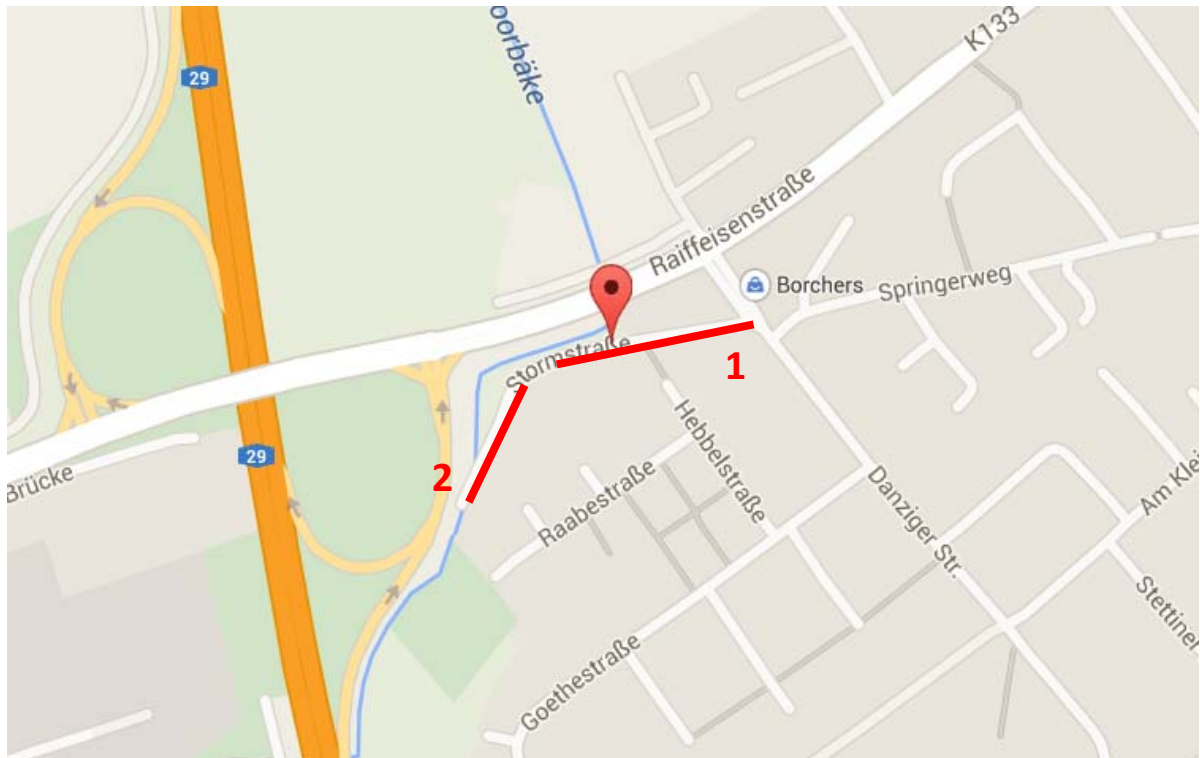
Brombeerweg (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer TD



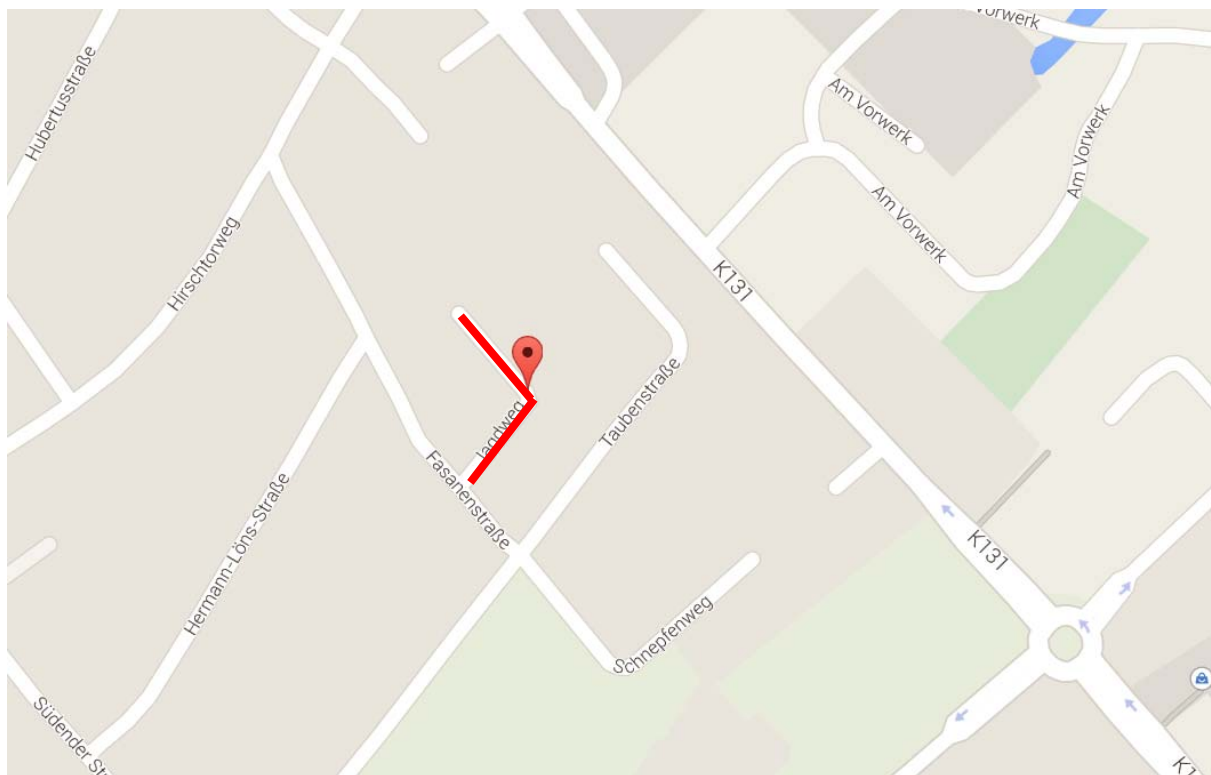
Neistrae (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer TD



Stormstraße (Deckenprogramm 2015) / 1. Abschnitt DSK // 2. Abschnitt DOB



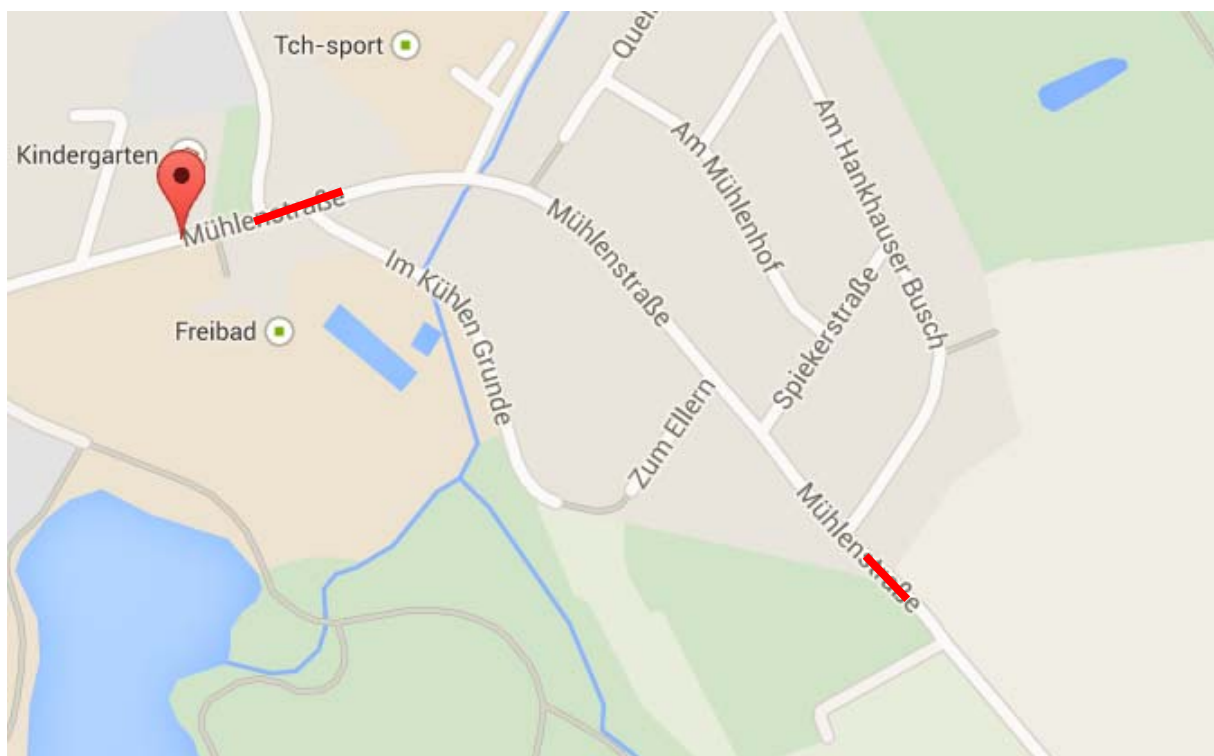
Jagdweg (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DOB



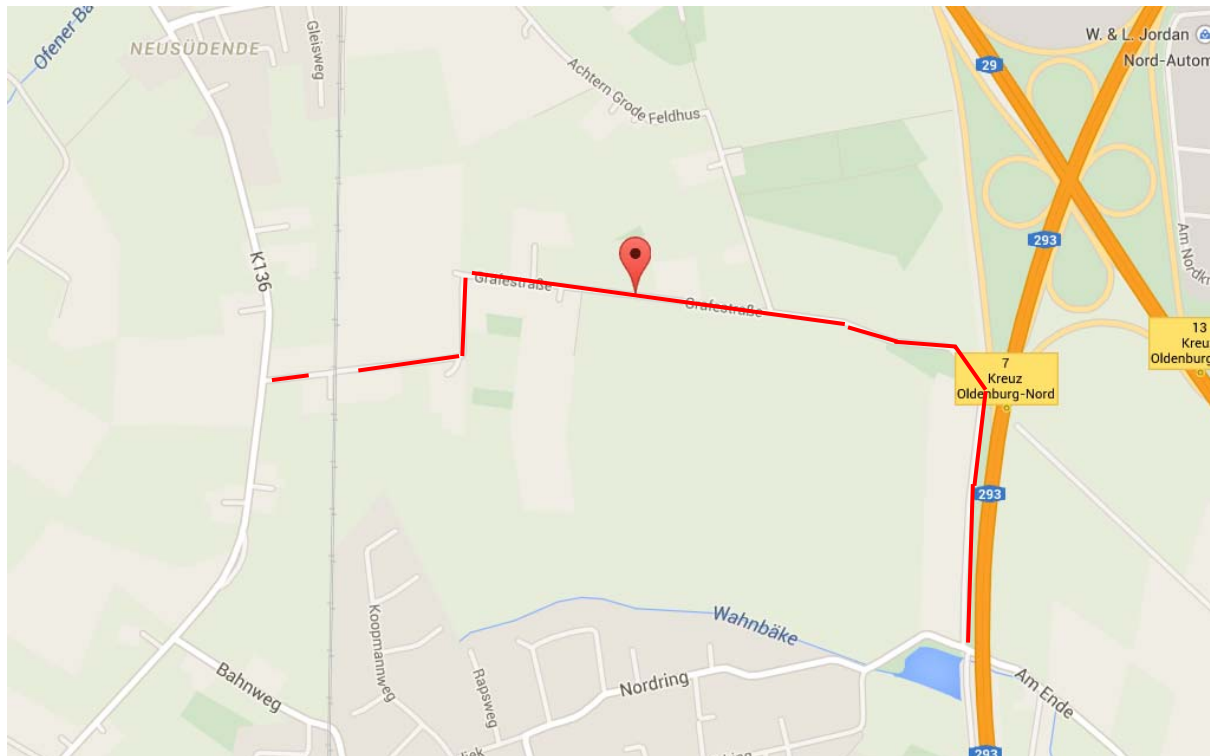
Am Eichenbruch (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreitung



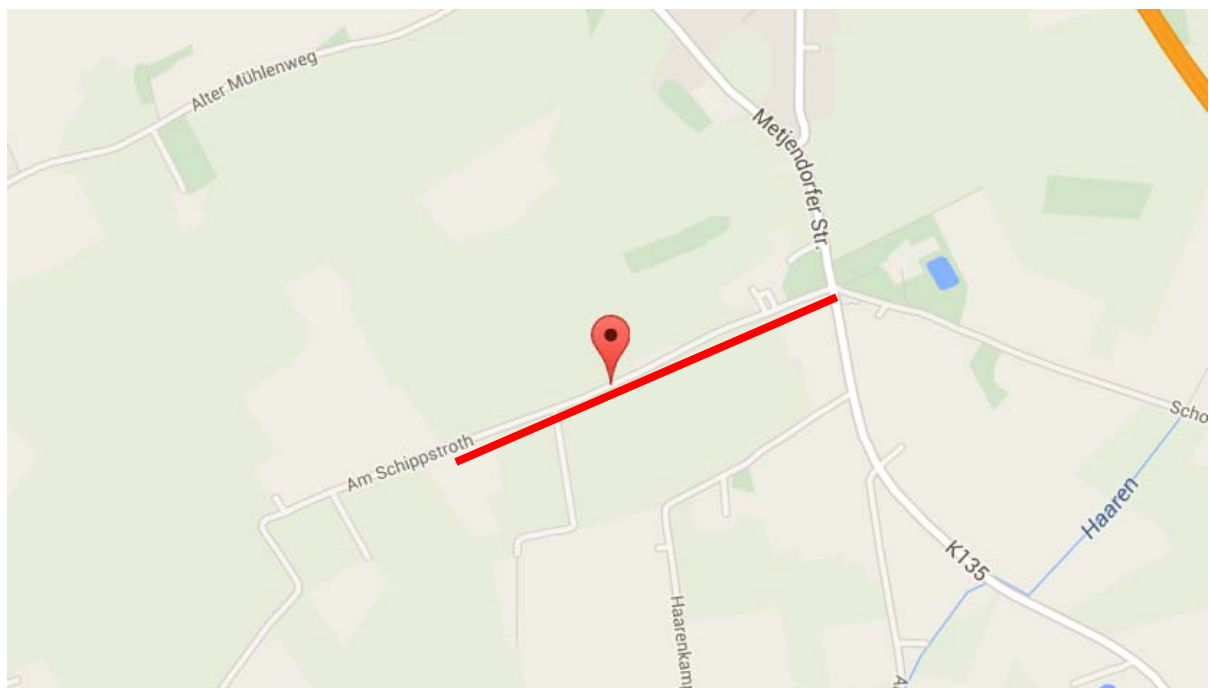
Mühlenstraße (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DN



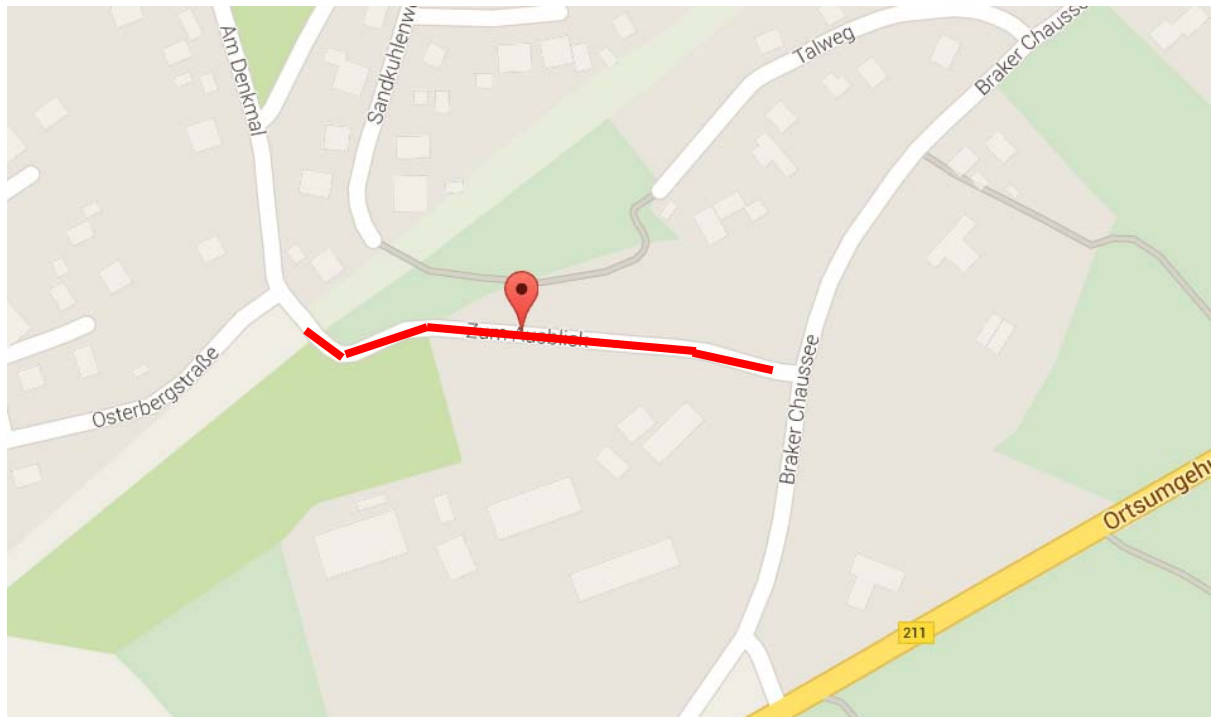
Grafestraße (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreuerung



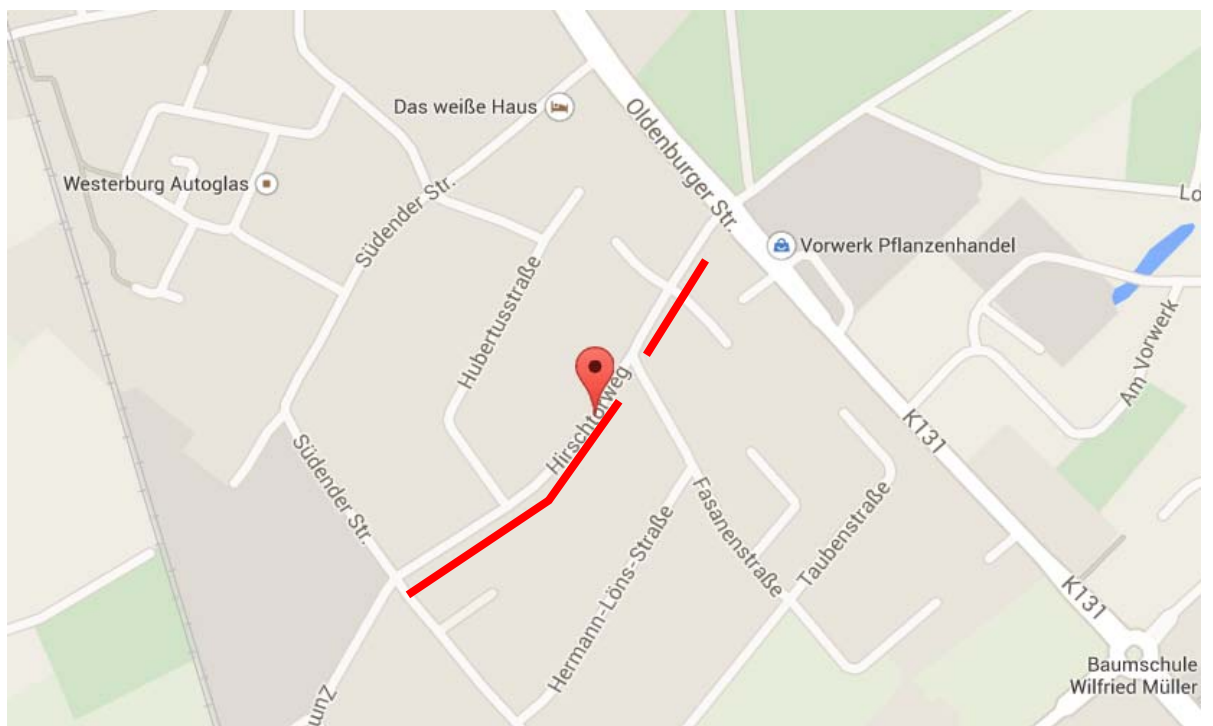
Am Schippstroth (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreuerung



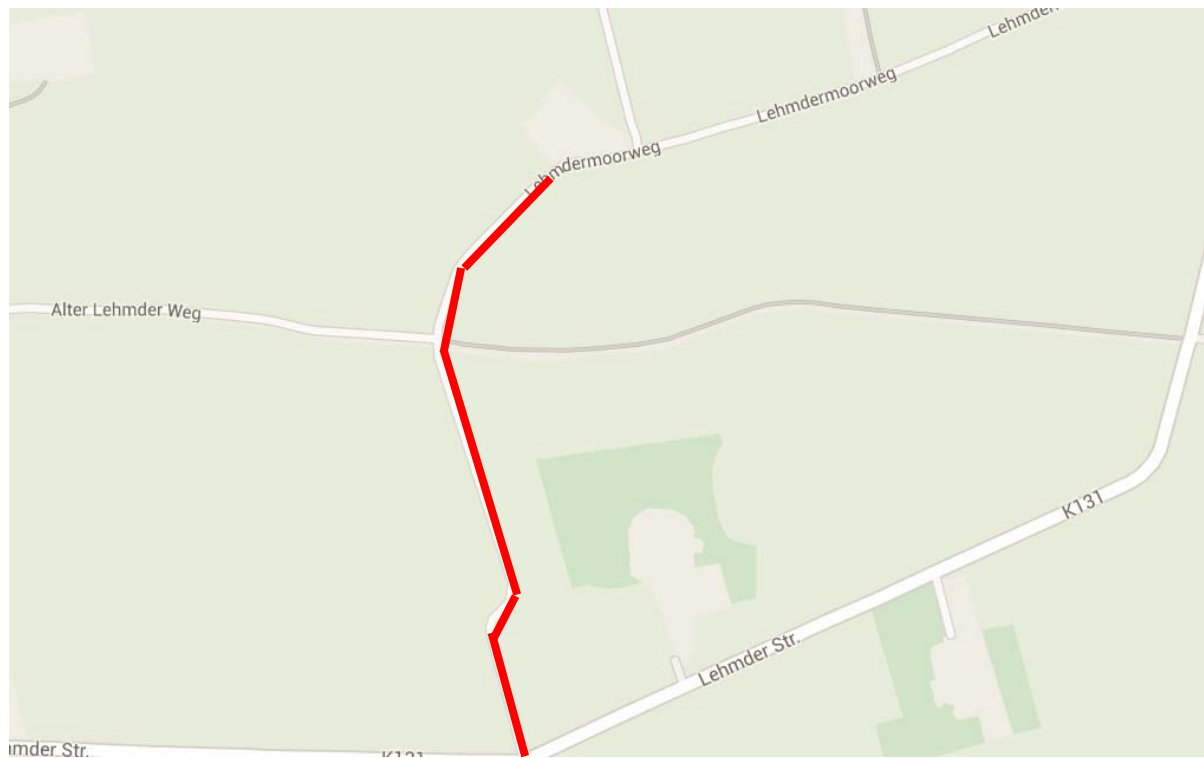
Zum Ausblick (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreifung



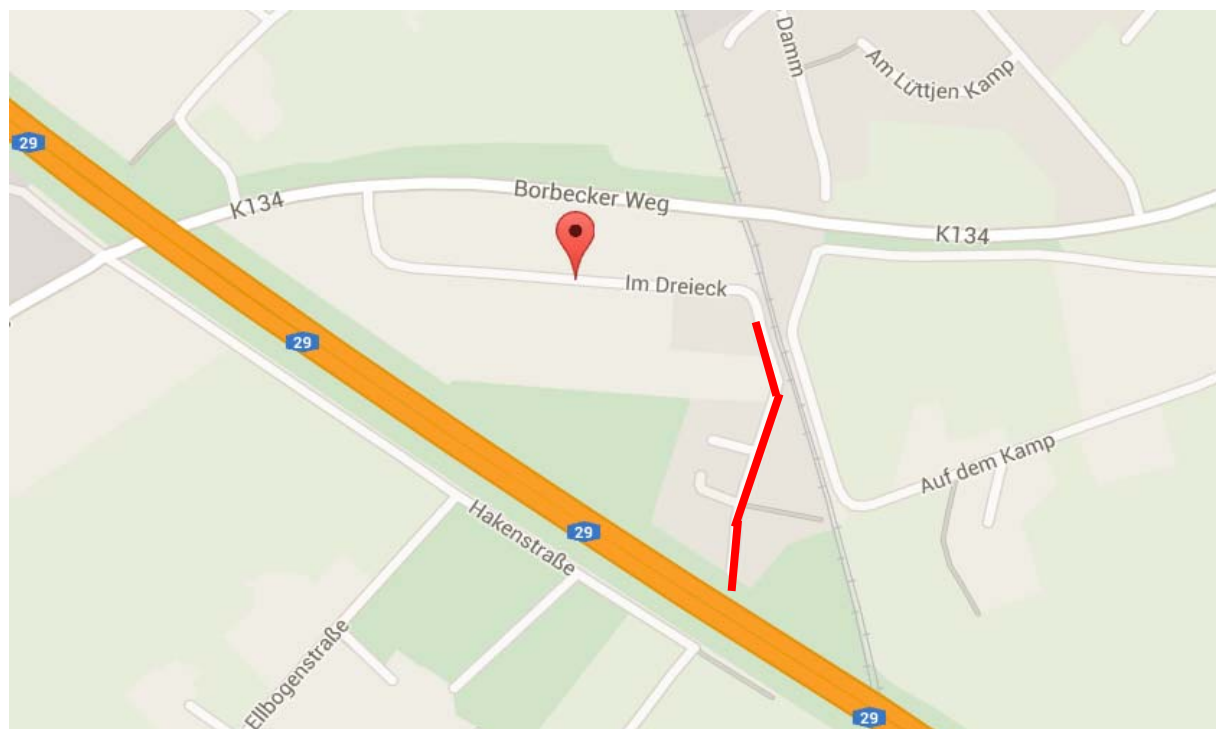
Hirschtoweg (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK



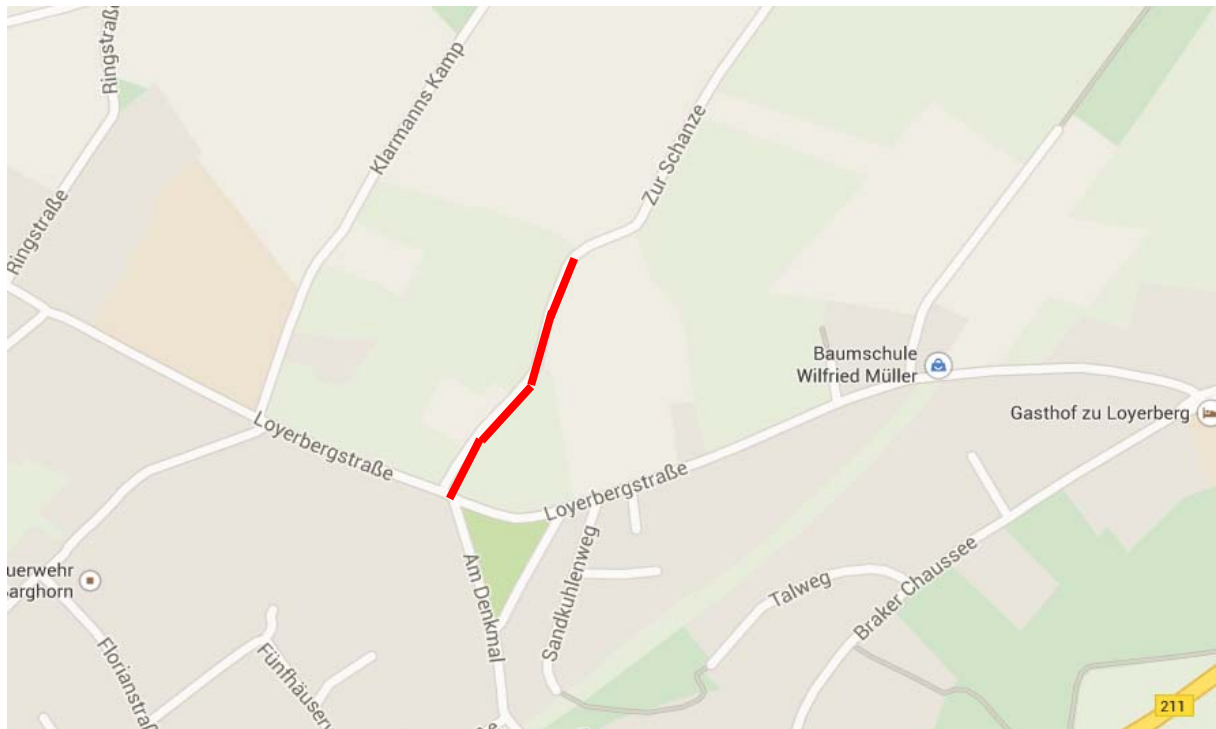
Weißmoorstraße (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DOB



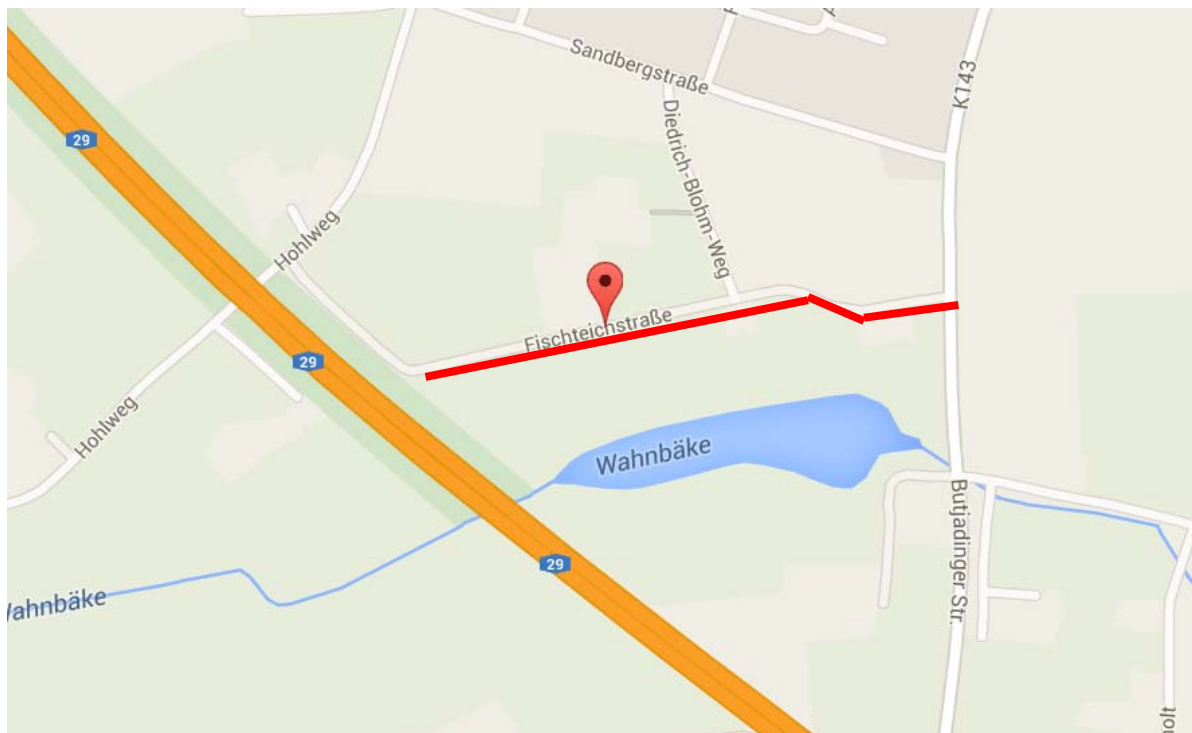
Im Dreieck (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer TD



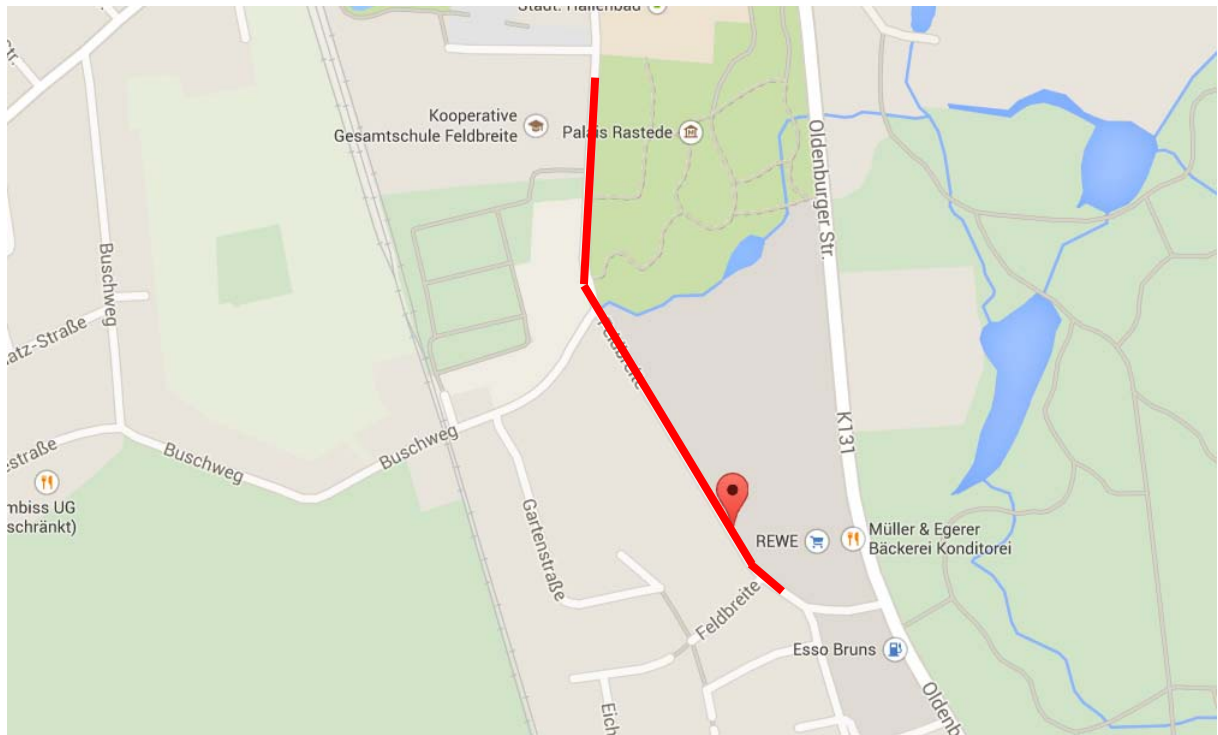
Zur Schanze (Deckenprogramm 2015) / Ausbessern mit dem Patchmatiksystem



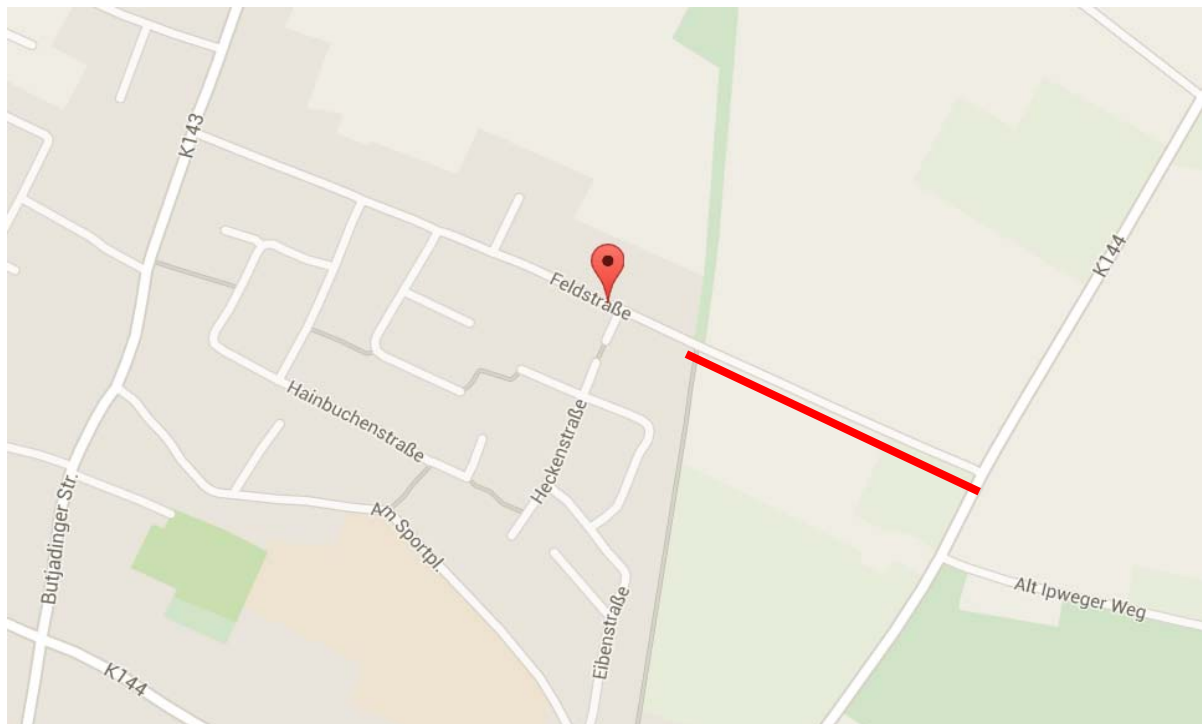
Fischteichstraße (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreifung



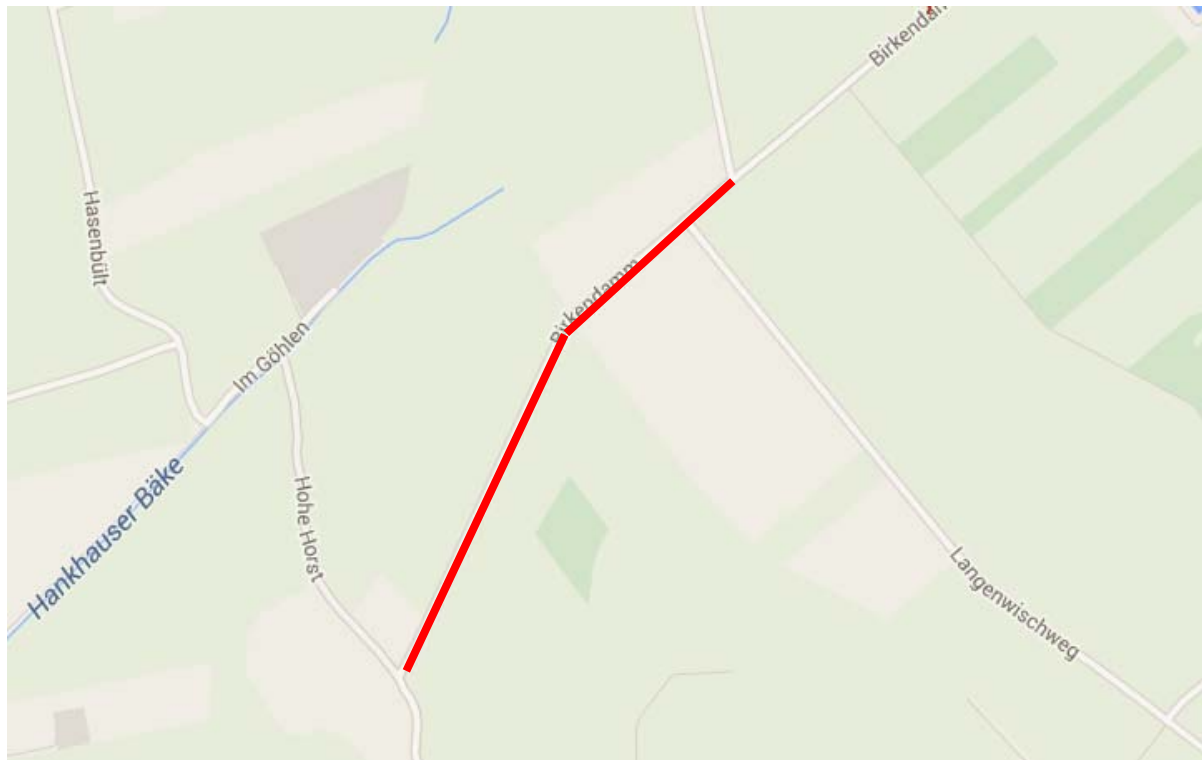
Feldbreite (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK



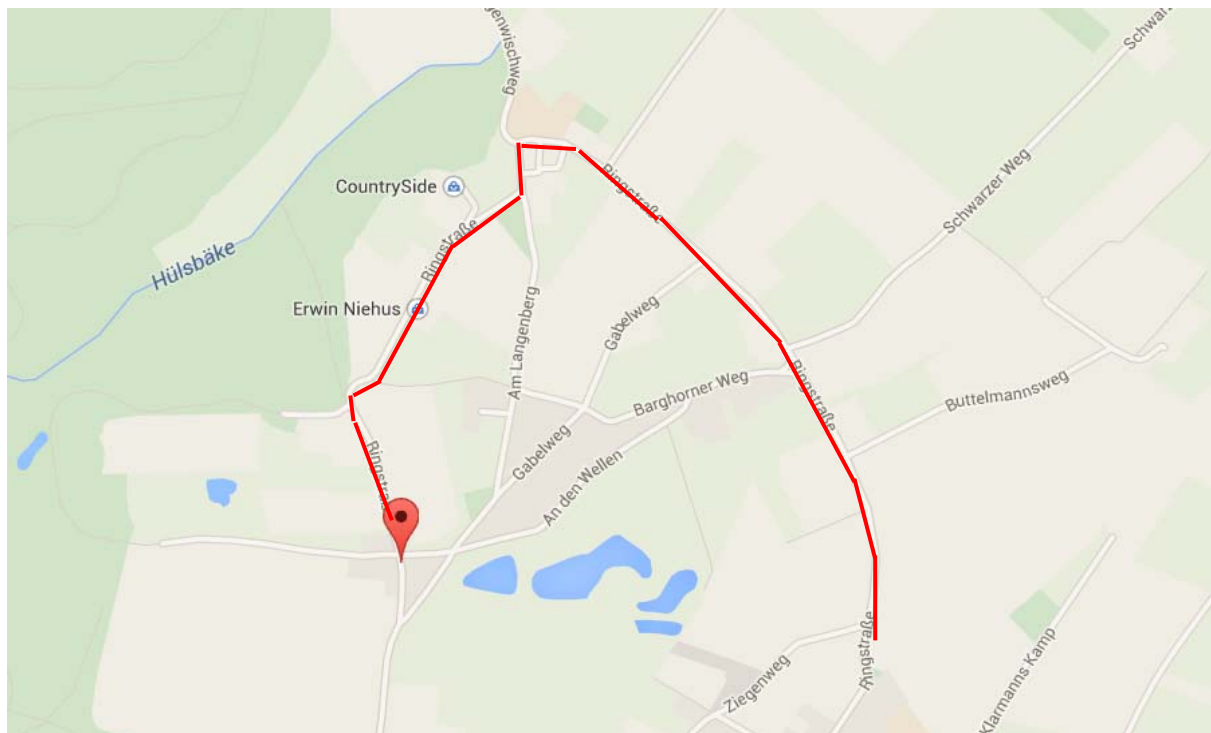
Feldstraße (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer TD



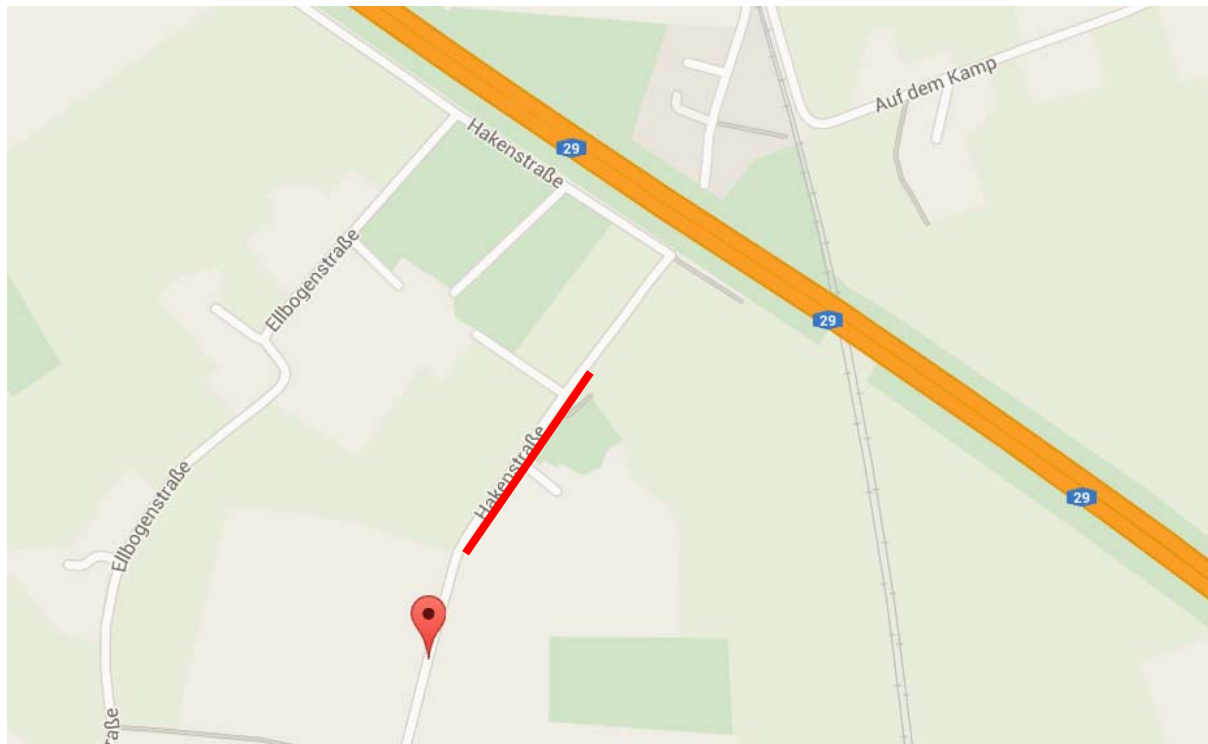
Birkendamm (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreuung



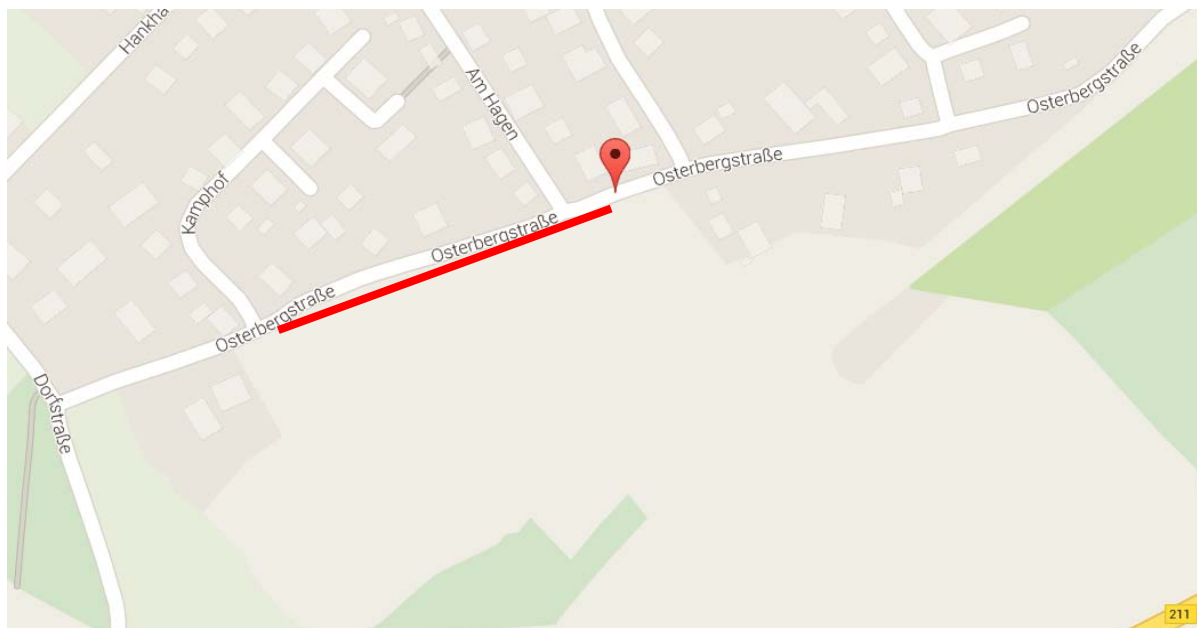
Ringstraße (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DOB



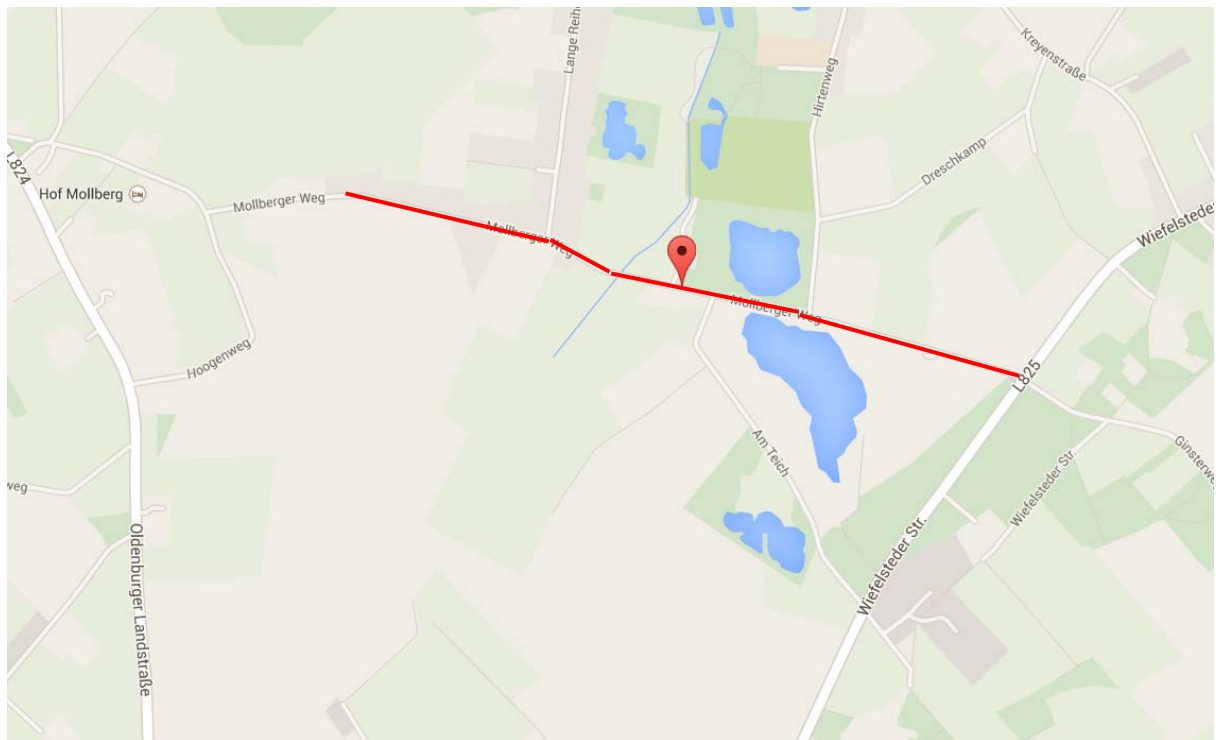
Hakenstraße (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreitung



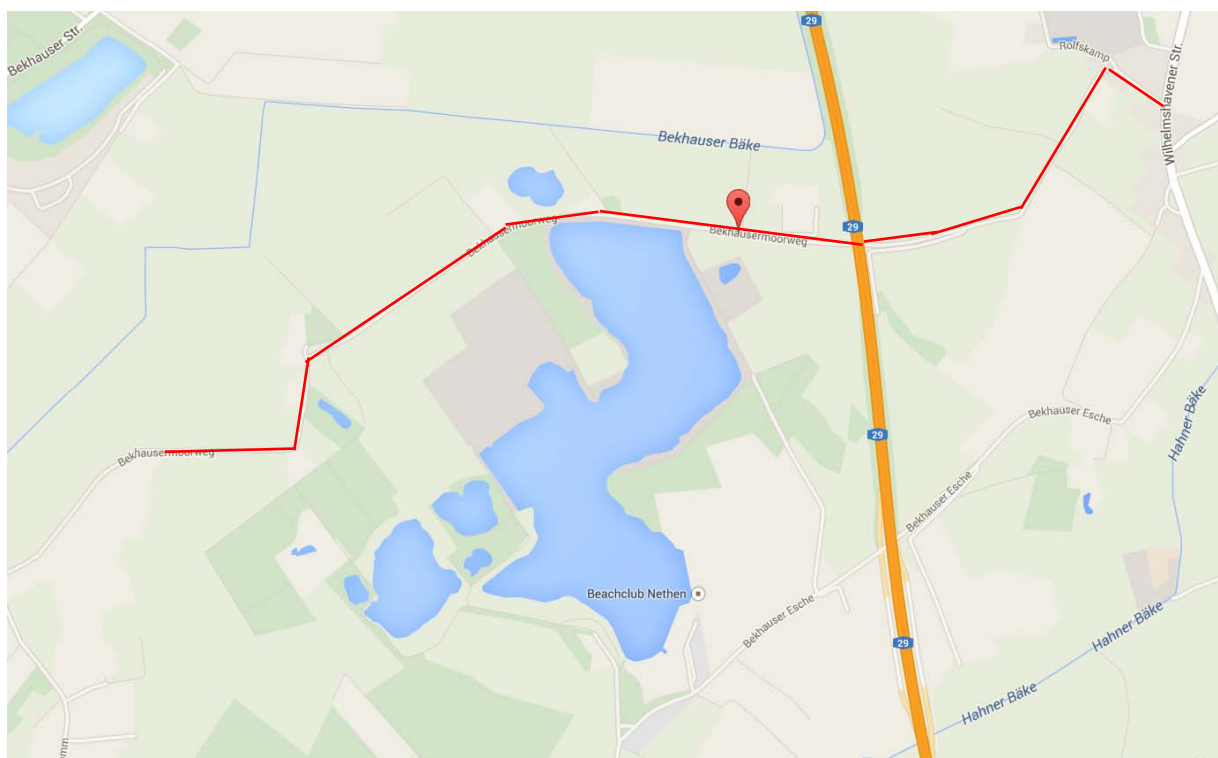
Osterbergstraße (Deckenprogramm 2015) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreitung



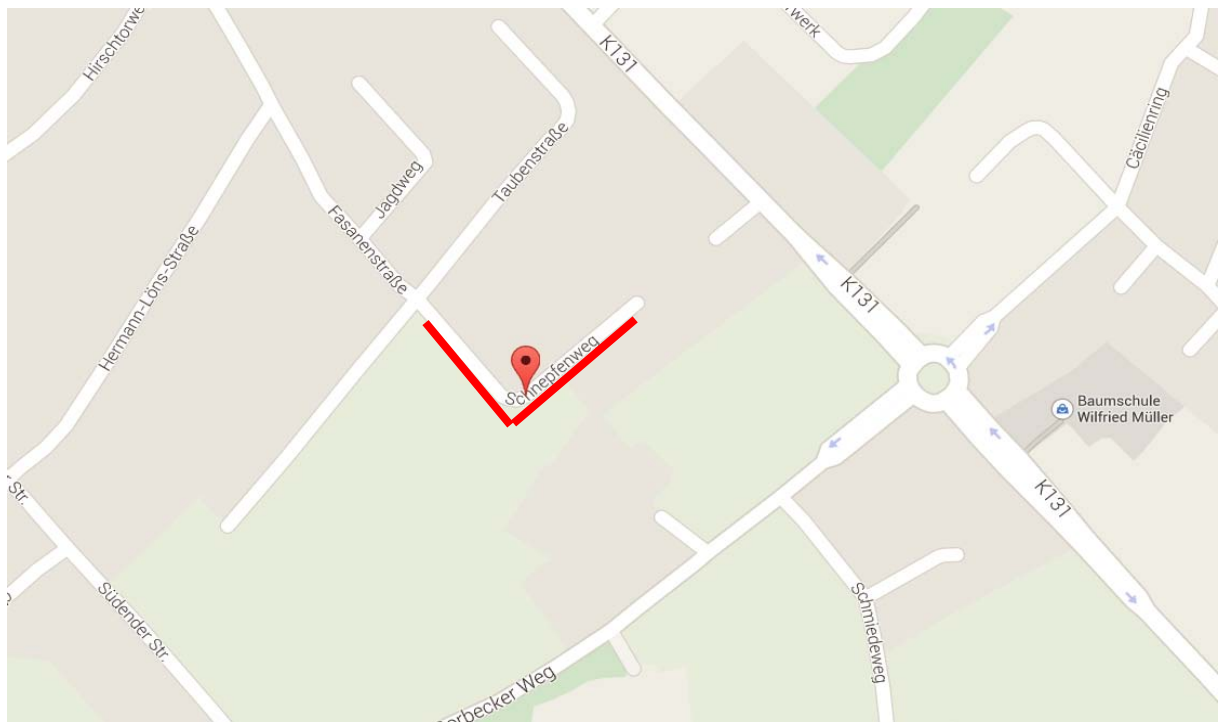
Mollberger Weg (Deckenprogramm 2016) / Bermenbefestigung mit Ritterbanketplatten, beidseitig, Plattenbreite 60 cm



Bekhausermoorweg (Deckenprogramm 2016) / Einbau einer DSK inkl. einer OB mit doppelter Abstreifung



Schnepfenweg (Deckenprogramm 2016) / Einbau einer DOB (Tränkung)



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

Vorlage-Nr.: 2015/022

freigegeben am **24.02.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Datum: 19.02.2015

Ehemaliges Kioskgebäude und Brunnenanlage am Marktplatz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.05.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Brunnenanlage sowie das ehemalige Kioskgebäude am Marktplatz werden abgebrochen. Die Fläche wird nach dem dortigen Muster gepflastert.

Sach- und Rechtslage:

Mit den Sitzungsvorlagen 2009/075 und 2010/187 wurden bereits die Daten im Zusammenhang mit der Unterhaltung und dem Betrieb der Brunnenanlage auf dem Marktplatz dargestellt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde eine abschließende Entscheidung nicht gefällt, da über die zukünftige Gestaltung und Nutzung des Marktplatzes noch keine Entscheidung gefallen war. Dieses ist bis zum heutigen Tage auch nicht der Fall und wird voraussichtlich auch noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Die Brunnenanlage selbst erfordert auch ohne Betrieb der Wasserspiele nach wie vor Unterhaltungskosten. Hinzu kommt, dass die Brunnenanlage durch ihren Zustand keine Bereicherung für den Marktplatz darstellt, sondern bei Veranstaltungen durchaus eine Fläche sein könnte, die für diese genutzt werden könnte. Dieses gilt auch für den früheren Bereich des Kioskes, der derzeit zur Unterbringung der Residenzort GmbH genutzt wird. So richtig die Entscheidung seinerzeit gewesen ist, dieses Gebäude in zentraler Lage nicht leer stehen zu lassen, so unzureichend ist es allerdings auch für die Unterbringung des Unternehmens. Die Fläche für Unterbringung des Personales ist ungenügend, die sanitären Anlagen entsprechen keinesfalls den Anforderungen.

Bis zu einer endgültigen Entscheidung über die weitere Gestaltung beziehungsweise Umgestaltung des Marktplatzes wird deshalb vorgeschlagen, die Brunnenanlage sowie das alte Kioskgebäude abzubauen und diese Fläche dann zunächst zu pflastern.

Die Maßnahme sollte zu Beginn des Haushaltsjahres 2016 erfolgen, da der Zeitraum auch genutzt werden soll, um Unterbringungsmöglichkeiten für die Residenzort GmbH zu finden.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Die Kosten werden für den Haushaltsplanentwurf 2016 ermittelt.

Anlagen:

Keine.

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2015/044**freigegeben am **14.04.2015****GB 2**

Sachbearbeiter/in: Sabine Meyer

Datum: 07.04.2015**Recyclinghof - Antrag der SPD-Fraktion****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.05.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die SPD-Fraktion hat den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag zur Beratung und Beschlussfassung eingereicht.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass der Recyclinghof in Rastede ebenso wie die Recyclinghöfe in Apen, Edeweicht, Wiefelstede und Bad Zwischenahn Einrichtungen des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Ammerland sind und somit nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen.

Im Antrag wird inhaltlich Bezug auf die Öffnungszeiten des Recyclinghofes genommen.

Der Recyclinghof am Roggenmoorweg ist ganzjährig freitags von 14:00 bis 18:00 Uhr und samstags von 08:00 bis 12:00 Uhr geöffnet. Während dieser Zeiten können sog. Grünabfälle wie Ast- und Strauchwerk, Hecken- und Rasenschnitt, Laub und sonstige pflanzliche kompostierfähige Abfälle (z.B. Stauden und Gemüsepflanzen) abgegeben werden. Zudem werden Wertstoffe wie Altmetalle (kein Elektroschrott), Altpapier und Kartonagen, Datenträger (CD/DVD) und Naturkorken angenommen.

Insbesondere im Frühjahr mit dem Strauchwerk und im Herbst mit der Abgabe von Laubabfällen ist eine erhöhte Frequentierung des Recyclinghofes festzustellen. Bedingt durch das Auslaufen der Brennverordnung zum 31.03.2014 (Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen durch Verbrennen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen) und der Einführung der neuen Pflanzenabfallverordnung vom 14.01.2015 werden vermehrt Grünabfälle angeliefert.

Warteschlangen gibt es nach Aussage der dortigen Mitarbeiter ausschließlich zu Beginn der Dienstleistungszeiten (freitags 14:00 Uhr und samstags 08:00 Uhr), die sich meist durch kurzfristige vorzeitige Öffnungen der Tore kompensieren. Ansonsten erfolgt die Abgabe der Grünabfälle und Wertstoffe problemlos. Rangierprobleme mit Anhängern stellen eine Ausnahme dar. Durch kürzere Abfuhrintervalle sind ausreichend Lagerplatz und Rangierfläche vorhanden.

Nachfragen nach weiteren Öffnungszeiten an anderen Wochentagen oder erweiterten Öffnungszeiten an den Wochenenden wurden weder gegenüber den Mitarbeitern des Recyclinghofes noch der Verwaltung geäußert.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Antrag der SPD-Fraktion

SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Bürgermeister
Dieter von Essen
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Rüdiger Kramer, Vorsitzender
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede
Tel. 04402/8 11 65
mobil 0170-2380215
e-mail: ruedigerkramer@t-online.de

Rastede, 06.03.2015

Öffnungszeiten des Recyclinghofes Roggenmoorweg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von Essen,

den nachfolgenden Antrag übersenden wir mit der Bitte um Berücksichtigung:

„Die zuständigen Gremien mögen beschließen:

Die Öffnungszeiten des Recyclinghofes in Rastede werden erweitert.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der unteren Abfallbehörde bzw. dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ammerland entsprechende Verhandlungen zu führen.“

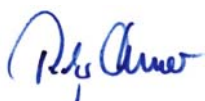
Begründung:

Der Recyclinghof in Rastede ist freitags von 14.00 bis 18.00 Uhr und sonnabends von 08.00 bis 12.00 Uhr geöffnet. Diese Zeiten reichen nicht mehr aus, um die anfallende Strauchgutabfuhr der privaten Haushalte reibungslos durchführen zu können. So bilden sich an den Öffnungstagen gerade im Frühjahr und im Herbst vermehrt Warteschlangen. Auch verläuft das Rangieren mit den Anhängern bei entsprechendem Andrang nicht immer problemlos. Das Verfahren sollte insgesamt entzerrt werden.

Nicht nur durch die Ausweisung zusätzlicher Baugebiete kommt es zu Mehrbedarf. Die Menge des abzuliefernden Grünabfalls wird sich auch noch durch die Änderung der Niedersächsischen Brennverordnung erhöhen. Eine Erweiterung der Öffnungszeiten ist somit unabdingbar.

Denkbar wäre, den Recyclinghof in der Zeit von März bis Oktober an einem zusätzlichen Nachmittag in der Woche zu öffnen, zumal es in diesen Monaten zu vermehrtem Strauch- und Heckenschnitt kommt.

Mit freundlichen Grüßen



Rüdiger Kramer
Fraktionsvorsitzender

