

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 06.07.2015, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 25.06.2015

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 28.04.2015
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Aufstellung Bebauungsplan 104 - Ostermoor III
Vorlage: 2015/104
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III
Vorlage: 2015/105
- TOP 7 1. Änderung des Bebauungsplans 95 - Zum Zollhaus
Vorlage: 2015/106
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 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.: 2015/104

freigegeben am **24.06.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.06.2015

Aufstellung Bebauungsplan 104 - Ostermoor III

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.07.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.07.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 104 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltberichten – Teilbereich A und B – wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinde liegen zirka 40 Bewerbungen für Baugrundstücke in Hahn-Lehmden vor. Um dieser Nachfrage zumindest teilweise zu begegnen, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Ausweisung von rund 25 Baugrundstücken geschaffen werden.

Die Grundstücke sollen im Rahmen eines Lückenschlusses im Bereich Liguster- und Feldrosenweg entstehen und den Ort in nordwestlicher Richtung abschließend abrunden. Die Erschließung der beiden Teilbereiche soll – je nach Nachfragesituation zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauleitplanverfahrens – in zwei zeitlich gestaffelten Schritten erfolgen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Wohnhäuser orientieren sich an den Festsetzungen des bereits vorhandenen Wohngebietes am Ligusterweg, um ein einheitliches Ortsbild zu erzeugen. So sind neben Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe auch örtliche Bauvorschriften zu Dachform und Dachneigung vorgesehen.

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

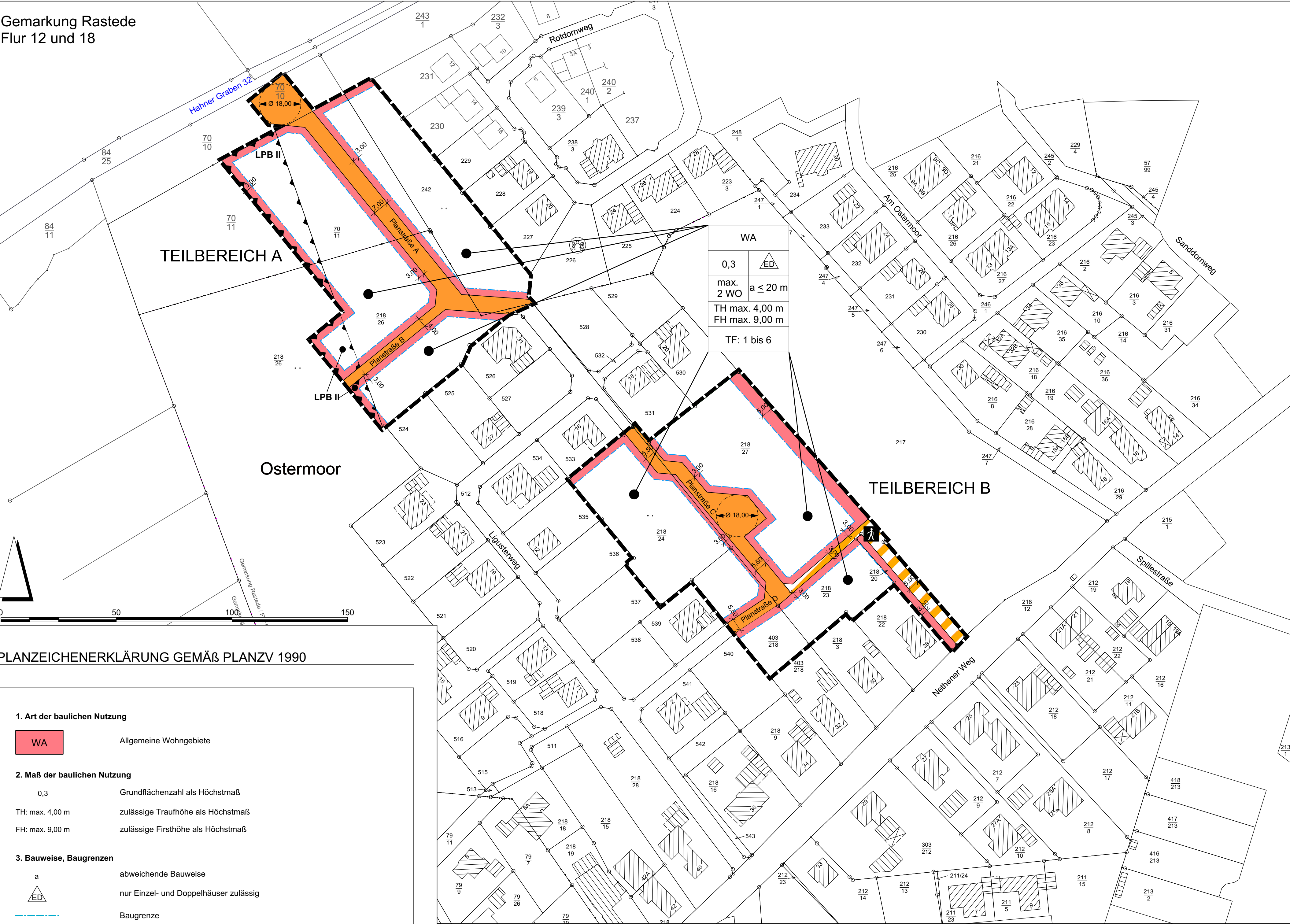
Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltberichte

Gemarkung Rastede
Flur 12 und 18



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH: max. 4,00 m zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

FH: max. 9,00 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

LPB II Lärmpegelbereich II gem TF: 7

Abgrenzung des LPB II

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiet Ostermoor II“ (Teilbereiche A und B).
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 15° zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachterker, Krüppelwalm, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO.
3. Gemäß § 84 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.
- 2. Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis, untere Abfallbehörde, zu benachrichtigen.
- 4. Bodenschutz**
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
- 5. Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Rastede zu benachrichtigen.
- 6. Überlagerung rechtkräftiger Bebauungspläne**
Der Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich des Teilbereiches A Teile des rechtkräftigen B-Planes Nr. 78 A „Ostermoor“. Der Bebauungsplan 78 A „Ostermoor“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ außer Kraft.
- 7. Außenwohnbereiche**
Bei der Anlage von Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) innerhalb des Lärmpegelbereichs II wird empfohlen, diese im Schallschatten vom Hauptgebäude oder anderen Gebäuden zu errichten.

TEXTUELNE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
2.1 Bezugspunkte
Oberer Bezugspunkt:
a) Traufe, Schnittkarte zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) First, obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße
2.2 Überschreitungen
Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalm, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
- 3. Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude oder bauliche Anlagen, die aus mehreren, ohne Abstand errichteten Gebäuden bestehen, eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten. Nebengebäude nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
- 6. Passiver Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Straßenverkehrslärm von der A 29)
Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall - in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 - aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzanspruches innerhalb der Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB
I	Wohn- und Schlafräume 30 Büroräume 30
II	30 30

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen von Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

PRÄAMBEL

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 15.07.2014 (BGBl. I S. 9541) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010:576) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 16.10.2013 (NDS. GVBl. S. 307) HAT DER RAT DER GEMEINDE RASTEDE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTUELICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG EINSCHLIEßLICH DER UMWELTBERICHTS BESCHLOSSEN.

RASTEDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE RASTEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

RASTEDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANGRUNDLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, MAßSTAB: 1 : 1 000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

HERAUSGEBER: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG
NIEDERSACHSEN (LGLN)
REGIONALDIREKTION OLDENBURG
KATASTERAMT WESTERSTEDE

ANGABEN UND PRÄSENTATIONEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND DURCH DAS NIEDERSÄCHSISCHE GESETZ ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NvVermG) SOWIE DURCH DAS GESETZ ÜBER URHABERECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHABERECHTSSCHUTZGESETZ) GESETZLICH GESCHÜTZT. DIE VERWENDUNG FÜR NICHT-EIGENE ODER FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSVERZEICHNISSES UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG. KEINER ERLAUBNIS BEDARF:

- DIE VERWERTUNG VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN FÜR AUFGABEN DES ÜBERTRAGENEN WIRKUNGSKREISES DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN
- DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN, SOWEIT DIESE IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG EIGENE INFORMATIONEN FÜR DRITTE BEREITSTELLEN (AUSZUG AUS § 5 (3) NVermG).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILGEBIETS BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ NACH (STAND VOM 08.04.2014 UND 07.04.2015). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGE EINWANDFREI.

WESTERSTEDE, DEN _____

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION, UND LANDESVERMESSUNF NIEDERSACHSEN
REGIONALDIREKTION OLDENBURG
KATASTERAMT WESTERSTEDE
WILHELM-GEIL-STRASSE 11
26655 WESTERSTEDE

KATASTERAMT WESTERSTEDE

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG) [Anlage 1 zu Vorlage 2015/104](#)

- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RASTEDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN, UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

RASTEDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____
- 5. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB ORTSÜBLICH AM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

RASTEDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____
- 6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

RASTEDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1: 5.000

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

GEMEINDE RASTEDE

PLANINHALT

MASSTAB

**BEBAUUNGSPLAN NR. 104
"ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

1 : 1.000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLITER	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
09808	2015_06_19_09808_BP_104 Ostermoor II_TB.auf_VE.vwx	Winter	Erhorn	König	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
	Vorentwurf	970 x 594	19.06.2015

Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalen.de
STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

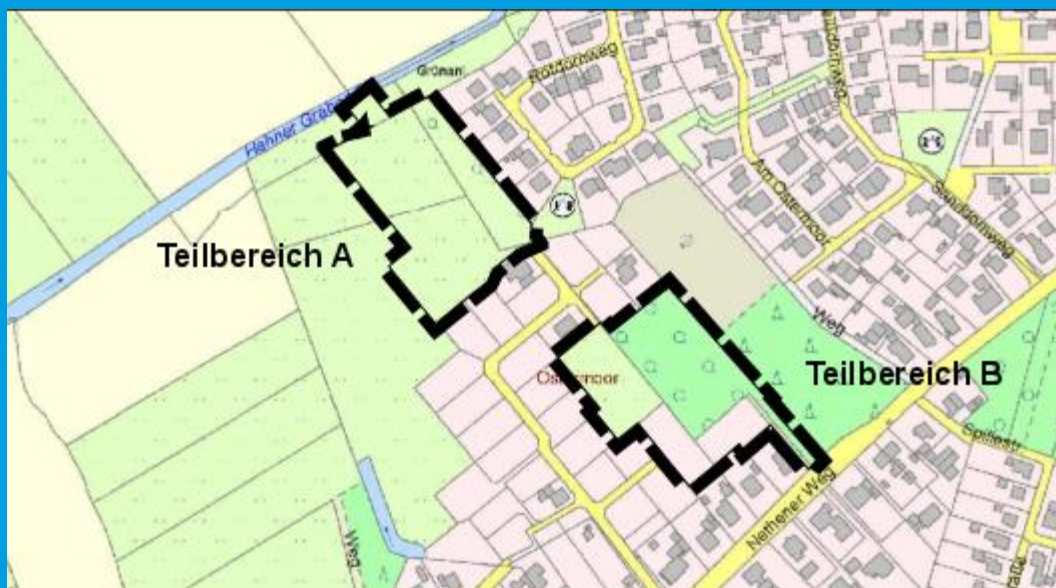
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II“ TEILBEREICHE A UND B - MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN - Begründung – Vorentwurf

Gemeinde Rastede



PROJ.NR. 09808 | 19.06.2014

**Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1.	Planungsziele	5
1.2.	Aufstellungsbeschluss	6
1.3.	Lage und Größe	6
2.	Planerische Vorgaben	7
2.1.	Raumordnung	7
2.2.	Flächennutzungsplanung	9
2.3.	Städtebauliches Rahmenkonzept - Baugebiet Ostermoor	11
2.4.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht	14
2.5.	Rechtsgrundlage	14
2.6.	Landschaftsplanung	15
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	15
3.1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
3.2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ...	16
3.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	16
3.5.	Verkehrliche Erschließung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
3.6.	Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	18
3.6.1.	Bundesautobahn A 29	18
3.6.2.	Schutz der Außenwohnbereiche	21
3.6.3.	Geplante Bundesautobahn A 20	21
4.	Flächenbilanz	22
5.	Entwässerung	22
6.	Umweltbericht/ Auswirkungen der Planung	23
7.	Örtliche Bauvorschriften	23
8.	Hinweise	24
8.1.	Baunutzungsverordnung	24
8.2.	Bodenfunde	24
8.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten	24

**Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf**

8.4.	Bodenschutz	24
8.5.	Kampfmittel	25
8.6.	Hinweise für die Erschließungsplanung	26
8.7.	Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne	27
9.	Verfahrensvermerke.....	27
10.	Zusammenfassende Erklärung	27

Anlagen

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“, Teilbereich A, Vorentwurf

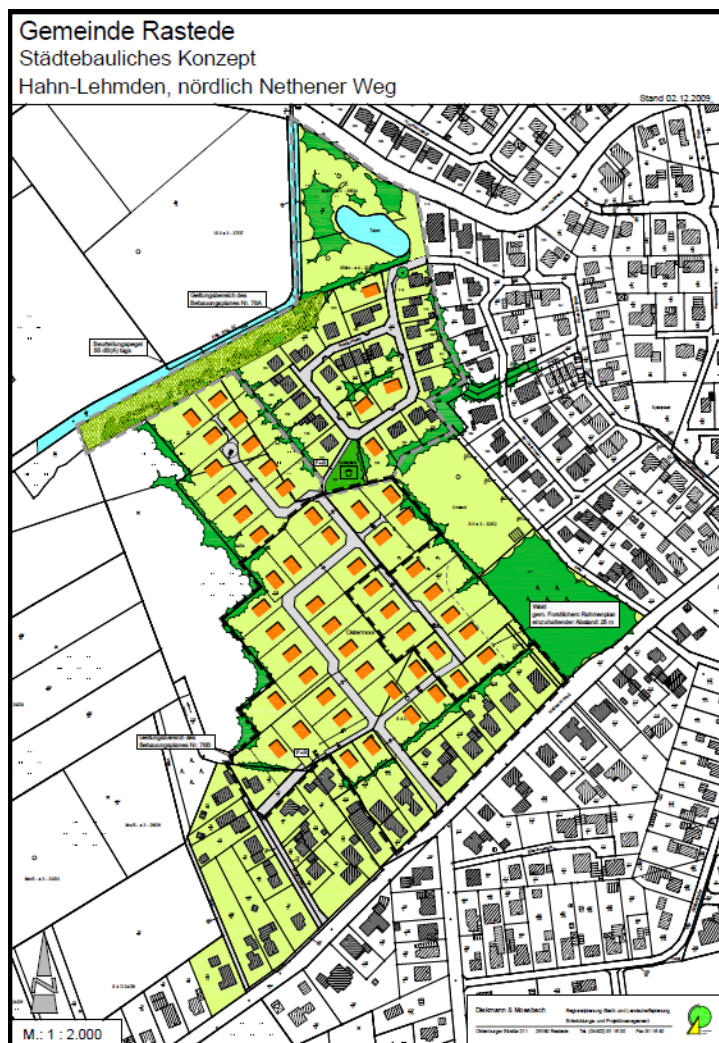
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“, Teilbereich B, Vorentwurf

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsziele

Die Gemeinde Rastede plant die Erweiterung des Wohngebietes Ostermoor II (Ligusterweg) im Ortsteil Hahn-Lehmden zur sinnvollen Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung. Ein städtebauliches Rahmenkonzept für den Bereich Ostermoor wurde im Zuge der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 78 a und Nr. 78 b erstellt. Nachdem die Umsetzung des 1. und 2. Bauabschnittes erfolgt ist, stellt die Erweiterung des Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 104 nur die logische Reaktion auf die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken dar. Die Gemeinde beabsichtigt die Bildung von ca. 13 Grundstücken innerhalb des Teilbereiches A und etwa 11 Grundstücke für das Teilbereich B vorzubereiten. Die verkehrliche Erschließung soll in Anlehnung an die umgebenden Zufahrtsmöglichkeiten als „verkehrsberuhigter Bereich“ für beide Gebiete umgesetzt werden.

Abb.: Städtebauliches Konzept, Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, 14.04.2011



1.2. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die Aufstellung des B-Planes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

1.3. Lage und Größe

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes liegen am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Hahn-Lehmden in der Gemeinde Rastede.

Das Teilbereich A grenzt westlich an ein Neubaugebiet, welches sich zwischen der Autobahn A 29 (Abstand ca. 600 m) und der Hauptdurchfahrtstraße „Wilhelmshavener Straße“ (L 825) nördlich der Autobahnabfahrt Hahn-Lehmden (Nr. 11) befindet.

Das Teilbereich A hat eine Gesamtfläche von ca. 1,02 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 12, Gemarkung Rastede teilweise das Flurstück 70/11 und vollständig das Flurstück 242 sowie einen Teil des Flurstückes 218/26 in der Flur 18 derselben Gemarkung. Die westliche Grenze lässt sich nicht durch eine Flurstücksgrenze festhalten, sondern lehnt sich an einen sinnvollen Grundstückszuschnitt an, der sich auf Grund der Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen ergibt. Zudem wird das Flurstück 70/10 der Flur 12 für die Herstellung eines Wendeplatzes in Anspruch genommen.

Das Plangebiet wird folglich begrenzt durch die Flurstücke

- 70/10 der Flur 12 (Kompensationsfläche im Zusammenhang mit der 27. Flächennutzungsplanänderung; Vorbereitungsmaßnahmen für artenreiche mesophile Grünlandbestände) im Norden,
- 231, 230, 229, 228, 227 (Bauflächen) der Flur 12 im Osten,
- 226 (Spielplatz) der Flur 12 im Südosten,
- 528, 526, 5225, 524 (Bauflächen) und 512 (Straße „Ligusterweg“) der Flur 18 im Süden und
- 218/26 der Flur 18 und 70/11 der Flur 12 (landwirtschaftliche Flächen) im Westen.

Das Teilbereich B liegt südöstlich des Teilbereiches A und hat eine Größe von ca. 0,99 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rastede innerhalb der Flur 18 vollständig die Flurstücke 218/27, 218/24, 218/23, 218/20 sowie teilweise das Flurstück 403/218.

Das Plangebiet wird folglich begrenzt durch die Flurstücke

- 533, 531 und 530 (Bauflächen) sowie 532 und 512 (Straße „Ligusterweg“) im Nordwesten,
- 217 (ehemalige Baumschulfläche) im Nordosten

- 218/12 (Straße „Nethener Weg“), 218/22, 218/3 und 403/218 (Bauflächen) im Südosten und
- 540, 539, 537, 536, 535 (Bauflächen) sowie 512 (Straße „Ligusterweg“) im Südwesten.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Raumordnung

Aus der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) von 2012¹ ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan. Das Plangebiet befindet sich zwischen den zeichnerischen Darstellungen der Autobahn (Westen) und der Haupteisenbahnstrecke (Osten). Westlich der Autobahn ist zudem ein Gebiet für Rohstoffgewinnung festgelegt.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen



In dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996, nach Prüfung der Aktualität wurde mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 die Gültigkeit für weitere 10 Jahre verlängert, ist der Ort Hahn-Lehmden als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe und Entwicklung zur Sicherung von Wohnstätten gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Vorranggebiet Autobahn (Westen) und dem Vorranggebiet einer Straße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamen Busverkehr sowie dem Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (Osten). Westlich des Plangebietes liegt ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials sowie nordwestlich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Ton und Tonstein). Ebenso befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes ein Vorranggebiet für eine Leitungstrasse mit 110 kV, ein Vorranggebiet für Fernwasserleitung und ein Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Wanderweg (Radfahren).

¹ LROP 2012, Inkrafttreten der Änderungsverordnung zum LROP am 03.10.2012.

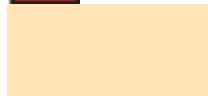
Abb.: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Ammerland mit Geltungsbereich des B-Planes 104, Teilbereich A und B



Grundzentrum



Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten



Vorsorgegebiet

Landwirtschaft -auf Grund hohen Ertragspotenzials



Vorranggebiet Rohstoffgewinnung; Ton und Tonstein



Vorranggebiet

Hauptisenbahnstrecke



Vorranggebiet

Autobahn



Vorranggebiet

Anschlussstelle



Vorranggebiet

Straße von regionaler Bedeutung



Regional bedeutsamer Busverkehr



Vorranggebiet

Fernwasserleitung



Vorranggebiet Leitungstrasse 110 kV



Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg; Radfahren

Sowohl auf Grund der nicht vorhandenen rechtlichen Bindungen wie auch der voraussichtlichen materiellen Übereinstimmung mit möglichen, d. h. zukünftig zu erwartenden Zielen von Raumordnung und Landesplanung ist eine Raumverträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung gegeben und entspricht dieser sogar, indem der Ort Hahn-Lehmden in seiner Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten unterstützt wird.

2.2. Flächennutzungsplanung

Die wirksame, zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede vom Mai 1993 stellt für den **Teilbereich A** des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 104 mit seiner 27. Änderung größtenteils Wohnbauflächen dar. Nördlich im Plangebiet und angrenzend befindet sich zudem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Alle anderen umgebenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen durch die 27. und die 44. Flächennutzungsplanänderung festgelegt worden.

Für den Geltungsbereich des **Teilbereiches B** wird sowohl in der 27. und 44. Flächennutzungsplanänderung, als auch im ursprünglichen Bebauungsplan „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Gebiet wird südlich, westlich und nördlich, von „Wohnbauflächen“ und östlich von einer Waldfläche (ehemalige Baumschulfläche) umgeben.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland) mit Geltungsbereich des B-Planes 104, Teilbereich B

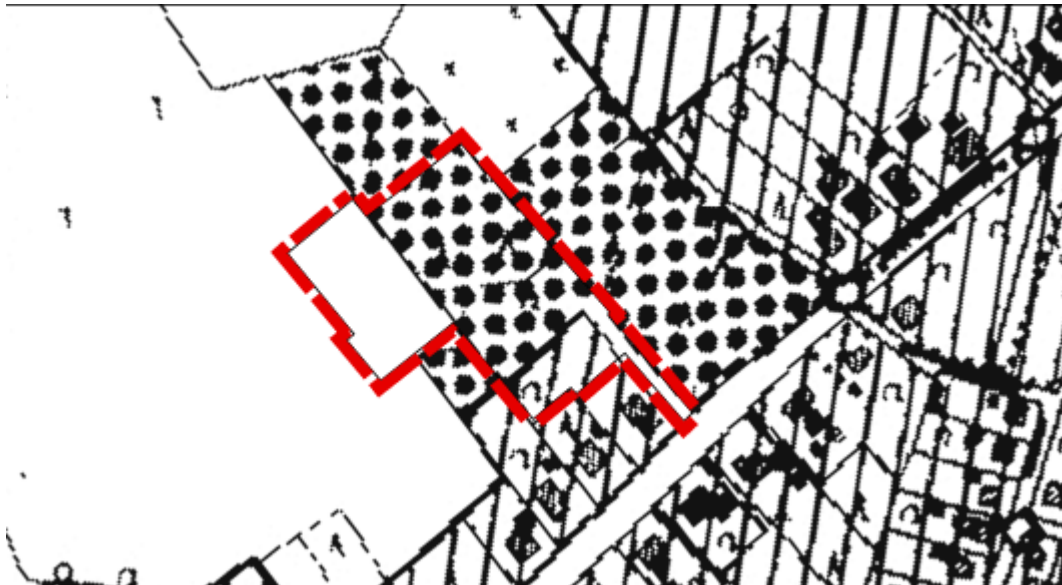


Abb.: Ausschnitt aus der 27. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland), wirksam geworden am 31.05.2005, mit Geltungsbereich des B-Planes 104, Teilbereich A und B



Abb.: Ausschnitt aus der 44. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland), wirksam geworden am 08.06.2011, mit Geltungsbereich des B-Planes 104, Teilbereich A und B



Da die Planung des Bebauungsplanes Nr. 104 nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes mit seiner 27. und 44. Änderung widerspricht, gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

**Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf**

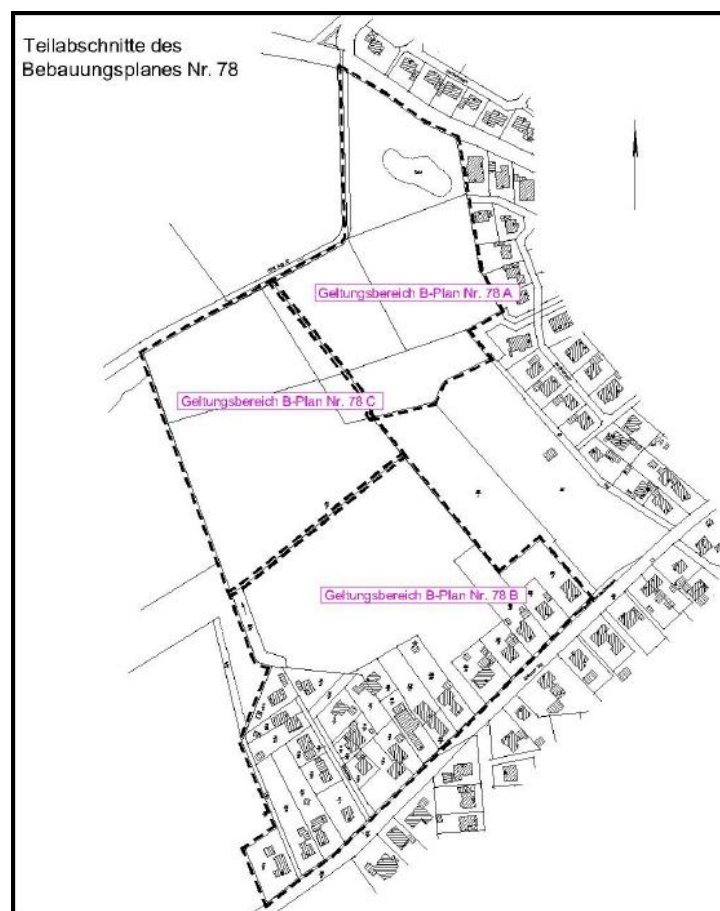
2.3. Städtebauliches Rahmenkonzept - Baugebiet Ostermoor

Im Jahre 2004 beschloss die Gemeinde Rastede auf Grund der gestiegenen und anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und der Weiterentwicklung der Ortschaft Hahn-Lehmden die Aufstellung des

- Bebauungsplanes Nr. 78 A – Ostermoor I, des
- Bebauungsplanes Nr. 78 B – Ostermoor II und des
- Bebauungsplanes Nr. 78 C – Ostermoor III.

Am 17.06.2005 wurde der Bebauungsplan Nr. 78 A und am 17.06.2011 der Bebauungsplan Nr. 78 B rechtskräftig. Parallel wurde der Flächennutzungsplan mit der 27. Änderung und später mit der 44. Änderung geändert.

Abb.: Geplante Teilabschnitte des Bebauungsplanes Nr. 78 im Jahre 2004 (Quelle: Gemeinde Rastede (2004): Anlage 1 zu Vorlage 2004/148)



[illegible]

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 78 B "Hahn - Am Ostermoor II"

mit örtlichen Bauvorschriften

The map illustrates the layout of the 'Hahn - Am Ostermoor II' development. The central yellow area represents the main development zone, which is further divided into blocks labeled 'LPB II'. The surrounding area, outlined by a red dashed line, represents the existing urban fabric, with blocks labeled 'LPB I'. The map includes various technical details, such as street names (e.g., 'Ostermoor', 'Hahn', 'Am Ostermoor II'), plot numbers, and a scale bar. There are also several tables with technical specifications, including 'WA' (Wasser) and 'LPB' (Lokalplanbereich) tables. The map is oriented with North at the top.

WA	
0,3	WA
max. 2,50	max. 2,50
1115,430 m	1115,430 m
1115,430 m	1115,430 m

WA	
0,3	WA
max. 2,50	max. 2,50
1115,430 m	1115,430 m
1115,430 m	1115,430 m

WA	
0,3	WA
max. 2,50	max. 2,50
1115,430 m	1115,430 m
1115,430 m	1115,430 m

Im Zuge des damals erstellten Rahmenkonzeptes wurde die Oberflächenentwässerung für den gesamten Bebauungsbereich in Form eines Regenrückhaltebeckens im nordöstlichen Planbereich gesichert und ein Schallgutachten vor allem für die von der A 29 ausgehenden Lärmimmissionen für den gesamten Planbereich erstellt. Zudem wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet, welches später nochmals hinsichtlich der Lärmpegelbereiche (im Westen wurde von einer Bebauung abgesehen, da der Lärmpegelbereich III auf Grund der Nähe zur Autobahn zu große Einschränkungen für die Bauherren mit sich bringen würde) modifiziert und angepasst wurde.

Die Bebauungspläne weisen allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 ist somit die geplante Ergänzung des Baugebietes Ostermoor, dessen Grundstein im Jahre 2004 unter den Geltungsbereich des ursprünglich genannten Bebauungsplan Nr. 78 c gelegt wurde.

2.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Für den größten Teil des Geltungsbereiches findet keine verbindliche Bauleitplanung Anwendung. Der Planbereich liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im gültigen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen in der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt.

Lediglich der Bereich des Wendehammers im Teilbereich A ragt in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 a und damit in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Eine Inanspruchnahme der Flächen wurde vom Landkreis in Aussicht gestellt. Auflage sei ein entsprechender Antrag zur Verlegung der Biotope auf Basis eines landespflegerischen Begleitplans mit Bestandsaufnahme und Bewertung der zu schützenden Pflanzenarten; in diesem Zusammenhang sei auch die Notwendigkeit der Maßnahme zu erläutern. Die Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen sind ausführlich zu beschreiben.

Zu den benachbarten Bebauungsplänen siehe Punkt 2.4.

2.5. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKom-VG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-Nat SchG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.6. Landschaftsplanung

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland von 1995 werden in den Umweltberichten zu den einzelnen Teilbereichen A und B behandelt. Für die Gemeinde Rastede existiert kein Landschaftsplan.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Plangebiete werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bleibt erhalten, während die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans, also nicht zulässig, sind. Die Beschränkung der Ausnahmen erfolgte in Anlehnung an die benachbarten Bebauungspläne Nr. 78 a und Nr. 78 b und gründet sich zusätzlich darauf, dass diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen das Gebiet in seinem Charakter negativ beeinflussen. Zusätzlich könnte es dazu kommen, dass die angestrebte Nutzung als Wohngebiet durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder durch andere Störeffekte (Licht, Lärm, usw.) beeinträchtigen würde.

3.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das Baugebiet festgelegt. Die nicht komplette Ausreizung der Obergrenze gem. § 17 BauNVO gründet sich in der Anlehnung an die benachbarte, lockere Einfamilienhausbebauung für das gesamte Baugebiet „Ostermoor“.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich in Bezug auf § 19 Abs. 4 Nr. 1

BauNVO unterbaut wird, ist bis zu 50 % zulässig und löst damit eine maximale Versiegelung von 45% aus.

Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO lehnt sich ebenfalls an die benachbarte verbindliche Bauleitplanung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m an. Die Begrenzung möchte das Entstehen von zu hohen Gebäuden im Übergang zur freien Landschaft vermeiden und soll gleichzeitig eine Eingliederung in das bestehende Ortsbild ermöglichen. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten). Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig, da diese den Charakter und die Eigenart des Gebietes nicht wesentlich beeinflussen.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Gesamtlänge von 20 m festgelegt. Die Errichtung von Hausgruppen ist in Anlehnung an die benachbarten Bebauungspläne Nr. 78 a und Nr. 78 b zur Verhinderung der Entstehung von zu großen Gebäudekubaturen und Eingliederung die umgebende städtebauliche Struktur nicht zulässig.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auf die Länge der festgesetzten Bauweise (Gebäudelänge) nicht anzurechnen.

Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzung wurde in Anlehnung an das Baugebiet Ostermoor getroffen. Die Schaffung eines gleichmäßigen Bildes und Abstandes im und zum Straßenraum ist erwünscht und unterstreicht den zusammenhängenden Charakter des gesamten Plangebietes ohne dabei den Gestaltungsspielraum für Bauherren zu sehr einzuschränken.

3.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Bezug auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Wohngebäude mit nur maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Kommt es zur Entstehung von Doppelhäusern, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Zusätzlich zur abweichenden Bauweise wird in Bezug auf eine verträgliche Bebauungsdichte im ländlichen Charakter des Baugebietes die

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt. Die Zulässigkeit bzw. Reglementierung von Wohneinheiten gründet sich in der Steuerung und Wahrung der Eigenart und des Charakters des Gebietes als locker bebaute und ruhige „Einfamilienhaussiedlung“. Es soll somit sichergestellt werden, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes keine gebietsuntypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, welche zu einer ungewollten Verdichtung der Siedlungsstrukturen und auch der Bevölkerung führen könnten.

3.5. Verkehrliche Erschließung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur inneren Erschließung des Baugebietes im **Teilbereich A** werden öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden diese Flächen gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept übernommen, welches ausreichend Gestaltungsfreiheit und die Unterbringung von technisch notwendigen Einrichtungen (z. B. Fahrbahn, Wendemöglichkeit, Zufahrtsbereiche) beinhaltet. Die geplante Wendemöglichkeit erhält dabei einen Durchmesser von 18,00 m, wobei in der Mitte eine überfahrbare befestigte Fläche aus Natursteinpflaster geschaffen werden könnte.² Diese Wendemöglichkeit ist ausreichend für die Müllfahrzeuge, welche mit Hilfe von Rückfahrkameras gefahrlos rangieren/ wenden können.

Die maximal nördliche Lage der Wendeanlage resultiert aus der maximalen Ausnutzung von Grundstücksflächen in Zusammenhang mit der Erreichbarkeit des Hahner Grabens für Pflegemaßnahmen sowie der Zugänglichkeit der Kompensationsflächen.

Die 4 m breite Rad- und Fußwegeverbindung im Süden aus dem Gebiet in westlicher Richtung dient der Zugänglichkeit der benachbarten Freiflächen sowie der zukünftigen Kompensationsflächen der Gemeinde.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des **Teilbereiches B** bietet die sinnvolle Umsetzung des Konzeptes für das Gebiet Ostermoor in Arrondierung zu den umgesetzten Verkehrsflächen unter der Berücksichtigung von optimalen Grundstückszuschnitten.

Die geplante Wendemöglichkeit erreicht einen Durchmesser von 18,00 m, wobei auch hier in der Mitte eine überfahrbare befestigte Fläche aus Natursteinpflaster möglich wäre und bietet ebenfalls ausreichend Platz für das Wenden der Müllfahrzeuge mit der o. a. Ausstattung. Ein optionaler Ringschluss bietet darüber hinaus einen guten Verkehrsfluss sowie die Anschluss aller Grundstücke.

Im Südosten des Teilbereiches B wird eine Rad- und Fußwegeverbindungen festgesetzt, welche eine fußläufige Erreichbarkeit („kurze Wege“) der Nachbarschaft und das schnelle Erreichen des „Nethener Wegs“ (nahe einer Bushaltestelle) möglich macht.

² Vgl.: Ingenieurbüro Horst Prante: Erschließung Bebauungsplan Nr. 78 "Ostermoor" in Hahn-Lehmden, Wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer Nr. 33 -, November 2004, S. 7.

**Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf**

3.6. Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.6.1. Bundesautobahn A 29

Vom itap GmbH, Oldenburg wurde im Jahre 2008 im Auftrag der Gemeinde Rastede ein Schallgutachten für das städtebauliche Rahmenkonzept „Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg“ erstellt. Das Gutachten betrachtet den Bebauungsplan Nr. 104 in Bezug auf den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes. Die Hauptlärmquelle stellt die westlich des Plangebietes liegende Bundesautobahn A 29 für den Prognosehorizont des Jahres 2020 dar.

Für den **Teilbereich B** finden keine Einschränkungen oder Schutzmaßnahmen Anwendung. Die nachfolgend ausgearbeiteten Punkte zum Immissionsschutz betreffen ausschließlich den **Teilbereich A**.

Das Gutachten ergab, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (Tag 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) im westlichen Planbereich mit 55 bis 60 dB(A) am Tag mit 5 dB(A) überschritten und im östlichen Teil gerade eben eingehalten werden. In der Nacht findet im Westen mit 50 bis 55 dB(A) eine Überschreitung von bis zu 15 dB(A) und im Osten mit 45 bis 50 dB(A) eine Überschreitung von bis zu 10 dB(A) statt.

Dabei erfolgte die Berechnung in einer Schallemissionshöhe des 1. OG mit einer Höhe von 5,6 m.

Abb.: Schallimmissionsraster Tag und Nacht (Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede, 05.11.2008)

Abbildung 4: Prognostizierte Beurteilungspegel (Immissionsraster) für die Verkehrsgläusche im Tagzeitraum für das Jahr 2020 (1. 06, h = 5,6 m).

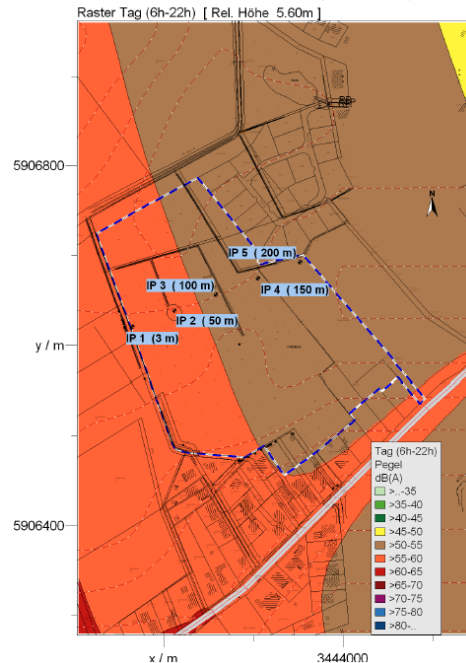
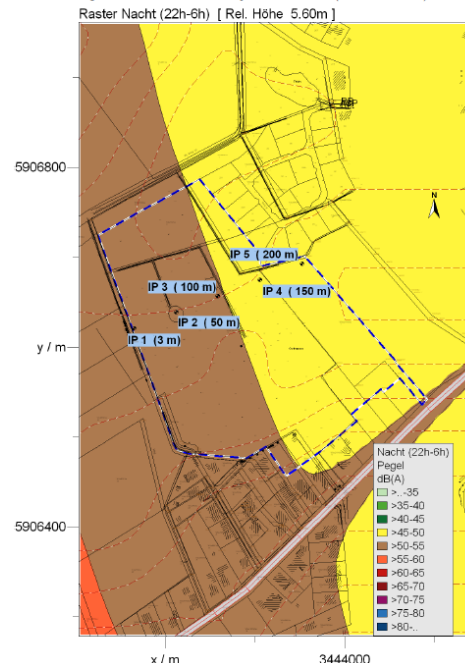


Abbildung 5: Prognostizierte Beurteilungspegel (Immissionsraster) für die Verkehrsgläusche im Nachtzeitraum für das Jahr 2020 (1. 06, h = 5,6 m).



Um jedoch den Schutzanspruch für die im Planbereich Wohnenden zu gewährleisten, ohne einen unverhältnismäßigen und von seiner Abschirmwirkung zweifelhaften Lärmschutzwall von 7 m Höhe zu errichten, sollen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallschluckenden Außenbauteilen diese Aufgabe übernehmen. Schutzbedürftige Wohnräume sollen hierbei das notwendige Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ einhalten. Aufgrund der Wärmeschutzverordnung besitzen Fenster, die den Anforderungen dieser Verordnung genügen, in der Regel bereits ein Schalldämm-Maß von > 32 dB.

Das Schalltechnische Gutachten schlägt vor, dass

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Wohnen, Schlafen und Büros) erhöhte Anforderungen gemäß der nachstehenden Tabelle zu stellen sind.

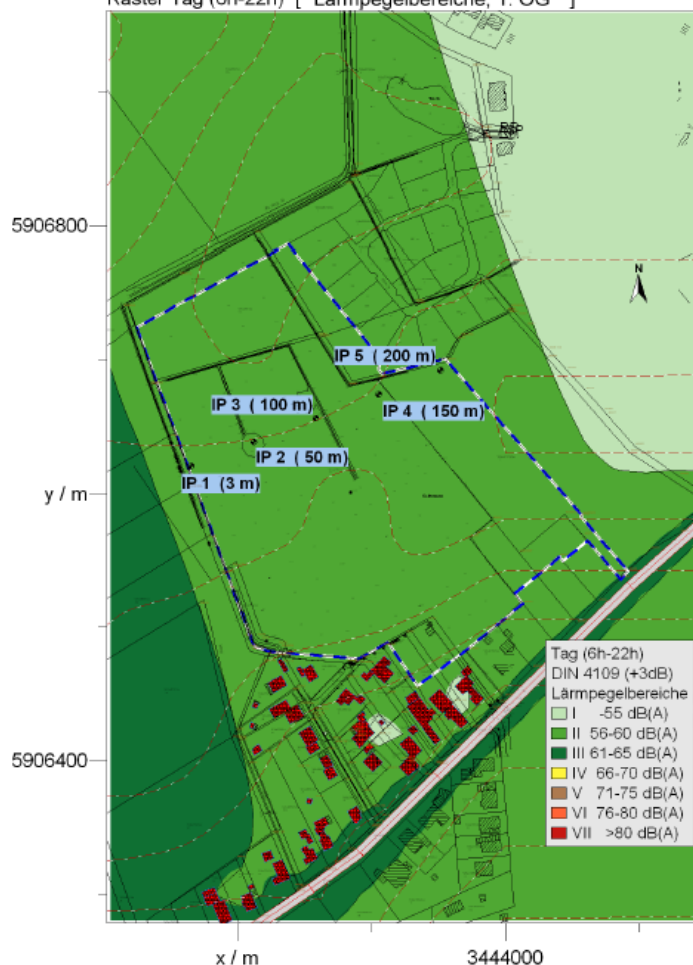
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{r, taqs} + 3 \text{ dB}$ [dB(A)]	erf. $R'_{w, res}$ [dB]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume
II	56-60	30	30

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohnräumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.
- In besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer), die auf der zur Schallquelle zugewandten Seite angeordnet werden, sollte die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt werden.

Durch die Einhaltung der genannten Schutzmaßnahmen ist ein ausreichender Schallschutz im Gebäude gewährleistet.

Abb.: Schallimmissionsraster Tag nach DIN 4109 unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung (Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede, 05.11.2008)

Abbildung 6: Darstellung der Lärmpegelbereiche auf dem Rahmenplangebiet nach DIN 4109 unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung. Aufpunkthöhe ist das 1. OG.
Raster Tag (6h-22h) [Lärmpegelbereiche, 1. OG]



3.6.2. Schutz der Außenwohnbereiche

Gemäß DIN 18005 sind auch die Außenbereiche, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu schützen. Da Außenbereiche wie Gärten, Terrassen etc. in der Regel nur tagsüber genutzt werden, sind hier nur die Geräuscheinwirkungen für den Tagzeitraum bis in einer Höhe von 1,7 m (Ohrhöhe) zu betrachten. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan empfohlen, dass im Lärmpegelbereich II die Anlage von Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) im Schallschatten vom Hauptgebäude oder anderen Gebäuden stattfindet.

Der Bereich für die Empfehlung reicht von der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilbereiches A in etwa bis zur Trennlinie zwischen den Lärmpegelbereichen I und II. Deshalb wird in den Bebauungsplan nur in generalisierter Weise eine gemeinsame Linie aufgenommen.

3.6.3. Geplante Bundesautobahn A 20

In der Verkehrsuntersuchung für die geplante Küstenautobahn A 20 Westerstede bis Drochtersen (Stand: Februar 2012) wird im dortigem Planfall 4 für das Jahr 2025 auch für die A 29 auf dem hier zu betrachtendem Abschnitt folgende erhöhte Belastung prognostiziert: 51.400 Kfz/24 h, davon 6520 SV/24 h.³

Auf der A 29 sind demnach in Zukunft höhere Verkehrsbelastungen als im Schallgutachten prognostiziert zu erwarten. Jedoch ist nach diversen Schalluntersuchungen auf dem Gebiet der Gemeinde Rastede im Rahmen von Bauleitplanverfahren im Planfall 4 tags und nachts eine Pegelerhöhung von nur 2 dB auszugehen, welche aus Sicht der Gemeinde Rastede aus den folgenden Gründen vernachlässigt werden kann.

Eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB wird im Kontext mit der 16. BlmSchV erst als eine wesentliche Änderung verstanden. Da diese von der Mehrzahl der Betroffenen subjektiv als eine Änderung der Immissionssituation wahrgenommen wird. In Bezug auf den betrachteten Verkehrsabschnitt ergibt sich rechnerisch in etwa eine Pegelerhöhung um 3 dB bei einer Verdopplung der Verkehrsmenge. Jedoch wird diese Verdopplung der Verkehrsmenge nach Berechnungen der Gemeinde im Planfall 4 in dem angrenzenden Abschnitt der A 29 durch die A 20 nicht erreicht. Eine Vernachlässigung der ermittelten Pegelerhöhung von 2 dB im Vergleich sieht die Gemeinde Rastede demnach als vertretbar an.

³ Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (10.04.2014): Bauleitplanung, 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“, Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Teilbereich A	
Bestand	
Gewässer	150
Gräben	250
Grünland	9.500
Biotope	300
Planung	
Allgemeines Wohngebiet	8.700
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.500
Teilbereich B	
Bestand	
Grünland	9.900
Planung	
Allgemeines Wohngebiet	8.500
Verkehrsfläche	1.400
Fläche Gesamt	20100

5. Entwässerung

Für den Teilbereich A liegt ein veraltetes Oberflächenentwässerungskonzept vor, welches derzeit auf Grundlage der neuen, umgebenden Bebauung und der beabsichtigten Planung überarbeitet wird. Der Teilbereich B wurde noch nicht durch ein Oberflächenentwässerungskonzept erfasst.

Das Büro Prante erarbeitet deshalb derzeit Entwässerungskonzepte auf Grundlage des Vorentwurfes dieses B-Plans. Die Ergebnisse der Berechnung werden voraus-

sichtlich bis zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 bzw. 4, jeweils Abs. 1 BauGB an dieser Stelle nachträglich ergänzt.

6. Umweltbericht/ Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Erstellung dieses Bebauungsplanes wurde jeweils ein Umweltbericht für den Teilbereich A und B erstellt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind in diesen Umweltberichten für die einzelnen Teilbereiche beschrieben. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt ebenfalls in den Umweltberichten für die einzelnen Teilbereiche A und B.

Zusammenfassend ist jedoch festzuhalten, dass für den

- Teilbereich A ein Kompensationsdefizit von 22.340 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter und
- Teilbereich B ein Kompensationsdefizit von 5.875 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter

besteht.

Hinzu kommt der flächenmäßige Ausgleich von 4.560 m² Wald im Verhältnis 1 : 1 für den Teilbereich B.

Das zusammengefasste Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan in Höhe von 28.215 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter und die Fläche von 4.560 m² Wald soll über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften sollen in vorliegendem Fall erlassen werden, um zum einen das Siedlungsgebiet vor gestalterischen „Entgleisungen“ zu bewahren und zum anderen auf Grund der exponierten Lage am Siedlungsrand zu verhindern, dass das benachbarte Landschaftsbild übermäßig nachteilig zu beeinträchtigt wird.

Zudem soll ein gestalterischer Zusammenhang zu den bestehenden Siedlungsbereichen gewahrt bleiben.

Der neu in der Siedlung entstehende Straßenraum soll nicht durch Vorgarten-Abschottungen eingeschnürt zu einem Verkehrsraum ohne Aufenthaltsqualität degradiert werden.

Dennoch ist darauf zu achten, dass die Selbstverwirklichung der Bauwilligen nicht übermäßig eingeschränkt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den gefundenen Gestaltungsvorschriften ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Belangen gefunden wurde.

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Erweiterung Baugebiet Ostermoor II“ (Teilbereich A und B).
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 15° zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO.
3. Gemäß § 84 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

8. Hinweise

8.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

8.2. Bodenfunde

In dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Archäologischen Denkmalpflege⁴ keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind wird auf folgendes 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis, untere Abfallbehörde, zu benachrichtigen.

8.4. Bodenschutz

⁴Vgl.: Schreiben des Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg vom 22.09.2014.

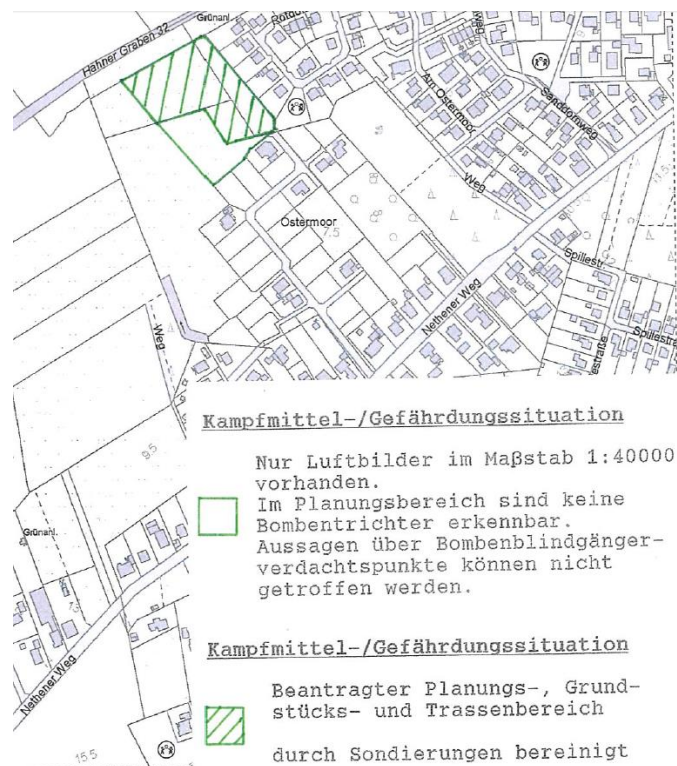
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

8.5. Kampfmittel

Teilbereich A

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat eine Luftbildauswertung durchgeführt⁵ und teilte mit, dass nur Luftbilder im Maßstab 1:40.000 für die Auswertung verfügbar sind. Im Planungsbereich sind keine Bombentrichter erkennbar und folglich Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte nicht getroffen werden können. Ein Teilbereich des Teilbereiches A ist bereits durch Sondierung bereinigt.

Abb.: Luftbildauswertung für Teilbereich A



Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Rastede zu benachrichtigen.

Teilbereich B

⁵ Vgl.: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Luftbildauswertung vom 02.10.2014.

Für den Teilbereich B wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. Da bislang noch keine Ergebnisse vorliegen, werden die Aussagen zur Auswertung bis zur öffentlichen Auslegung des Plans an dieser Stelle ergänzt.

8.6. Hinweise für die Erschließungsplanung

EWE

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer hat sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Für die Koordinierung notwendiger Arbeiten im Zuge des Planungsvorhabens wird daher um eine rechtzeitige Terminabstimmung für eine gemeinsame Trassenbegehung für Leitungen der EWE (Tel. 0491-84271) gebeten.

Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des **Teilbereiches A** erfolgt über neu herzustellende Anschlüsse an die Pumpstation im Bereich des Regenrückhaltebeckens und somit im weiteren Verlauf an die zentrale Kanalisation.⁶

Die Aussagen zu **Teilbereich B** werden nach Erarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzept zum auf Grund des infrastrukturellen Zusammenhangs der Leitungen bis zu Entwurf an dieser Stelle ergänzt (siehe auch 5).

Wasserversorgung

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

Oberflächenentwässerung

Die Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden nach Erstellung des Konzeptes durch das Büro Prante bis zum Entwurf an dieser Stelle ergänzt.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Brandschutz

⁶ Vgl.: Ingenieurbüro Horst Prante: Erschließung Bebauungsplan Nr. 78 "Ostermoor" in Hahn-Lehmden, Wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer Nr. 33 -, November 2004, S. 8.

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

8.7. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich des Teilbereiches A Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 78 A „Ostermoor“. Der Bebauungsplan 78 A „Ostermoor“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ außer Kraft.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 104 beschlossen.

10. Zusammenfassende Erklärung

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.

**Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf**

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Rastede:



Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 19.06.2015

i. A. Dipl.-Ing. Lutz Winter
Dipl.-Ing. Henning Göden
B.Sc. Meike Erhorn

T:\Rastede\9808 BP 104 Ostermoor II\05_B-Plan\01_Vorentwurf_Nr. 2\Begründung\2015_06_19_09808_BP
104_Begr_TB AuB_VE.doc



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

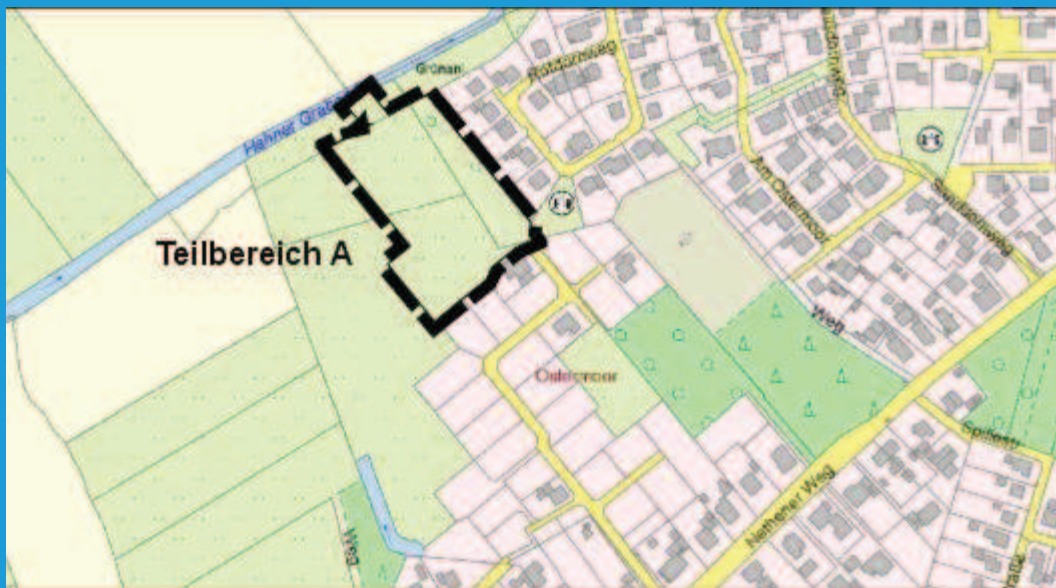
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II“ TEILBEREICH A Vorentwurf

Gemeinde Rastede



PROJ.NR. 09808 | 22.06.2015

**Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Teilbereich A - Vorentwurf**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Umweltbericht	5
1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen	5
1.2.	Übergeordnete Umweltschutzziele	6
1.2.1.	Fachgesetze.....	6
1.2.2.	Planerische Vorgaben	6
1.3.	Beschreibung des Planungsraumes.....	8
1.4.	Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
1.4.1.	Klima / Luft / Lärm	9
1.4.2.	Boden	10
1.4.3.	Grund- und Oberflächengewässer	10
1.4.4.	Pflanzen- und Tierwelt	11
1.4.5.	Landschaftsbild	12
1.4.6.	Mensch.....	13
1.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	14
1.4.8.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	14
1.4.9.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	14
1.5.	Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG	15
1.6.	Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen	15
1.6.1.	Gesetzliche Grundlagen	15
1.6.2.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	16
1.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	16
1.7.1.	Eingriffsbilanzierung.....	16
1.8.	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	17
1.9.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
1.9.1.	Standort.....	18
1.9.2.	Planinhalt	18
1.10.	Maßnahmen zum Monitoring.....	18
1.11.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	19

**Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Teilbereich A - Vorentwurf**

1.12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
-------	---	----

1. Umweltbericht

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen

Die Gemeinde Rastede plant unter Bezug auf das städtebauliche Rahmenkonzept für den Bereich Ostermoor aus dem Jahre 2009 den dritten, ursprünglich als Nr. 78 c geplanten Bebauungsplan auf Grund der bestehenden und anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken aufzustellen. Auf ca. 1,02 ha sollen in etwa elf Grundstücke mit einer zusätzlichen verkehrstechnischen Anbindung entstehen.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Gewässer II. Ordnung „Hahner Bäke“ mit seinen natürlichen Randstreifen, im Osten und Süden durch bebaute Siedlungsfläche und im Westen durch Wiesen-, Weide- und Ackerfläche begrenzt. Die Fläche selbst dient derzeit vornehmlich als Wiesen- und Weidefläche für Viehhaltung. Auf dem Plangebiet befindet sich neben kleineren Gruppen, die der Entwässerung des Gebietes dienen, ein flacher Bombenkrater, welcher abhängig vom Niederschlag mit Wasser gefüllt sein kann und den Nutztieren somit als Tränke dient. Vor allem die dem Teich nahegelegenen Flächen- und Uferbereiche weisen sichtbare Tritt- und Nutzungsspuren durch die Viehwirtschaft auf.

Im Zuge der Planrealisierung werden der Teich und die Gruppen verfüllt, eine öffentliche Verkehrsfläche hergestellt und die einzelnen Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut werden.

Die zurzeit vorhandenen Strukturen innerhalb des Planungsraums sind aus ökologischer Sicht von geringerer Bedeutung. Rechtlich stellt jedoch ein Teilbereich im Norden am Hahner Graben eine Ersatzfläche für geschützte Biotope dar.

Die Fläche setzt sich in etwa wie folgt zusammen:

Gewässer:

- 150 m² Sonstiges naturfernes Stillgewässer
- 50 m² Sonstiger Graben
- 200 m² Nährstoffreicher Graben

Acker und Grünlandbiotope:

- 3.300 m² Artenarmes Intensivgrünland
- 4.200 m² Artenarmes Extensivgrünland
- 1.800 m² Sonstiges mesophiles Grünland, artenarm
- 300 m² Ersatzfläche für die in Anspruch genommenen geschützten Biotope. Vor Ort präsentiert sich dieser Bereich jedoch als intensiv genutzte Viehweide. Die angelegten Blenken sind vor Ort nahezu nicht zu erkennen. Folglich ist festzuhalten, dass das angestrebte Kompensationsziel auf jeden Fall nicht erzielt wurde.

Abb.: Ersatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbereiches A



Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Plangebietsfläche als Wohnbauflächen dar. Die Gebieterschließung erfolgt über die neue Planstraße an das südöstlich gelegene, vorhandene Straßennetz und mit Hilfe des „Nethener Weg“ und anderen Straßen dann an die „Wilhelmshavener Straße“ (L 825) und „Wiefelsteder Straße“ (L 825).

Die Gesamtfläche des Teilbereichs A umfasst ca. 1,02 ha und enthält folgende Ausweisungen:

- 1.500 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 8.700 m² Allgemeines Wohngebiet

1.2. Übergeordnete Umweltschutzziele

1.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 **Baugesetzbuch** (BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 15.07.2014) i. V. m. § 18 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (BNatSchG vom 29.07.2009) und des **Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, dem Denkmalschutzrecht oder dem Wasserrecht sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

1.2.2. Planerische Vorgaben

Aus der zeichnerischen Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms** (LROP)

von 2012¹ ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan.

Im Rahmen des **Raumordnungsprogramms** (RROP) des Landkreises Ammerland von 1996 wurde der Planbereich, welcher dem Unterzentrum Hahn-Lehmden zugeordnet ist, als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Weitere für das Plangebiet relevante Festlegungen wurden nicht vorgesehen.

Der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Ammerland (1995) beschreibt die Ortschaft Hahn-Lehmden als dörflichen, locker besiedelten Bereich, welcher sich wie andere Orte auch an der Führung der Autobahn A 29 und der Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven orientiert.

Als charakteristische Landschaftsbildelemente für den Landkreis Ammerland treffen auf das Plangebiet im Folgenden die weiträumigen Niederungsgebiete mit überwiegender Weide- und zum Teil Wiesennutzung, welche weitgehend gehölzfrei sind und zum Teil verschiedenartige Feldzuschnitte haben sowie der Rasteder Geestrand als sichtbare, natürliche Grenzlinie zu. Vorbeeinträchtigungen bestehen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsstraßen in Hochlage (A 29), welche eine Barrierewirkung in der Landschaft darstellen, Hochspannungsleitungen und Neubaugebiete mit offenem, unbepflanztem Siedlungsrand.

In den zeichnerischen Darstellungen (Karten) zum LRP ist das Planungsgebiet als Fläche mit mäßig intensiver bis intensiver Grünlandnutzung, überwiegend weiträumiger Weide- und Mähweideflächen mit weitgehend strukturarmen Grabensystemen und Wirtschaftsgrünland und artenarmes Intensivgrünland sowie Ackerflächen ausgewiesen. Zudem prägen lockere Gehölzbestände das oft von Feuchstandorten durchzogene Gebiet. Der Übergang von Geestrücken (Rasteder Geestrand) in die Niederung (Wapel-Jühdener Moorgeest) ist hier auf Grund seiner ausgeprägten Geländemorphologie deutlich sicht- und erlebbar. Diese reliefbedingte Eigenart gilt es zu erhalten.

Die Gemeinde Rastede besitzt keinen eigenen **Landschaftsplan**.

In dem geltenden **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Rastede mit seinen wirksamen Änderungen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Umgeben wird es im Nordosten, Osten und Süden ebenfalls von Wohnbebauung. Im Westen, Nordwesten und Norden befinden sich unbeplante Flächen, die vorwiegend als Wiese oder agrarisch genutzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung der 27. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Ostermoor“, Hahn-Lehmden wurde die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 104 planungsrechtlich vorbereitet. Da sich zu diesem Zeitpunkt drei nach § 28 a NNatG (jetzt § 30 b BNatSchG) besonders geschützte Biotop in dem Plangebiet und gleichzeitig auch im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 (ehemals mit der Nr. 78 C angedacht) befanden, wurde ein „Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. 28 a

¹ LROP 2012, Inkrafttreten der Änderungsverordnung zum LROP am 03.10.2012.

Abs. 5 NNatG für die Beseitigung dreier nach 28 a NNatG geschützte Biotope² gestellt. Der Ausnahmegenehmigung wurde vom Umweltamt des Landkreises Ammerland am 11.10.2004 in schriftlicher Form statt gegeben. Unter bestimmten Auflagen wurden die Biotope entfernt, umgelegt und kompensiert. Die ehemaligen geschützten Flächen müssen jetzt nur noch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden und bedürfen keiner gesonderten Behandlung hinsichtlich ihrer ehemaligen Schützenswürdigkeit mehr.³

1.3. Beschreibung des Planungsraumes

Das Plangebiet liegt am Geestrand, im Grenzbereich zwischen den naturräumlichen Einheiten „Wapel –Jühdener Moorgeest“, „Rasteder Geestrand“ und „Wiefelsteder Geestplatte“. Es liegt nicht nur im Geestplatten- und Endmoränenbereich, sondern folglich auch im Wasserscheidenbereich von Weser und Ems und die ist durch die Überlagerung von mehreren Bodenschichten aus unterschiedlichen Entstehungszeitaltern geprägt.⁴

Die Landschaft weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf und wird überwiegend durch ebenes Gelände im Übergang von Geestrücken (Rasteder Geestrand) in die Niederung (Wapel-Jühdener Moorgeest) geprägt. Die Planungsfläche liegt mit den Höhen zwischen 6,00 m und 6,50 m über NN in einer kleinen Senke, wobei das Gelände bis zur Autobahn A 29 auf 10 m über NN und bis zur Landesstraße sogar auf 12,50 m über NN ansteigt. Nach Süden hat das Gelände in etwa den gleichen Steigungsverlauf, während Richtung Norden eine geringere Steigung vorhanden ist.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Hahner Graben (synonym zu Hahner Bäke) mit seinen Uferbereichen und einer vorgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung des Niederungsbereiches, welche im Rahmen der benachbarten Bauleitplanung festgelegt wurde. Die Planungsfläche selbst und auch der als Ersatzfläche ausgewiesene Bereich werden derzeit hauptsächlich intensiv in saisonaler Abhängigkeit als Mäh-, Grün- und Weidefläche für die Viehwirtschaft genutzt.

Zudem befindet sich auf dem Plangebiet ein flach ausgebildeter Teich, welcher vermutlich die Folge eines Bombeneinschlages ist. Dieser ist durch die umgebende Weidenutzung und Viehhaltung in seinen Randbereichen durch den starken Tritt vegetationslos. Ein jährliches Trockenfallen in den Sommermonaten ist nach Aussage der Grundstückseigentümerin und des Pächters seit Jahren die Regel. Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bombenkrater der Kategorie eines naturfernen Stillgewässers (SXZ) zugeordnet, was auch durch eine örtliche Begehung bestätigt werden konnte.

² Gemeinde Rastede (2004): Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. 28 a Abs. 5 NNatG für die Beseitigung dreier nach § 28 a NNatG geschützte Biotope im Rahmen der Ausweisung „Nördlich Nethener Weg“, Gemeinde Rastede (Bebauungsplan Nr. 78 A und Bebauungsplan Nr. 78 C).

³ Vgl.: Gemeinde Rastede (2004): Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. 28 a Abs. 5 NNatG für die Beseitigung dreier nach § 28 a NNatG geschützter Biotope im Rahmen der Ausweisung „Nördlich Nethener Weg“, Gemeinde Rastede (Bebauungsplan Nr. 78 A und Bebauungsplan Nr. 78 C), S.7 f.

⁴ Vgl.: Landkreis Ammerland (1995):Landschaftsrahmenplan.

1.4. Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.4.1. Klima / Luft / Lärm

Bestand

Die Gemeindefläche liegt im Einflussbereich des Seeklimas, welches durch den direkten Einfluss der Nordsee bestimmt wird. Die vorrangig westlichen Winde (ca. 50 % West-Nordwest-Windrichtung) bewirken ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. So kommt es dazu, dass mäßig warme Sommer und verhältnismäßig milde Winter vorzufinden sind.

Die Niederschläge verteilen sich mit 670 – 800 mm regelmäßig über das ganze Jahr, wobei die Spitzenwerte im Juli erreicht werden können.

Daten über Luftqualität im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor; anhand der klimatischen Gegebenheiten unter Bezug auf die lockere Bebauungsstruktur ist davon auszugehen, dass hier zwar mit einer gewissen Vorbelastung im bestehenden Wohngebiet in der Lage zwischen der A 29 und der Landesstraße L 825 zu rechnen ist, die aber keine erheblichen Belastungen bezüglich der Luftqualität darstellen. Nach dem Landschaftsrahmenplan von 1995 herrscht in der Ortschaft ein Industrie- und Gewerbeklima, wohingegen das Plangebiet von Waldklima und Freilandklima auf ausgeräumten Geestflächen geprägt ist. Luftverunreinigungen durch die A 29 wirken sich in Form von Ablagerungen bis auf die Plangebietsflächen aus.⁵

Bewertung des Eingriffs

In Folge der Wohngebietserweiterung ist allgemein davon auszugehen, dass in diesem Bereich der Verkehr und die damit verbundenen Staub-, Abgas- und Lärmemissionen ansteigen.

Klima

Das erweiterte Wohngebiet wird keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf das Klima haben. Durch die Flächenversiegelung ändert sich zwar die Verdunstungsrate in dem Gebiet; diese Änderung ist aber nur mikroklimatisch wirksam.

Luft

Durch die Erweiterung des Wohngebiets ist ein Anstieg der verkehrlichen Aktivität und damit verbundener Abgasemissionen zu erwarten. Auf Grund der geringeren Gebietsgröße führt dies aber zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität.

⁵ Vgl.: Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan, Karte 15.

Lärm

Die Lärmimmissionen im Planungsraum werden bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter "Tiere" und "Mensch" mit betrachtet.

1.4.2. Boden

Bestand

Das Plangebiet liegt am Geestrand, im Grenzbereich zwischen den naturräumlichen Einheiten „Wapel-Jühdener Moorgeest“, „Rasteder Geestrand“ und „Wiefelsteder Geestplatte“. Es liegt nicht nur im Geestplatten- und Endmoränenbereich, sondern folglich auch im Wasserscheidenbereich von Weser und Ems und die ist durch die Überlagerung von mehreren Bodenschichten aus unterschiedlichen Entstehungszeitaltern geprägt. Als hauptsächlicher Bodentyp ist Erd-Niedermoor neben Podsol vorzufinden, welche auch örtlich zu steinig oder lehmigen Sandböden übergehen können und Staunässe bedingen.^{6,7}

Bewertung des Eingriffs

Der B-Plan Teilbereich A ermöglicht im Wohngebiet eine Versiegelung bis zu 45 %. In Folge dessen werden auf den überbauten Flächen die natürlichen Bodenfunktionen als Puffer, Filter, Wasserspeicher und Lebensraum erheblich gestört.

Die Planfestsetzung wird eine Versiegelung von ca. 0,5 ha ermöglichen. Diese Beeinträchtigungen sind bei der Planung unvermeidbar und werden zu den Ausgleichmaßnahmen herangezogen.

1.4.3. Grund- und Oberflächengewässer

Bestand Grundwasser

Das Planungsgebiet gehört keinem Trinkwassergewinnungsgebiet an; die Fläche liegt ca. 800 m nordöstlich entfernt von der Abgrenzung des Trinkwasserschutzbereichs (WSG) Nethen des Landeskreises Ammerland, Schutzzone IIIA.

Das Grundwasser liegt im Planungsgebiet im Mittel zwischen 0,2 und 1,0 m unter der Geländeoberfläche bzw. ist auf den Podsolen nicht bekannt.⁸ Die Grundwasserneubildungsrate ist gering und liegt zwischen 51 - 100 mm/Jahr⁹.

Bewertung des Eingriffs Grundwasser

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Flächenversiegelung von ca. 0,5 ha. Dadurch wird eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche unterbunden und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

⁶ Vgl.: NIBIS© Kartenserver (2010): Bodenkunde - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff: 15.04.2014).

⁷ Vgl.: Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan, S. 12ff.

⁸ Vgl.: NIBIS© Kartenserver (2010): Bodenkunde - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff: 15.04.2014).

⁹ Vgl.: NIBIS© Kartenserver (2010): Hydrogeologie, Bodenkunde - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff 15.04.2014).

Da der Planungsraum im Nahbereich eines Trinkwasserschutzbereiches liegt, ist auf besondere Sorgfalt bei den Baumaßnahmen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten.

Bestand Oberflächenwasser

Die Oberflächengewässer werden durch ein künstlich angelegtes Grüppennetz gebildet, welches in den nördlichen Graben II. Ordnung (Hahner Bäke (942424)) entwässert, welcher wiederum mit der kritisch belasteten¹⁰ Hahner Bäke (942423) zusammen trifft und die Hahner Bäke 942425 bildet. In einem Pflanzstreifen vor dem Graben befinden sich mittlerweile als Kompensation für die östlichen Flächen des Baugebiets angelegte, flächenhafte, dauerhaft vernässte und naturnah gestaltete Senken. Zudem liegt ein Teich (Bombentrichter) auf dem Gebiet, in dem sich temporär das Oberflächenwasser sammelt und welcher derzeit vor allem als Tränke für das auf der Fläche gehaltene Vieh dient.

Der Wasserstand im Graben II. Ordnung sowie den anderen Wasserflächen ist von den Witterungsverhältnissen und vom Oberflächenabfluss der versiegelten und einleitenden Flächen abhängig. Es ist zu erwarten, dass die Wasserqualität in dem Graben durch die landwirtschaftliche und verkehrliche Nutzung beeinflusst ist.

Bewertung des Eingriffs Oberflächenwasser

In Folge der Planung werden ein saisonal mit Wasser gefüllter Bombentrichter und kleinere Grüppen innerhalb der Planungsfläche verfüllt, um Bau- und Verkehrsflächen für das Wohngebiet herzustellen. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird derzeit das bestehende Konzept überarbeitet und angepasst. Die Ergebnisse werden voraussichtlich bis zur frühzeitigen Beteiligung an dieser Stelle hinsichtlich der Grundaussagen ergänzt.

1.4.4. Pflanzen- und Tierwelt

Bestand

Die Biotopstruktur im Planbereich wird überwiegend von intensiver Weidenutzung mit saisonaler Viehhaltung geprägt; die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden z. T. als Grün- und Ackerland genutzt. Der Graben II. Ordnung sowie die Grüppen weisen keine besonderen Vegetationsstrukturen auf. Sie sind u. a. mit nährstoffzeigender Ackerrandvegetation (Brennnesseln, Binsen usw.) bewachsen.

Ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Planungsbereich ist nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Nach den Angaben des Landschaftsplanes des Landkreises Ammerland gehören der Fischotter, Fledermäuse, Eulen, Lurche und Kriechtiere, Fische, Heuschrecken und Libellen mit einigen Arten dem besonderen Programm zur Entwicklung von Maßnahmen für Tierarten an. In Bezug auf Amphibien liegen keine Erkenntnisse vor, dass der Planbereich eine besondere Bedeutung für diese Tiergruppe darstellt.

¹⁰ Vgl.: Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan, Karte 11.

Dennoch kann eine Nutzung des Teiches und der Gruppen als Teillebensraum nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung des Eingriffs

Das Vorhaben ermöglicht eine Versiegelung einer derzeit bebauungsfreien Fläche. Dadurch werden sämtliche Biotope beseitigt und die natürliche Bodenfunktion dem Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen. Da vor Ort keine Möglichkeit zum Ausgleich des Eingriffes besteht, muss er über geplante externe Kompensationsmaßnahmen geregelt werden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine laut Landschaftsrahmenplan¹¹ definierten Schutzbereiche für die aufgeführten Tierarten. Die Planung und die Baumaßnahmen werden voraussichtlich keine wesentlichen oder spürbaren Auswirkungen auf die Arten und deren (potenzielle) Lebensräume haben. Das Plangebiet eignet sich auf Grund der nicht vorhandenen Gehölzvegetation nicht für Nist- oder Brutplätze/ Höhlen für Eulen oder Fledermäuse. In Bezug auf ein potenzielles Jagdgebiet können die Tiere in die unmittelbare Umgebung ausweichen bzw. die Plangebietsfläche ist so gering, dass eine existentielle Beeinträchtigung eines ganzen Jagdhabitates ausgeschlossen werden kann.

Es befindet sich in dem Plangebiet kein nach dem LRP geeigneter Lebensraum für den Fischotter. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität der Hahner Bäke kann durch die Abführung des Oberflächenwassers über die Regenwasserkanalisation ausgeschlossen werden. Ein Fischbestand, wie auch das Vorkommen von Libellen ist durch das saisonale Trockenfallen der Gruppen und des Teiches ausgeschlossen, bzw. nicht zu erwarten. Sollte es zu einem nicht zu erwartenden Heuschreckenvorkommen kommen, können diese ohne weitere Maßnahmen auf die angrenzenden, gleichartigen Wiesen- und Weideflächen ausweichen.

Die Teichbeseitigung kann jedoch zu einer Beeinträchtigung von Teillebensräumen von Amphibien in diesem Bereich führen. Auch wenn ein generelles Vorkommen von Amphibien durch das seit Jahren sommerliche Trockenfallen des flach ausgebildeten Teiches¹² ausgeschlossen werden kann, ist zum allgemeinen Schutz der Tiere die Teichverfüllung außerhalb der Wander- und Laichzeit, d. h. im August-September, durchzuführen. In diesem Fall kann nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland von einer Amphibienerfassung und ggf. Umsiedlung abgesehen werden.¹³

1.4.5. Landschaftsbild

Bestand

Der Planungsbereich liegt an der Grenze eines bestehenden und gleichzeitig optisch prägenden Wohngebietes im Übergang zur freien Landschaft. Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch eine „ausgeräumte“ Ackerland-

¹¹ Vgl.: Landkreis Ammerland (1995):Landschaftsrahmenplan, Seite 319 f.

¹² Gespräch: Thalen Consult GmbH mit Frau Freese (Eigentümerin des Flurstückes 218/26) am 15.04.2014.

¹³ Gespräch: Thalen Consult GmbH mit Landkreis Ammerland (Frau Wellmann) am 24.03.2014.

schaft mit Entwässerungsgräben und vereinzelt stehenden Gehölzen am Rande geprägt. Dabei ist die freie Landschaft in Richtung Westen zusätzlich durch den Verlauf der ca. 500 m entfernten Autobahn A 29 gänzlich beeinträchtigt. Die Wirkung der dammlagig verlaufenden Trasse ist in der flachen Landschaft (leichter Anstieg des Geländes vom Plangebiet zur Autobahn) deutlich erkennbar und prägend. Darüber hinaus befindet sich nördlich in einer Entfernung von ca. 500 m eine oberirdisch verlaufende Hochspannungsleitung, die auf Grund ihrer Höhe in der ebenen Landschaft ebenfalls dominant sichtbar ist. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist damit trotz der reliefbedingten Eigenart ohne besondere Bedeutung.

Bewertung des Eingriffs

Grundsätzlich ist jede Umwandlung der freien Landschaft in eine Baufläche, eine Beeinträchtigung der Landschaft; dieser Eingriff lässt sich bei der Planung auch nicht vermeiden. Angesichts aber der vorhandenen Vorbelastungen und Beeinträchtigungen im Planungsraum wird dieser Eingriff nicht als erheblich bewertet. Die schon im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 78 A festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Erhalt von Boden, Natur und Landschaft am nördlichen Rand des Plangebietes schirmt die Fläche von der freien Landschaft ab und schafft einen behutsamen Übergang zur Bebauung. Die Vorbeeinträchtigungen des Verlaufes der A 29 und der Hochspannungsleitung werden auch trotz der zukünftig absehbaren Baumaßnahmen sowohl auf das Plangebiet als auch weiterhin auf die nähere Umgebung wirksam sein.

1.4.6. Mensch

Bestand

Die Planungsfläche liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hahn-Lehmden in direkt angrenzender Nachbarschaft an ältere und neuere Ortsrandbebauung (Wohnbauflächen) im Nordosten, Osten, Südosten und Süden. Westlich befinden sich freie Landschaften, die hauptsächlich agrarisch genutzt werden.

Das Planungsgebiet und die angrenzenden Wohnbereiche sind bereits heute den Lärmimmissionen vor allem durch die A 29 und die L 825 ausgesetzt.

Eine Erholungsnutzung der Fläche und der Umgebung findet nicht bzw. wenn lediglich in nicht planungsrelevantem Maße statt. Es verlaufen auch keine touristisch wichtigen Routen in der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes.

Bewertung des Eingriffs

Unter Berücksichtigung, dass hinsichtlich der Lärmimmissionen alle erforderlichen Schutzmaßnahmen eingehalten werden, sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine optische Veränderung wird die zusätzliche Bebauung im Übergang zur freien Landschaft dennoch darstellen. Diese Veränderung ist auf Grund der schon vorhandenen Bestandsbebauung jedoch zu relativieren und kann nur aus dem Nahbereich wahrgenommen werden.

1.4.7. Sach- und Kulturgüter

Das Vorhandensein von Gütern gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung ist im Planungsraum nicht bekannt.

1.4.8. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Direkt betroffenes Schutzgut	Direkte Umweltauswirkung	Durch Wechselwirkungen betroffenes Schutzgut
Boden	Versiegelung	Beseitigung der Pflanzen; Beeinträchtigung des Lebensraums der Tiere; Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Klima/Luft/Lärm	Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Bebauung; Anstieg der Lärmemissionen	Mensch
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate; Erhöhung des Wasserabflusses	Verlust der Lebensräume für Pflanzen und Tiere; Beeinträchtigung der Bodenfunktionen
Pflanzen / Tiere	Verlust von Lebensräumen für Arten der Ackerbiotopen; Schaffung der neuen Lebensräumen auf Retentions- und Pflanzflächen	Veränderung des Landschaftsbildes
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	Mensch
Mensch	Anstieg der Lärm- und Abgasemissionen; Veränderung des Landschaftsbildes	
Kulturgüter	Keine	entfällt

1.4.9. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde ohne die Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich weiterhin als Wiesen- und Weidefläche für Viehhaltung genutzt werden. Eine ökologische Aufwertung wäre nur durch eine Extensivierung der Flächennutzung zu erwarten, die jedoch zurzeit nicht abzusehen ist und durch die direkte Nachbarschaft zu Wohngebieten und in geringem Abstand zur Bundesautobahn A 29 eingeschränkt wäre.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung ist mit Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden. Für die Tiere und Pflanzen können als Ausgleich neue Lebensräume im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden. Die Maßnahmen, welche im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 78 A in Voraussicht auf den Bebauungsplan Nr. 104 geschaffen worden sind (siehe auch städtebauliches Konzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg), begünstigen gleichzeitig die Einbindung der neuen Wohngebietsfläche in die Landschaft.

1.5. Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG müssen Projekte vor ihrer Zulassung und Durchführung überprüft werden, ob diese mit Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets verträglich sind. Die Maßstäbe für die Verträglichkeit ergeben sich aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

Die nächst liegende NATURA 2000-Gebiete liegen in über 7 km Entfernung in verschiedenen Himmelsrichtungen von der Planungsfläche entfernt. In Anbetracht des geringen Umfanges des Planvorhabens und dessen Auswirkungen ist mit einer Beeinträchtigung der geschützten Gebiete nicht zu rechnen.

Die geplante Erweiterung des Baugebietes greift in kein nach § 34 geschütztes Schutzgebiet ein, dementsprechend finden keine direkte Flächeninanspruchnahme und damit verbundene Auswirkungen statt.

Anhand der Gefährdung der Gebiete und des Planungskonzepts wurden die planungsrelevanten Wirkungsfaktoren geprüft; im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf Grund des Zusammenspiels der vorliegenden Fakten

- Entfernung zwischen Schutzgebieten und Planungsraum,
- Konzept und Ausmaß des Vorhabens sowie
- Wertigkeit derzeitiger Nutzung der Planungsfläche im Sinne des Naturschutzes

eine Beeinträchtigung der NATURA 2000 Gebiete einschließlich ihrer Schutzzwecke nicht zu erwarten ist.

1.6. Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen

1.6.1. Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die so genannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach 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,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten 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 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

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

1.6.2. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Nach den vorliegenden Kenntnissen aus den eigenen Kartierungen sowie im Zuge der Bauleitplanung gewonnener Erkenntnisse sind im Planungsraum keine prüfungsrelevanten Arten zu erwarten. Demnach ist ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht gegeben.

1.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei den Baumaßnahmen, besonders während der Brutzeit der Vögel, ist vor Beginn sicherzustellen, dass durch diese keine Vögel getötet oder verletzt werden, sowie keine Nester zerstört oder Eier entnommen werden. Dies gilt insbesondere bei den Maßnahmen in Bereichen von Gehölzen und Gewässern.

Die Teichverfüllung ist außerhalb der Wander- und Laichzeit, d. h. im August-September durchzuführen. In diesem Fall kann nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland von einer Amphibienerfassung und ggf. Umsiedlung abgesehen werden.¹⁴

1.7.1. Eingriffsbilanzierung

¹⁴ Gespräch: Thalen Consult GmbH mit Landkreis Ammerland (Frau Wellmann) am 24.03.2014.

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden eine Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2013) vorgenommen, das davon ausgeht, dass jeder Biototyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Hinsichtlich der Flächengröße der vorhandenen Gräben wird aufgrund der Ortsbegehung von einer durchschnittlichen Grabenbreite von 1 m inkl. der Uferbereiche ausgegangen.

Bestand			
Biototyp	Flächengröße m²	Wertfaktor	Flächenwert
Sonstiges naturfernes Stillgewässer	150	1,5	225
Sonstiger Graben	50	2,0	100
Nährstoffreicher Graben	200	3,0	600
Artenarmes Intensivgrünland	3.500	2,0	7.000
Artenarmes Extensivgrünland	4.200	3,0	12.600
Sonstiges mesophiles Grünland, artenarm	1.800	3,0	5.400
Ersatzfläche für Biotope am Hahner Graben	300	4,0	1.200
Gesamtfläche	10.200		27.125

Planung			
Biototyp	Flächengröße m²	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet, unversiegelt	4.785	1,0	4.785
Allgemeines Wohngebiet, versiegelt	3.915	0,0	0
Straßenverkehrsfläche	1.500	0,0	0
Gesamtfläche	10.200		4.785
Kompensationswert			-22.340

Es besteht demnach ein Kompensationsdefizit von 22.340 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

1.8. Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 22.340 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter soll über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen werden.

1.9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1.9.1. Standort

Wie bereits in der Begründung aufgeführt, wird das bestehende Baugebiet Ostermoor gemäß dem abgestimmten städtebaulichen Konzept „Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg“ durch diese Bebauungsplanaufstellung weiterentwickelt. Die Flächen für die Entwicklung des Teilbereiches A wurden im Rahmen der 27. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauflächen für die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet. Darüber hinausgehende, an den Teilbereich A angrenzende Erweiterungen wurden nicht betrachtet. Grund hierfür waren die schon planungsrechtlich vorbereiteten Flächen sowie das im Zusammenhang entwickelte Baugebiet Ostermoor gemäß dem städtebaulichen Konzept. Alternativ hätte dies im

- nord- und südöstlichen Bereich einen Eingriff in die bestehende Bebauung,
- im Westen eine neue Inanspruchnahme von Boden und damit kein schonender Umgang mit diesem sowie eine Ausarbeitung eines neuen Erschließungskonzeptes und
- im Norden u. a. einen Eingriff in geschützte Flächen des Gewässers II. Ordnung und seiner Randstreifen

bedeutet.

Somit verblieb die Planungsfläche als einzige optimale Alternative für die geplante Erweiterung.

1.9.2. Planinhalt

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden einige Varianten der internen Flächenschnitte diskutiert, die hauptsächlich von der Lage und Anbindung an die weiterführende Erschließungsstraße ausgerichtet waren. Gleichzeitig sollte sich die Erweiterung des Baugebietes an der schon vorhandenen Bebauung bzw. an den planungsrechtlich vorbereiteten Festsetzungen anlehnen, diese aufnehmen und sinnvoll ergänzen. Dabei sollte eine klare Abgrenzung des Teilbereiches A geschaffen werden, die eine eindeutige Grenze zwischen bebauten Bereichen und der freien Landschaft schafft.

1.10. Maßnahmen zum Monitoring

Die Durchführung von Pflanzmaßnahmen innerhalb der Planungsfläche als Ausgleich zur geplanten Versiegelung und Beeinträchtigung der Landschaft unterliegt der Prüfung durch die Gemeinde oder die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Bebauungsplanung entwickelt und festgelegt wurden, können auf ihren Erfolg ebenfalls über jährliche Begehung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde überprüft werden.

1.11. **Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

Im Rahmen der Planung wurden keine Vogel- und Amphibienkartierungen durchgeführt. Dies führte jedoch zu keinen Abschätzungsschwierigkeiten der tatsächlichen faunistischen Situation im Planungsgebiet.

Auch hinsichtlich der Zusammenstellung anderer Angaben zum Umweltbericht sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

1.12. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der bauplanungsrechtlichen Bereitstellung des Baugebietes „Ostermoor II“ im Ortsteil Hahn-Lehmden möchte die Gemeinde Rastede der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortschaft mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nachkommen.

Der etwa 1,02 Hektar große Teilbereich A schließt sich westlich und nördlich an vorhandene Baugebiete an, die auf diese Weise verbunden werden und „zusammenwachsen“.

Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange von Natur und Landschaft abgehandelt werden. Da die angestrebte Wohnbebauung in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede entwickelt wurde, stehen diesem Vorhaben zunächst keine grundlegenden planerischen Überlegungen entgegen.

Während der Bestandserhebung vor Ort wurden ebenfalls keine hochwertigen Biotopstrukturen gefunden, die einer besonderen Berücksichtigung bedurft hätten. In erster Linie ist innerhalb der Plangebietsgrenzen artenarmes Grünland anzutreffen. Da innerhalb dieser Grünlandfläche jedoch auch ein aus einem ehemaligen Bombentrichter entstandener Wiesentümpel anzutreffen ist, wurde während der Geländebegehungen ein besonderes Augenmerk auf das Vorhandensein von Amphibien gelegt; im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass Amphibien nicht in planungsrelevantem Umfang angetroffen wurden.

Im Rahmen der Eingriffsermittlung wurde anhand des sog. „Städtetagmodells“ der Bestandswert der vorhandenen Biotopstrukturen ermittelt, indem jedem Biotoptyp ein spezifischer Wertfaktor zugewiesen wird. Das verwendete Modell geht dabei davon aus, dass die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wertbestimmend in diesem Faktor bereits enthalten sind.

Dem Bestandswert wird anschließend der Planungswert gegenüber gestellt und auf diese Weise ein mögliches Wertdefizit ermittelt, das dem Kompensationserfordernis gleich zu setzen ist. Auf diese Weise ist ein Kompensationsdefizit von 22.340 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter ermittelt worden, das durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden soll, da gebietsintern keine entsprechenden Maßnahmen durchgeführt werden können.

In Absprache mit der Gemeinde Rastede soll das Kompensationsdefizit in Höhe von 22.340 Werteinheiten über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen werden.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Teilbereich A - Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Rastede:



Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 22.06.2015

i. A. Dipl.-Ing. Henning Göden
B.Sc. Meike Erhorn

T:\Rastede\9808 BP 104 Ostermoor II\05_B-Plan\01_Vorentwurf_Nr.
2\Begründung\Umweltberichte\2015_06_22_09808_BP 104_UB_TB A_VE.doc



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II“ TEILBEREICH B Vorentwurf

Gemeinde Rastede



PROJ.NR. 09808 | 22.06.2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Umweltbericht	5
1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen	5
1.2.	Übergeordnete Umweltschutzziele	5
1.2.1.	Fachgesetze.....	5
1.2.2.	Planerische Vorgaben	6
1.3.	Beschreibung des Planungsraumes.....	6
1.4.	Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
1.4.1.	Klima / Luft / Lärm	7
1.4.2.	Boden	8
1.4.3.	Grund- und Oberflächengewässer	8
1.4.4.	Pflanzen- und Tierwelt	9
1.4.5.	Landschaftsbild	10
1.4.6.	Mensch.....	11
1.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	11
1.4.8.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	11
1.4.9.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	12
1.5.	Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG	12
1.6.	Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen	13
1.6.1.	Gesetzliche Grundlagen	13
1.6.2.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	13
1.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	16
1.7.1.	Eingriffsbilanzierung.....	16
1.8.	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	18
1.9.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
1.9.1.	Standort.....	18
1.9.2.	Planinhalt	19
1.10.	Maßnahmen zum Monitoring.....	19
1.11.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	19

**Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Teilbereich B - Vorentwurf**

1.12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
-------	---	----

1. Umweltbericht

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen

Die Gemeinde Rastede plant unter Bezug auf das städtebauliche Rahmenkonzept für den Bereich Ostermoor aus dem Jahre 2009 den dritten, ursprünglich als Nr. 78 c geplanten Bebauungsplan auf Grund der bestehenden und anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken aufzustellen. Im Folgenden Umweltbericht wird der Teilbereich B behandelt, welcher auf ca. 0,99 ha „Allgemeines Wohngebiet“ mit etwa 11 Grundstücken und einer zusätzlichen verkehrstechnischen Anbindung ausweist.

Derzeit wird das Gebiet im westlichen und südlichen Bereich als Grünfläche genutzt. Der nördliche und östliche Teil besteht aus Waldflächen.

Die zurzeit vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebietes setzen sich in etwa wie folgt zusammen:

- 2.510 m² artenarmes Extensivgrünland
- 2.650 m² Hausgarten
- 4.560 m² Erlenbruchwald
- 180 m² Zierhecke

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den größten Teil der Plangebietsfläche als Wohnbauflächen dar und die restlichen Flächen sind durch den ursprünglichen Bebauungsplan ebenfalls noch als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Gebietserschließung erfolgt über eine neue Planstraße von Norden her mit WenDEMöglichkeit und optionaler Ringerschließung nach Westen. Im Südosten ist eine Fuß- und Radwegeverbindung an den „Nethener Weg“ vorgesehen.

Die Gesamtfläche des Teilbereichs B des B-Plans Nr. 104 umfasst ca. 0,99 ha und enthält folgende Ausweisungen:

- ca. 1.400 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ca. 8.500 m² Allgemeines Wohngebiet

1.2. Übergeordnete Umweltschutzziele

1.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 **Baugesetzbuch** (BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 15.07.2014) i. V. m. § 18 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (BNatSchG vom 29.07.2009) und des **Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, dem Denkmalschutzrecht oder dem Wasserrecht sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

1.2.2. Planerische Vorgaben

Aus der zeichnerischen Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms** (LROP) von 2012¹ ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan.

Im Rahmen des **Raumordnungsprogramms** (RROP) des Landkreises Ammerland von 1996 wurde der Planbereich, welcher dem Unterzentrum Hahn-Lehmden zugeordnet ist, als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Weitere für das Plangebiet relevante Festlegungen wurden nicht vorgesehen.

Der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Ammerland (1995) beschreibt die Ortschaft Hahn-Lehmden als dörflichen, locker besiedelten Bereich, welche sich wie andere Orte auch an der Führung der Autobahn A 29 und der Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven orientiert.

Als charakteristische Landschaftsbildelemente für den Landkreis Ammerland treffen auf den Planungsraum im Folgenden die weiträumigen Niederungsgebiete mit überwiegender Weide- und zum Teil Wiesennutzung, welche weitgehend gehölzfrei sind und zum Teil verschiedenartige Feldzuschnitte haben sowie der Rasteder Geestrand als sichtbare, natürliche Grenzlinie zu. Vorbeeinträchtigungen bestehen innerhalb des Landschaftsraumes durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsstraßen in Hochlage (A 29), welche eine Barrierewirkung in der Landschaft darstellen, Hochspannungsleitungen und Neubaugebiete mit offenem, unbepflanztem Siedlungsrand.

Die Gemeinde Rastede besitzt keinen eigenen **Landschaftsplan**.

In dem geltenden **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Rastede mit seinen wirksamen Änderungen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche festgelegt. Umgeben wird es südlich, westlich und nördlich, von „Wohnbauflächen“ und östlich von einer Waldfläche, die sich aus ehemaliger Baumschulnutzung entwickelt hat.

1.3. Beschreibung des Planungsraumes

Das Plangebiet liegt am Geestrand, im Grenzbereich zwischen den naturräumlichen Einheiten „Wapel-Jühdener Moorgeest“, „Rasteder Geestrand“ und „Wiefelsteder Geestplatte“. Es liegt nicht nur im Geestplatten- und Endmoränenbereich sondern folglich auch im Wasserscheidenbereich von Weser und Ems und der ist durch die Überlagerung von mehreren Bodenschichten aus unterschiedlichen Entstehungszeitaltern geprägt.²

Die Landschaft weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf und wird überwiegend durch ebenes Gelände im Übergang von Geestrücken (Rasteder Geestrand) in die Niederung (Wapel-Jühdener Moorgeest) geprägt. Die Planungsfläche liegt mit

¹ LROP 2012, Inkrafttreten der Änderungsverordnung zum LROP am 03.10.2012.

² Vgl.: Landkreis Ammerland (1995):Landschaftsrahmenplan.

den Höhen zwischen 7,50 m und 9,00 m über NN im Übergangsbereich (kleine Senke) zwischen der Autobahn A 29 welche auf 10 m über NN liegt und der Landesstraße mit etwa 12,50 m über NN. Nach Nordwesten fällt das Gelände leicht ab, da sich in dieser Richtung die ursprünglichen Grünflächen am Hahner Graben befanden, während in südöstlicher Richtung das Gelände bis zum „Nethener Weg“ auf dessen Höhe ansteigt.

Nördlich, westlich und südlich des Teilbereiches B befinden sich bebaute Flächen von „Allgemeinen Wohngebieten“, östlich weist der Flächennutzungsplan eine ehemalige Baumschulfläche als „Waldfläche“ aus.

Die Teilbereichsfläche B selbst wird derzeit wenig intensiv als artenarmes Extensivgrünland, als Hausgarten und im Wesentlichen als Waldfläche genutzt.

1.4. Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.4.1. Klima / Luft / Lärm

Bestand

Die Gemeindefläche liegt im Einflussbereich des Seeklimas, welches durch den direkten Einfluss der Nordsee bestimmt wird. Die vorrangig westlichen Winde (ca. 50 % West-Nordwest-Windrichtung bewirken ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. So kommt es dazu, dass mäßig warme Sommer und verhältnismäßig milde Winter vorzufinden sind.

Die Niederschläge verteilen sich mit 670 – 800 mm regelmäßig über das ganze Jahr, wobei die Spitzenwerte im Juli erreicht werden können.

Daten über Luftqualität im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor; Anhand der klimatischen Gegebenheiten unter Bezug auf die lockere Bebauungsstruktur ist davon auszugehen, dass hier zwar mit einer gewissen Vorbelastung im bestehenden Wohngebiet in der Lage zwischen der A 29 und der Landesstraße L 825 zu rechnen ist, die aber keine erheblichen Belastungen bezüglich der Luftqualität darstellen. Nach dem Landschaftsrahmenplan von 1995 herrscht in der Ortschaft ein Industrie- und Gewerbeklima, wohingegen das Plangebiet von Waldklima und Freilandklima auf ausgeräumten Geestflächen geprägt ist. Luftverunreinigungen durch die A 29 wirken sich in Form von Ablagerungen bis auf die Plangebietsflächen aus.³

Bewertung des Eingriffs

In Folge der Wohngebietserweiterung ist allgemein davon auszugehen, dass in dem Bereich der Verkehr und die damit verbundenen Staub-, Abgas- und Lärmemissionen ansteigen.

³ Vgl.: Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan, Karte 15.

Klima

Das erweiterte Wohngebiet wird keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf das Klima haben. Durch die Flächenversiegelung ändert sich zwar die Verdunstungsrate in dem Gebiet; diese Änderung ist aber nur mikroklimatisch wirksam.

Luft

Durch die Erweiterung des Wohngebiets ist ein Anstieg der verkehrlichen Aktivität und damit verbundener Abgasemissionen zu erwarten. Auf Grund der geringeren Gebietsgröße führt dies aber nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf die Luftqualität.

Lärm

Die geringen Lärmimmissionen (Lärmpegelbereich I) innerhalb des Planungsraums werden bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter "Tiere" und "Mensch" mit betrachtet.

1.4.2. Boden

Bestand

Das Plangebiet ist durch die Überlagerung von mehreren Bodenschichten aus unterschiedlichen Entstehungszeitaltern geprägt. Als hauptsächlicher Bodentyp ist Erd-Niedermoor neben Podsol vorzufinden, welche auch örtlich zu steinigten oder lehmigen Sandböden übergehen können und Staunässe bedingen.^{4,5}

Bewertung des Eingriffs

Der B-Plan ermöglicht im Wohngebiet eine Versiegelung bis zu 45 %. In Folge dessen werden auf den überbauten Flächen die natürlichen Bodenfunktionen als Puffer, Filter, Wasserspeicher und Lebensraum erheblich gestört.

Die Planfestsetzung wird eine Versiegelungen von ca. 0,5 ha ermöglichen. Diese Beeinträchtigungen sind bei der Planung unvermeidbar und werden zu den Ausgleichmaßnahmen herangezogen.

1.4.3. Grund- und Oberflächengewässer

Bestand Grundwasser

Das Plangebiet gehört keinem Trinkwassergewinnungsgebiet an; die Fläche liegt ca. 800 m nordöstlich entfernt von der Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Nethen des Landeskrees Ammerland, Schutzzone IIIA.

⁴ Vgl.: NIBIS© Kartenserver (2010): Bodenkunde - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff: 15.04.2014).

⁵ Vgl.: Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan, S. 12ff.

Das Grundwasser liegt im Planungsgebiet im Mittel zwischen 0,2 und 1,0 m unter der Geländeoberfläche bzw. ist auf den Podsolen nicht bekannt.⁶ Die Grundwasserneubildungsrate ist gering und liegt zwischen 51 - 100 mm/Jahr⁷.

Bewertung des Eingriffs Grundwasser

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Flächenversiegelung von ca. 0,5 ha. Dadurch wird eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche unterbunden und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Da der Planungsraum im Nahbereich eines Trinkwasserschutzbereiches liegt, ist auf eine besondere Sorgfalt bei den Baumaßnahmen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten.

Bestand Oberflächenwasser

Oberflächengewässer kommen innerhalb der Plangebietsgrenzen nicht vor und werden auch indirekt lediglich dahingehend planungsrelevant berührt, dass das von den versiegelten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser in irgendeiner Weise in diese abgeführt werden muss. Dazu wird derzeit vom Büro Prante ein Oberflächenentwässerungskonzept für den Teilbereich erstellt, dessen Ergebnisse bis zum Entwurf an dieser Stelle eingearbeitet werden.

Bewertung des Eingriffs Oberflächenwasser

Die Bewertung des Eingriffs wird nach der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes durch das Büro Prante an dieser Stelle bis zum Entwurf ergänzt.

1.4.4. Pflanzen- und Tierwelt

Bestand

Die Biotopstrukturen im Planbereich (Hausgarten, Erlenbruchwald und Extensivgrünland) werden unterschiedlich intensiv genutzt. Während der Hausgartenbereich regelmäßig gepflegt wird und demnach nur wenig Raum für eine naturnahe Eigenentwicklung zulässt, weisen die beiden anderen Biotopformen nahezu keinerlei Pflege- oder Nutzungsspuren mehr auf.

Die Gehölzbestände stellen potentiell Nist- und Brutplätze für die heimische Avifauna dar – eine entsprechende Brutvogelkartierung findet zur Zeit statt.

Bislang ist ein Vorkommen geschützter Pflanzen- und Tierarten im Planungsgebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Brutvögel ist damit zu rechnen, dass sich in erster Linie das Artenspektrum der Gärten und Parks einstellt (siehe Anhang), womit gemeinhin die „Vogelwelt“ der Kulturfolger und Wohngebietsbesiedler gemeint ist. Detaillierte Aussagen werden nach Abschluss der Brutvogelkartierung ergänzt.

⁶ Vgl.: NIBIS© Kartenserver (2010): Bodenkunde - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff: 15.04.2014).

⁷ Vgl.: NIBIS© Kartenserver (2010): Hydrogeologie, Bodenkunde - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff 15.04.2014).

Bewertung des Eingriffs

Das Vorhaben ermöglicht die Versiegelung derzeit unbebauter Flächen. Dadurch werden Biotope beseitigt und die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Da vor Ort keine Möglichkeit zum Ausgleich des Eingriffes besteht, muss er über geplante externe Kompensationsmaßnahmen geregelt wird.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine laut Landschaftsrahmenplan⁸ definierten Schutzbereiche für die aufgeführten Tierarten. Die Planung und die Baumaßnahmen werden voraussichtlich keine wesentlichen oder spürbaren Auswirkungen auf die Arten und deren (potenziellen) Lebensräume haben.

Auf Grund der vorhandenen Gehölzvegetation eignet sich das Plangebiet sowohl für die heimische Avifauna als auch für Fledermäuse. Detaillierte Aussagen werden nach Abschluss der laufenden Untersuchung ergänzt.

In Bezug auf ein potenzielles Jagdgebiet können die Tiere in die unmittelbare Umgebung ausweichen, bzw. die Plangebietsfläche ist so gering, dass eine existentielle Beeinträchtigung eines ganzen Jagdhabitates ausgeschlossen werden kann.

1.4.5. Landschaftsbild

Bestand

Der Planbereich liegt innerhalb des Ortgebildes von Hahn Lehmde, eingefasst von bebauten Flächen. Neben den benachbarten Wohngebieten und der im Hintergrund ständig präsenten Autobahn A 29 stellt auch die Hochspannungsleitung in mehreren Hundert m Entfernung einen das Landschaftsbild prägenden Faktor dar. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind als stark eingeschränkt zu betrachten, so dass in dem Sinne nicht mehr von einem typischen Landschaftsbild gesprochen werden kann.

Zusammenfassend lässt sich das Landschaftsbild im Plangebiet als anthropogen vorgeprägt bezeichnen, wodurch es damit ohne besondere Bedeutung ist.

Bewertung des Eingriffs

Grundsätzlich stellt jede Bebauung in der freien Landschaft eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar; ein derartiger Eingriff lässt sich bei der Ausweisung eines Wohngebietes jedoch nicht vermeiden. Angesichts aber der vorhandenen Vorbelastungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Planungsraum wird dieser Eingriff nicht als erheblich bewertet. Die Vorbeeinträchtigungen des Verlaufes der A 29 und der Hochspannungsleitung sowie der umgebenden Bebauung werden auch trotz der zukünftig absehbaren Baumaßnahmen sowohl auf das Plangebiet als auch weiterhin auf die nähere Umgebung wirksam sein.

⁸ Vgl.: Landkreis Ammerland (1995):Landschaftsrahmenplan, Seite 319 f.

1.4.6. Mensch

Bestand

Die Planungsfläche liegt im westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hahn-Lehmden in direkt angrenzender Nachbarschaft an ältere und neuere Ortsrandbebauung (Wohnbauflächen) im Süden, Westen und Norden. Östlich befindet sich eine ehemalige Baumschulfläche, die sich als Waldfläche entwickelt hat.

Das Plangebiet und die angrenzenden Wohnbereiche sind bereits heute den Lärmimmissionen vor allem durch die A 29 und in geringerem Maße auch der L 825 ausgesetzt.

Eine Erholungsnutzung der Fläche und der Umgebung findet nicht bzw. wenn nur im geringem Maße statt. Es verlaufen weder touristisch wichtige Routen noch örtliche Fußwegverbindungen in der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes.

Bewertung des Eingriffs

Unter Berücksichtigung, dass hinsichtlich der Lärmimmissionen alle erforderlichen Schutzmaßnahmen eingehalten werden, sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine optische Veränderung wird die zusätzliche Bebauung in Bezug auf die angrenzende Waldfläche dennoch darstellen. Diese Veränderung ist auf Grund der schon vorhandenen Bestandsbebauung jedoch zu relativieren und kann nur aus dem Nahbereich wahrgenommen werden.

1.4.7. Sach- und Kulturgüter

Das Vorhandensein der Güter von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung ist im Planungsraum nicht bekannt.

1.4.8. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Direkt betroffenes Schutzgut	Direkte Umweltauswirkung	Durch Wechselwirkungen betroffenes Schutzgut
Boden	Versiegelung	Beseitigung der Pflanzen; Beeinträchtigung des Lebensraums der Tiere; Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Klima/Luft/Lärm	Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Bebauung; Anstieg der Lärmemissionen	Mensch
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate; Erhöhung des Wasserabflusses	Verlust der Lebensräume für Pflanzen und Tiere; Beeinträchtigung der Bodenfunktionen
Pflanzen / Tiere	Verlust von Lebensräumen; Schaffung der neuen Lebensräumen auf Retentions- und Pflanzflächen	Veränderung des Landschaftsbildes

Direkt betroffenes Schutzgut	Direkte Umweltauswirkung	Durch Wechselwirkungen betroffenes Schutzgut
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	Mensch
Mensch	Anstieg der Lärm- und Abgasemissionen; Veränderung des Landschaftsbildes	
Kulturgüter	Keine	entfällt

1.4.9. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde ohne die Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich weiterhin als Grünland sowie als Waldfläche genutzt werden. Eine ökologische Aufwertung wäre nur durch eine Extensivierung der Flächennutzung zu erwarten, die jedoch zurzeit nicht abzusehen ist und durch die direkte Nachbarschaft zu Wohngebieten und in geringem Abstand zur Bundesautobahn A 29 stark eingeschränkt wäre.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung ist mit Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden. Für die Tiere und Pflanzen können als Ausgleich neue Lebensräume im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden. Im Speziellen für die Waldfläche hat die 44. Flächennutzungsplanänderung schon Aussagen getroffen, die in diese Kompensationsermittlung einfließen werden.

1.5. Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG müssen Projekte vor ihrer Zulassung und Durchführung dahingehend überprüft werden, ob diese mit Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets verträglich sind. Die Maßstäbe für die Verträglichkeit ergeben sich aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

Die nächst gelegenen NATURA 2000-Gebiete liegen in über 7 km Entfernung in verschiedenen Himmelsrichtungen von der Planungsfläche entfernt. In Anbetracht des geringen Umfanges des Planvorhabens und dessen Auswirkungen ist mit einer Beeinträchtigung der geschützten Gebiete nicht zu rechnen.

Die geplante Erweiterung des Baugebietes greift in kein nach § 34 geschütztes Schutzgebiet ein, dementsprechend findet keine direkte Flächeninanspruchnahme und damit verbundenen Auswirkungen statt.

Anhand der Gefährdung der Gebiete und des Planungskonzepts wurden die planungsrelevanten Wirkungsfaktoren geprüft; im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf Grund des Zusammenspiels der vorliegenden Fakten:

- Entfernung zwischen Schutzgebieten und Planungsraum,
- Konzept und Ausmaß des Vorhabens sowie

- Wertigkeit derzeitiger Nutzung der Planungsfläche im Sinne des Naturschutzes eine Beeinträchtigung der NATURA 2000 Gebiete einschließlich ihrer Schutzzwecke nicht zu erwarten ist.

1.6. Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen

1.6.1. Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die so genannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach 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,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten 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 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

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

1.6.2. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Nach den derzeit im Zuge der Bauleitplanung gewonnenen Erkenntnissen sind im Planungsraum keine prüfungsrelevanten Arten zu erwarten. Da dies jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird eine Brutvogelkartierung für das Gebiet auf Grund des Waldbestandes vorgenommen. Da eine Brutvogelkartierung erst ab

Mitte Mai fachlich sinnvoll ist, sind vollständige Ergebnisse erst im Sommer zu erwarten. Eine Einarbeitung in den Entwurf des Umweltberichtes findet folglich erst dann statt.

Im Rahmen der 44. Flächennutzungsplanänderung wurden mehrere Tierarten innerhalb des gesamten Plangebietes Ostermoor untersucht. In Bezug auf das Teilbereich B dieses Bebauungsplanes ist jedoch nur noch in reduzierter Form auf diese Aussagen zurück zu greifen, da die natürliche Umgebung mittlerweile großflächig durch Baugebiete überformt, geschützte Biotope umgelegt und Gewässer zugeschüttet wurden.

Die Begründung der 44. Flächennutzungsplanänderung trifft hinsichtlich der Brutvögel für den Teilbereich B folgende Aussagen, welche überprüft werden sollen:

„Die 34 für das Plangebiet und seine Umgebung zugrunde gelegten Spezies, von denen ein bestimmter Anteil am 25.03.2010 brütend nachgewiesen wurde, machen 28,8 % des aktuellen Brutvogelartenbestandes für den Kreis Ammerland (N = 118; vgl. PLAISIER 1989) aus. Unter den 34 Arten des Plangebietes finden sich 27 (28) Gehölzbrüter; die übrigen 7 (6) Arten bevorzugen Lebensräume in Form von Ruderalgesellschaften (Fasan) und / oder Siedlungsbiotopen (Bachstelze, Dohle, Grauschnäpper, Haussperling, Türkentaube). [...]

Die Mehrzahl der Vögel wird von Singvögeln gestellt, welche die unterschiedlichsten Lebensräume wie Hecken, Feldgehölze, Parks und Friedhöfe besiedeln und daher als euryök gelten. Hierbei dominieren vor allem Singvögel, die schwerpunktartig im Bereich von Gärten, Siedlungen oder Wäldern auftreten, wie z. B. Amsel, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke. [...] Für das Untersuchungsgebiet liegt ein geringes Gefährdungspotenzial vor. Fünf (Dohle, Feldsperling, Grauschnäpper, Haussperling, Star) der 34 Arten stehen nach der landesweit aktuell gültigen Roten Liste (s. o.) auf der sog. Vorwarnliste. In der Vorwarnliste werden solche Brutvögel zusammengefasst, die seit Jahren regional Bestandsrückgänge oder Lebensraumverluste erkennen lassen, zurzeit jedoch noch nicht gefährdet sind.

In dem jungen Erlenbruchwald sowie in den Gebüsch und Kleingehölzen dominiert die Mönchsgrasmücke-Zilpzalp-Gemeinschaft (Sylvio-Phylloscopion collybitae). Arten der Certhia-Gruppe treten etwas in den Hintergrund. Wichtige Lebensräume dieser Assoziation sind Eichen-Hainbuchenwälder, Erlenwälder und andere Laubgehölze. Diese sehr häufig vorkommende Vogelgemeinschaft gilt als nicht gefährdet. Für Gehölze diagnostisch wichtige Arten sind der Gartenbaumläufer und der Kleiber; sie stellen spezielle Ansprüche an ihre Nisthabitate. Diese zu den Stammkletterern gehörenden Arten bevorzugen lockere im Verband stehende Altbäume mit grob borkiger Rinde; die Nester werden in Nischen und Höhlen von derartigen Bäumen angelegt. FADE (1994) stuft diese Spezies als besonders charakteristisch für Altbaumbestände an, die in strukturierten, lichten Beständen mit Eichenanteilen am häufigsten sein sollen. Dagegen werden Stangenhölzer und monotone Nadelforsten von diesen Arten nicht besiedelt. Das Vorkommen von Gartenbaumläufer und Kleiber beschränkt sich im Plangebiet ausschließlich auf die im

Süden im Bereich des Nethener Weges gelegenen Gehölzbestände. Insgesamt betrachtet weist der Untersuchungsraum für die Brutvogelfauna eine allgemeine Bedeutung auf.“⁹

Um die Aussagen im Hinblick auf die Avifauna des Gebietes genauer hinterlegen zu können, wurde wie oben genannt eine Brutvogeluntersuchung in Auftrag gegeben, deren Endergebnisse jedoch erst im Hoch- bis Spätsommer zu erwarten sind.

Ein zur Zeit (Mitte Mai 2015) vorliegendes Zwischenergebnis der Brutvogeluntersuchung (siehe Anhang) bestätigt im Grunde die damaligen Aussagen, wonach in erster Linie Arten der Hausgärten und Parks anzutreffen sind, die dem Gebiet eine allgemeine avifaunistische Bedeutung zukommen lassen. Hinsichtlich Fledermäusen können noch folgende Aussagen übernommen werden:

„Für den Planungsraum und dessen unmittelbare Umgebung sind vier Fledermausarten: Wasserfledermaus, Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus zu erwarten. Alle vier Arten gelten nach der aktuell gültigen landesweiten Roten Liste (HECKENROTH 1993) als im Bestand bedroht. Bei Zugrundelegung der vom NLWKN aktualisierten, bislang unpublizierten Roten Liste (vgl. DENSE et al. 2005) sind zwei Spezies (Zwerg- und Wasserfledermaus) aktuell als nicht gefährdet einzustufen.

[...] Östlich [...] existiert ein junger Erlenbruchwald, der für die Wasserfledermaus ebenfalls ein potenzielles Nahrungshabitat bildet. Im Kreis Ammerland dürfte die Breitflügel-Fledermaus in sämtlichen Landschaftselementen einschließlich der besiedelten Bereiche häufig und verbreitet sein. [...] Im Plangebiet dürften die meisten Tiere über den Grünländern, entlang der bestehenden Gehölzstrukturen [...] sowie im Bereich weitläufiger Hausgärten jagen. Es ist zu vermuten, dass für diese Art in den von Gehölzen geprägten Teilen des Planungsraumes regelmäßig genutzte Jagdgebiete existieren; der Schwerpunkt der Aktivitäten dürfte dabei in den überwiegend unbebauten Gebietsteilen in der näheren Umgebung liegen.

Die Zwergfledermaus dürfte in dem gesamten Untersuchungsraum nachzuweisen sein, wobei die Tiere überwiegend entlang von Gehölzstrukturen [und] im Bereich von Gärten [...] auftreten. Ob die Zwergfledermaus auch über den offenen Grünländern jagt, sei dahingestellt. Zu den von dieser Art bevorzugten Habitaten zählen Gewässer, die an den Ufern Gehölze oder größere Baumbestände aufweisen. Die Rauhaufledermaus dürfte nördlich des Nethener Weges deutlich seltener als die drei eingangs erwähnten Spezies sein.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass das Untersuchungsgebiet ausschließlich von Durchzüglern, d. h. nicht von Individuen einer lokal ansässigen Population frequentiert wird. Insgesamt betrachtet stellen die beiden im Norden außerhalb des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes gelegenen Kleingewässer eine zusätzliche Attraktivität als Jagdlebensraum für nahezu alle vier Arten dar. Im Untersuchungsgebiet besteht daher ein weitgehend intaktes funktionales Habitatgefüge, das sich durch die enge räumliche Beziehung aus attraktiven Jagdgebieten, Flugrouten entlang von Gehölzstrukturen und den innerhalb von Altbäumen potenziell bestehenden Quartiermöglichkeiten auszeich-

⁹ Gemeinde Rastede: 44. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Nethener Weg“, Begründung (Teil I), S. 8f.

net. Aus diesem Grund wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen.¹⁰

In diesem Zusammenhang sei jedoch erwähnt, dass innerhalb des Plangebietes keine als Fledermausquartier geeigneten Altbäume vorkommen, so dass eine Beeinträchtigung oder gar Vernichtung möglicher Quartiere oder Wochenstuben ausgeschlossen werden kann.

Zu den Amphibien wurden folgende Ergebnisse dokumentiert:

„Im Rahmen der am 25.03.2010 durchgeführten Potenzialansprache wurden keine Amphibien nachgewiesen; jedoch sind aufgrund der im Bereich der beiden Kleingewässer vorherrschenden Habitatstrukturen kleine Bestände für die Erdkröte und den Grasfrosch grundsätzlich nicht auszuschließen. [...] Im Jahresverlauf lassen beide Arten eine deutliche Bevorzugung für Waldbiotop erkennen. Die Erdkröte präferiert den Wald und seine nähere Umgebung als Sommerbiotop. [...] Ebenso wie der Grasfrosch meidet sie nicht den Siedlungsraum des Menschen. Der Grasfrosch besiedelt derzeit noch alle niedersächsischen Großlebensräume, vorzugsweise jedoch den Wald mit einem Verbreitungsschwerpunkt in Brüchen, Auwäldern und sonstigen feuchteren Waldgesellschaften sowie feuchteren Grünlandgesellschaften. [...] Nach den vorliegenden Ausführungen dürften die Landhabitate für beide Arten in der Umgebung der beiden Kleingewässer und hier speziell in den Gehölzen und Grünländern liegen. In direkter Nachbarschaft zu den beiden Gewässern befindet sich der Erlenwald, der als potenzieller Landlebensraum in Frage kommt. Ein bestimmter Teil der Tiere überwintert vermutlich auch in Verstecken, die sich im Bereich der angrenzenden Hausgärten befinden. Abschließend ist festzustellen, dass der gesamte Korridor, insbesondere auch das Plangebiet, eine geringe Bedeutung als Amphibienlebensraum aufweist.“¹¹

Da von der Planung weder Laichgewässer noch ausgesprochene Winterquartiere in Anspruch genommen werden und auch in Zukunft die Hausgärten durchaus als Sommerlebensraum der heimischen Amphibien genutzt werden können, ist ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht zu erwarten.

1.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei den Baumaßnahmen, besonders während der Brutzeit der Vögel, ist vor Beginn sicherzustellen, dass durch diese keine Vögel getötet oder verletzt werden, sowie keine Nester zerstört oder Eier entnommen werden. Dies gilt insbesondere bei den Maßnahmen in Bereichen von Gehölzen und ist analog auch auf potentielle „Fledermausbäume“ anzuwenden.

1.7.1. Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden eine Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitpla-

¹⁰ Gemeinde Rastede: 44. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Nethener Weg“, Begründung (Teil I), S. 7f.

¹¹ Gemeinde Rastede: 44. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Nethener Weg“, Begründung (Teil I), S. 9.

nung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2013) vorgenommen, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Im Besonderen ist gemäß der zugehörigen 44. Flächennutzungsplanänderung folgendes zu beachten:

„Bei einer Waldumwandlung bedarf es an anderer Stelle einer entsprechenden Anpflanzung von Gehölzen, die sich zu einem zusammenhängenden Wald entwickeln können, um den Verlust von Waldfunktionen an anderer Stelle zu ersetzen. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und der Waldbehörde wird eine flächengleiche Aufforstung erforderlich sein. Zudem sind die Waldfunktionen durch Umwandlung eines vorhandenen nicht standortgerechten Waldbestandes langfristig auszugleichen. Weiterhin ist zu beachten, dass, wenn Ersatzmaßnahmen nach § 8 (4) NWaldLG vorgenommen oder durch Maßnahmen nach Absatz 5 ersetzt werden, daneben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht entfallen (§ 8 (6) NWaldLG). In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wird auf dieser Basis die Eingriffsregelung für den Waldbereich nicht angewendet.“¹²

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße m²	Wertfaktor	Flächenwert
Zierhecke	180	2,0	360
Hausgärten	2.650	1,0	2.650
Artenarmes Extensivgrünland	2.510	3,0	7.530
Waldfläche	4.560		
Gesamtfläche	9.900		10.540

Da die 4.560 m² große Erlenbruchwaldfläche im Verhältnis 1:1 durch die Neuanlage einer gleich großen Waldfläche ausgeglichen werden muss, ein ökologischer Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung jedoch nicht stattfindet (s. o.), ist die Flächengröße des Waldes hier lediglich als Hinweis zu verstehen, damit in Bestand und Planung die gleiche Plangebietsgröße (9.900 m²) zugrunde liegt.

¹² Gemeinde Rastede: 44. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Nethener Weg“, Begründung (Teil I), S. 10.

Gesamtfläche	11.390		10.530
Planung			
Biotoptyp	Flächengröße m²	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet, unversiegelt	4.655	1,0	4.655
Allgemeines Wohngebiet, versiegelt	3.808	0,0	0
Straßenverkehrsfläche	1.437	0,0	0
Gesamtfläche	9.900		4.655
Kompensationswert			-5.875

Es besteht demnach ein ökologisches Kompensationsdefizit von 5.875 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter, das durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Zu diesem Kompensationsdefizit kommt flächenmäßig noch der Ausgleich der Waldfläche hinzu, die im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist. Das heißt, dass an anderer Stelle eine Waldfläche neu angelegt werden muss, die flächenmäßig der in Anspruch genommenen Waldflächen entsprechen muss.

1.8. Externe Kompensationsmaßnahmen

Das ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 5.875 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter und auch die erforderliche Waldneuanlage von 4.560 m² sollen über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen werden.

1.9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1.9.1. Standort

Das bestehende Baugebiet Ostermoor wird gemäß dem abgestimmten städtebaulichen Konzept „Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg“ durch diese Bebauungsplanaufstellung weiterentwickelt. Die Flächen für die Entwicklung des Teilbereiches B wurden im Rahmen der 44. Flächennutzungsplanänderung und des ursprünglichen Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen für die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet. Abgesehen vom Teilbereich A wurden darüber hinausgehende, an das bestehende Baugebiet angrenzende Erweiterungen nicht betrachtet. Grund hierfür waren die schon planungsrechtlich vorbereiteten Flächen sowie das im Zusammenhang entwickelte Baugebiet Ostermoor gemäß dem städtebaulichen Konzept. Alternativ hätte dies im

- nordöstlichen Bereich einen Eingriff in die bestehende Bebauung,
- im Westen eine neue Inanspruchnahme von Boden und damit kein schonender Umgang mit diesem sowie eine Ausarbeitung eines neuen Erschließungskonzeptes und
- im Norden u. a. ein bedeutender Eingriff in geschützte Flächen des Gewässers II. Ordnung und seinen Randstreifen

bedeutet.

Somit verblieb neben dem Teilbereich A der Teilbereich B als einzige optimale Alternative für die geplante Erweiterung.

1.9.2. Planinhalt

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden einige Varianten der internen Flächenschnitte diskutiert, die hauptsächlich von der Lage und Anbindung an die weiterführenden Erschließungsstraßen ausgerichtet waren. Gleichzeitig sollte sich die Erweiterung des Baugebietes an die schon vorhandene Bebauung bzw. an die planungsrechtlich vorbereiteten Festsetzungen anlehnen, diese aufnehmen und sinnvoll ergänzen. Dabei sollte eine klare Abgrenzung des Baugebietes geschaffen werden, die eine eindeutige Grenze zwischen bebauten Bereichen und den Baumschulflächen (Wald) schafft.

1.10. Maßnahmen zum Monitoring

Die Durchführung von Pflanzmaßnahmen innerhalb der Planungsfläche als Ausgleich zur geplanten Versiegelung und Beeinträchtigung der Landschaft unterliegt der Prüfung durch die Gemeinde oder die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Bebauungsplanung entwickelt und festgelegt wurden, können auf ihren Erfolg ebenfalls über jährliche Begehung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde überprüft werden.

1.11. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

Im Rahmen der Planung wurden keine Fledermaus- und Amphibienkartierungen durchgeführt. Dies führte jedoch zu keinen Abschätzungsschwierigkeiten der tatsächlichen faunistischen Situation im Planungsgebiet. Jedoch wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes eine Brutvogelkartierung erstellt und bis zum Entwurf eingearbeitet.

Auch hinsichtlich der Zusammenstellung anderer Angaben zum Umweltbericht sind keine nennenswerten Schwierigkeiten aufgetreten.

1.12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der bauplanungsrechtlichen Bereitstellung des Baugebietes „Ostermoor II“ im Ortsteil Hahn-Lehmden möchte die Gemeinde Rastede der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortschaft mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nachkommen.

Der ca. 0,99 Hektar große Teilbereich schließt sich südlich, östlich und nördlich an vorhandene Baugebiete an, die auf diese Weise verbunden werden und „zusammenwachsen“.

Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange von Natur und Landschaft abgehandelt werden. Da die angestrebte Wohnbebauung in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede entwickelt

wurde, stehen diesem Vorhaben zunächst keine grundlegenden planerischen Überlegungen entgegen.

Während der Bestandserhebung vor Ort wurden mit den Waldflächen und dem Extensivgrünland ökologisch wertgebende Biotopstrukturen vorgefunden, die im Zuge der Eingriffsregelung jedoch kompensiert werden können.

Im Rahmen der Eingriffsermittlung wurde anhand des sog. „Städtetagmodells“ der Bestandswert der vorhandenen Biotopstrukturen ermittelt, indem jedem Biotoptyp ein spezifischer Wertfaktor zugewiesen wird. Das verwendete Modell geht dabei davon aus, dass die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wertbestimmend in diesem Faktor bereits enthalten sind.

Dem Bestandswert wird anschließend der Planungswert gegenüber gestellt und auf diese Weise ein mögliches Wertdefizit ermittelt, das dem Kompensationserfordernis gleich zu setzen ist. Auf diese Weise ist ein Kompensationsdefizit von 5.875 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter ermittelt worden, das durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss, da gebietsintern keine entsprechenden Maßnahmen durchgeführt werden können.

In Absprache mit der Gemeinde Rastede soll das Kompensationsdefizit in Höhe von 5.875 Werteinheiten über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen werden.

Die erforderliche Waldersatzfläche (4.560 m²) soll ebenfalls über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede abgewickelt werden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Rastede:



Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 22.06.2015

i. A. Dipl.-Ing. Henning Göden
B.Sc. Meike Erhorn

T:\Rastede\9808 BP 104 Ostermoor II\05_B-Plan\01_Vorentwurf_Nr.
2\Begrundung\Umweltberichte\2015_06_22_09808_BP 104_UB_TB B_VE.doc

Ergebnis

Die Zwischenergebnisse stützen sich auf bislang vier Geländebegehungen. Es konnten 16 Brutvogelarten mit insgesamt 37 Revieren nachgewiesen werden. Das Zwischenergebnis ist in Tab. 1 zusammengefasst. Es wurden bislang keine Arten der Roten Liste oder streng geschützte Arten (BNatSchG) nachgewiesen.

Tab. 1: Brutvögel des Untersuchungsgebietes (Zwischenstand)

Art	Gef.- Kat. D / Nds / TL West	EU- VRL	Schutz BNat SchG	Brut- nach- weis	Brut- ver- dacht	Brutzeit- fest- stellung
Amsel (<i>Turdus merula</i>)					3	
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)					2	
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)					2	
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)						1
Dompfaff (<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)					1	
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)					2	
Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)					3	
Kleiber (<i>Sitta europaea</i>)					1	
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)					3	
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)					3	
Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)				1	1	
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)					3	
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)					2	
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)					1	
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	- / V / V				2	
Wintergoldhähnchen (<i>Regulus regulus</i>)					1	
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)				1	3	
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)					2	

Gef.-Kat. = Gefährdungskategorie für Deutschland (D), Niedersachsen und Bremen (Nds.), Rote Liste-Region Watten und Marschen (W-M) (BAUER et al. 2002, KRÜGER & OLTMANN 2007): 1 = vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste.

EU-VRL: EU-Vogelschutzrichtlinie, I = Arten Anhang II

Schutz:s = streng geschützte Art nach BNatSchG

Huntlosen, 16.05.2015

Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp

Zwischenstand 13.05.2015

Brutvögel

- A = Amsel
- BF = Buchfink
- BM = Blaumeise
- DP = Dompfaff
- GG = Gartengrasmücke
- HB = Heckenbraunelle
- K = Kleiber
- KM = Kohlmeise
- MG = Mönchsgrasmücke
- RK = Rabenkrähe
- RT = Ringeltaube
- Ro = Rotkehlchen
- S = Star
- SD = Singdrossel
- WG = Wintergoldhähnchen
- Z = Zilpzalp
- ZK = Zaunkönig

Untersuchungsgebiet B-Plan 104-B

B-Plan 104B Nethen

Brutvögel

1

Maßstab: 1:1.100
Datum: 05.2015
Bearbeitung: Rosskamp

Büro für Biologie & Umweltplanung
Dipl.-Biologe Dr. T. Rosskamp

Im Fladder 13
26197 Huntlosen
Tel.: 04487/9978924
umweltplanung-rosskamp.de

info@umweltplanung-rosskamp.de

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2015/105**freigegeben am **24.06.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.06.2015**Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.07.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.07.2015	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 06.07.2015 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 105 – Südlich Schloßpark III mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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 und 2015/053).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Anregungen zu der vorliegenden Planung lediglich vom Landkreis Ammerland (u. a. Hinweise zum Umgebungsschutz Denkmal Schloßpark), vom OOWV und Kabel Deutschland (beide Hinweise zu Erschließungsarbeiten) eingebracht worden. Auf die Belange des benachbarten Reiterhofs wurde aufgrund der rechtlichen Vorgaben zum Normenkontrollverfahren (§ 47 Abs. 2a VwGO) erneut hingewiesen, ernsthafte Bedenken gegen die Bauleitplanung wurden jedoch nicht erhoben.

Insgesamt liegen keine wesentlichen Stellungnahmen vor, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Abwägungsvorschläge

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

mit örtlichen Bauvorschriften



M. 1 : 1.000

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 selbstständig 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 (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carparks) 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Anlage einer Ortnetzstation 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 (Wandenteil, Fenster, Lüftung, Dachter 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 Denkmalschutz-behörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Otener 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 denkmal-rechtlichen 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 („Hirschor“, „Schlosspark“). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmal-rechtlichen Genehmigung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 angeführte DIN-Vorschrift ist beim Baumart der Gemeinde Rastede einzuhalten.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - 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.
Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachkerker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walme- 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, Dachkerker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, 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 Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Überaneinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.
- 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, Dachkerker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, 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 Dachneideckungen 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 geahndet werden.

PRÄAMBEL UND ERKLÄRUNG

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 ausgelegen.

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

PLANERISCHER ERKLÄRUNG

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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 Festsetzung Nr. 13

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

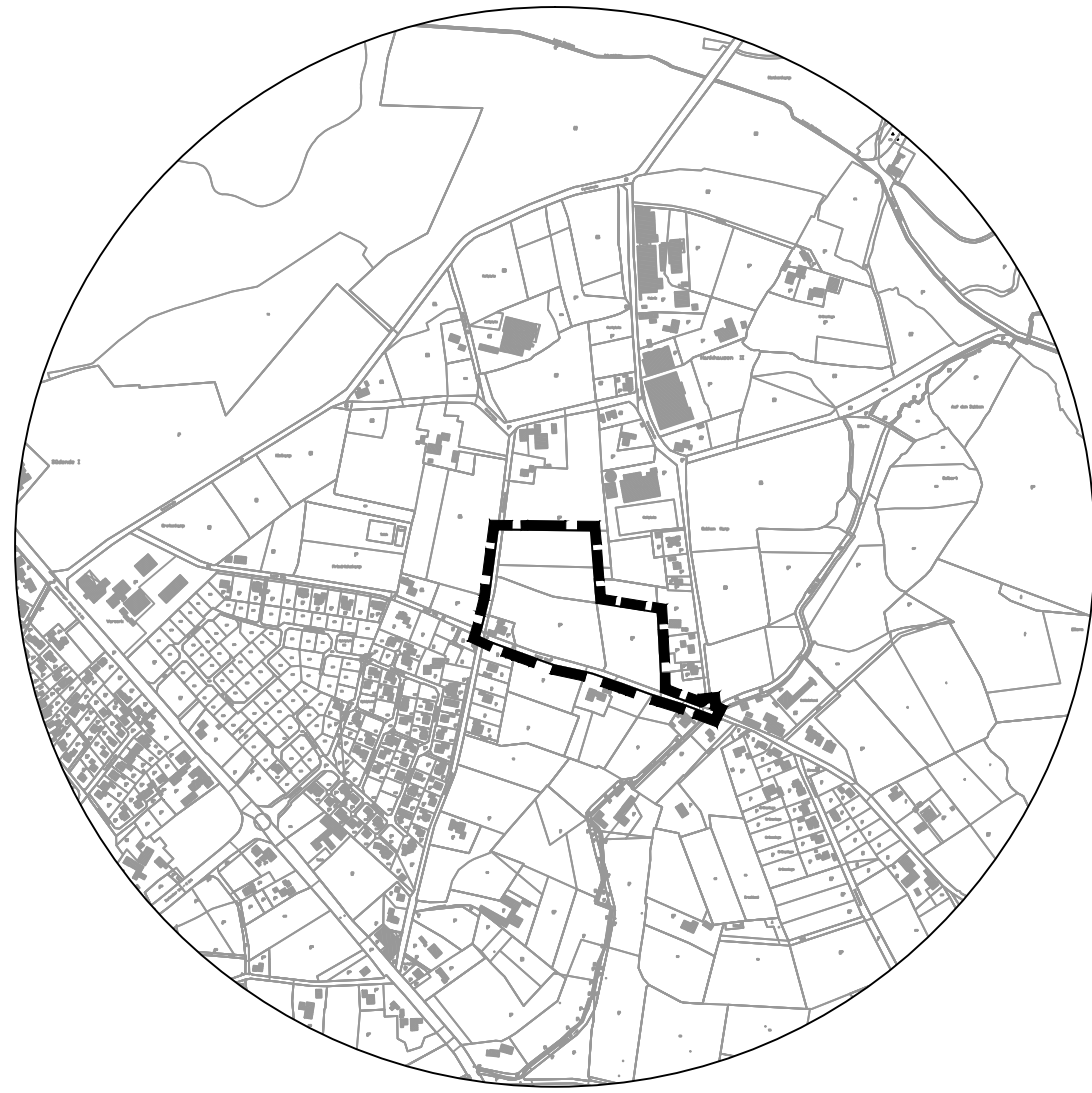
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

mit örtlichen Bauvorschriften

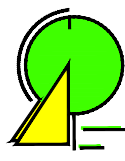
Übersichtsplan unmaßstäblich



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

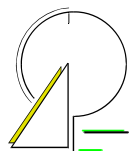


Bebauungsplan Nr. 105

„Südlich Schloßpark III“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung **(Teil I)**



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	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
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	12
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE		16
Rechtsgrundlagen		16
Verfahrensübersicht		16
Aufstellungsbeschluss		16
Beteiligung der Öffentlichkeit		16
Öffentliche Auslegung		16
Satzungsbeschluss		16
Planverfasser		17

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 durchzuführen-

den 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 mit Überarbeitung vom 21.04.2015 vor². Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Gutachten - formal - an den aktuellen Stand der Technik hinsichtlich neu anzusetzender Emissionsfaktoren gemäß der VDI-Richtlinie 3894 für die Tierhaltung angepasst. 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 bei Werten zwischen 3 bis 8 % der Jahresstunden und somit unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Lediglich im nordöstlichen Bereich, in der Nähe zum angrenzenden Reiterhof, wird innerhalb einer kleinteiligen Fläche der Wert von 10% 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 mit Überarbeitung vom 21.04.2015.

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. Die denkmalgeschützten Anlagen „Hirschtor“ und „Schloßpark“ sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen (u. a. gemischte und gewerbliche Nutzungen) sowie die Oldenburger Straße (K 131) vorgeprägt, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu dem denkmalgeschützten Bereich eine stärkere Wirkung auf diesen erzielen als das hier geplante Wohngebiet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 105 vorgesehenen Wohnnutzungen liegen zudem 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. Damit sich die geplanten Wohnnutzungen künftig verträglich in den angrenzenden Landschaftsraum mit dem Schloßpark einfügen, werden im Randbereich des Plangebietes Anpflanzmaßnahmen festgelegt. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in direkter Ortsrandlage (WA1) werden zudem strengere Vorgaben zur Baugestaltung formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Ferner wird nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf den nahegelegenen „Schloßpark“ wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.

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

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen 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 ortsgeordneten 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 lärmbeeinträchtigter 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, Hauseingangstrepfen, 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. § 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, Hauseingangstrepfen, 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. § 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 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 Dachausbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachausbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten 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 Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer

Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

Rechtsgrundlagen

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

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

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

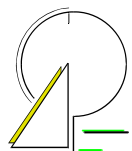
GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 105 „Südlich Schloßpark III“

UMWELTBERICHT (Teil II) mit integriertem landschaftsökologischen Fachbeitrag



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 „Südlich Schlosspark III“ 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. 32.535 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 Biototypen). 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 „Südlich Schlosspark III“ 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.

Für den Planbereich liegt eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus dem Jahr 2011 mit Überarbeitung vom 21.04.2015 vor. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Gutachten - formal – an den aktuellen Stand der Technik hinsichtlich neu anzusetzender Emissionsfaktoren gemäß der VDI-Richtlinie 3894 für die Tierhaltung angepasst. 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.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung geplanten Gesamtareals sind ferner die Belange des Straßenverkehrs zu berücksichtigen. Die Haupteinschließung der geplanten Wohnbauflächen soll künftig über die Gemeindestraße Loyer Weg erfolgen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde daher eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdtelm & 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 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):

- Gebüsch und Gehölzbestände,
- Grünland,
- Ackerflächen,
- Gewässer und
- Siedlungsbiotop.

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

Gebüsche und Gehölzbestände

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

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

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

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

Grünland

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

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

Ackerflächen

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

Gewässer

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

Siedlungsbiotope und Verkehrsflächen

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

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

Geschützte Landschaftsbestandteile

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

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

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

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

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Pflanzen des Anhangs 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 Anhangs 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	Wertfaktor	Anmerkungen
Baum-Wallhecke, Baum-Strauch-Wallhecke [HWP, HWM]	4	Hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und andererseits von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Hecken, Einzelbäumen etc.) sowie versiegelten Flächen eingenommen wird. Somit weist der Planungsraum in größtenteils eine mittlere bis hohe Bedeutung und in den Bereichen 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 diefassungsergebnisse 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.

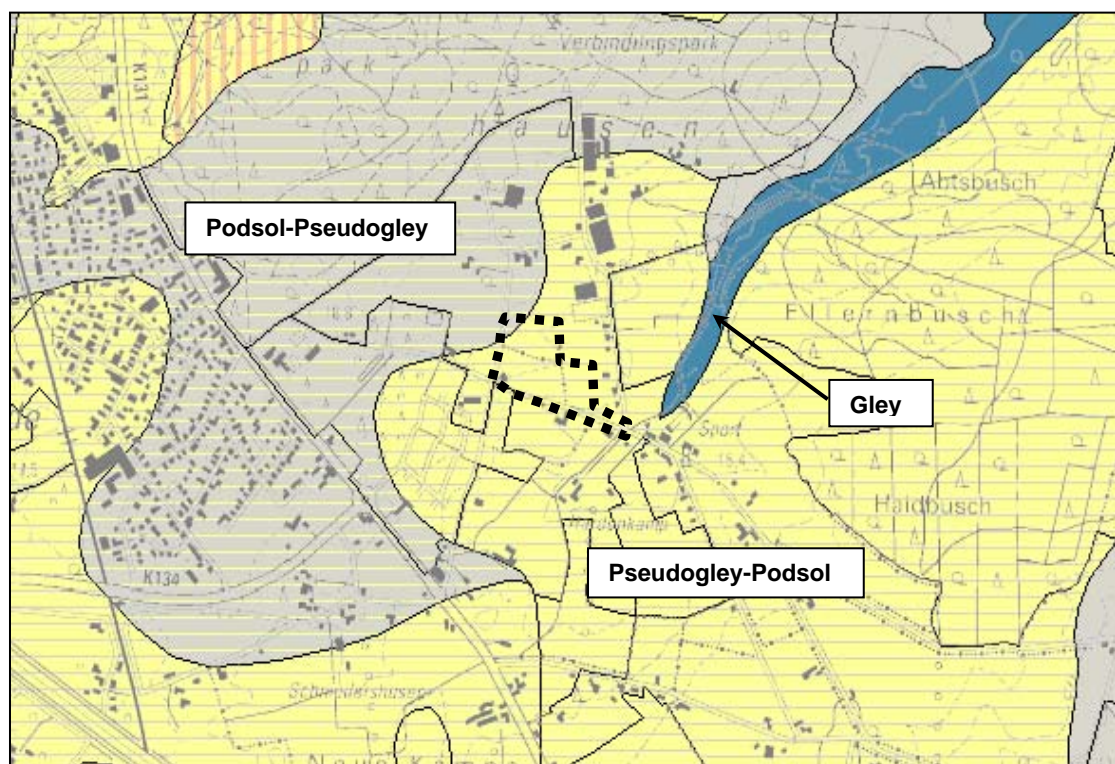


Abbildung 1: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen (Quelle: LBEG).

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 Temperatúrausgleich zu sorgen.

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

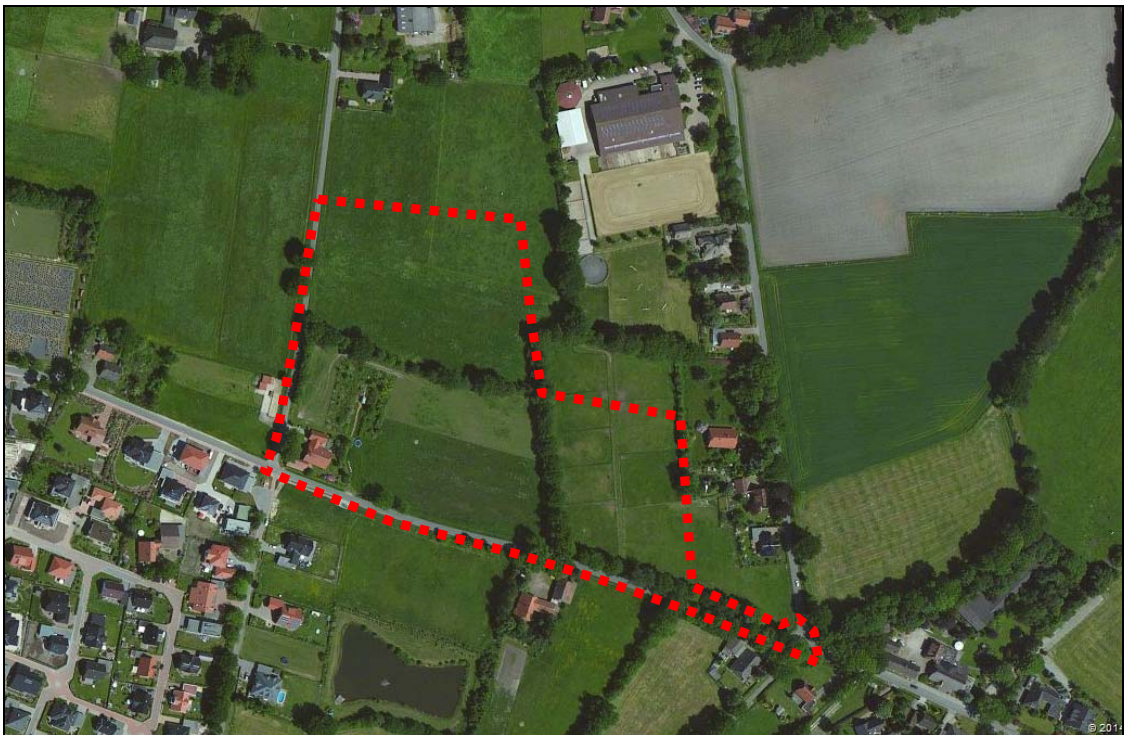


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich).

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 (Jagdhabitate 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 | |
| - Flächenwert des Ist-Zustandes | |
| = 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*	900	4	(3.600)
HBE**	200	3	600	HBE*1	140	3	420
HFM	90	3	270	HFM*2	1.110	2	2.220
HFS	50	3	150	HFS/HFM*3	365	2	730
HPG	1.180	3	3.540	PH*4	17.735	1	17.735
GET	31.065	3	93.195	GR*5	1.850	1	1.850
GW	6.370	2	12.740	PSZ*6	453	1	453
FGZ	1.105	2	2.210	X*7	14.802	0	0
BZE	40	2	80	X*8	7.400	0	0
PHZ	635	1	635	X*9	25	0	0
X	3.150	0	0				
Flächenwert Ist-Zustand			113.420	Flächenwert Planungs-Zustand			23.408

* 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. Die hier zulässige Ortsnetzstation mit einer Grundfläche (GR) von 25 m² wurde von der eigentlichen Fläche abgezogen.

*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 %.

*9 Vollständig versiegelte Fläche einer Ortsnetzstation mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 25 m² innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Flächenwert Planung	=	23.408
- Flächenwert Ist-Zustand	=	113.420
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 90.012 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 90.012 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.

Für den Planbereich liegt eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus dem Jahr 2011 mit Überarbeitung vom 21.04.2015 vor. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Gutachten - formal – an den aktuellen Stand der Technik hinsichtlich neu anzusetzender Emissionsfaktoren gemäß der VDI-Richtlinie 3894 für die Tierhaltung angepasst. Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 105 bei Werten von 3 bis 8 % der Jahresstunden und somit unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Lediglich im nordöstlichen Bereich, in der Nähe zum angrenzenden Reiterhof, wird innerhalb einer kleinteiligen Fläche der Wert von 10 % der Jahresstunden erreicht. Angesichts der ermittelten Werte ist die vorgesehene Nutzung im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation verträglich möglich.

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 Empfehlun-

gen 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.

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 90.012 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. 90.012 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 Geruchsimmissionssituation 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

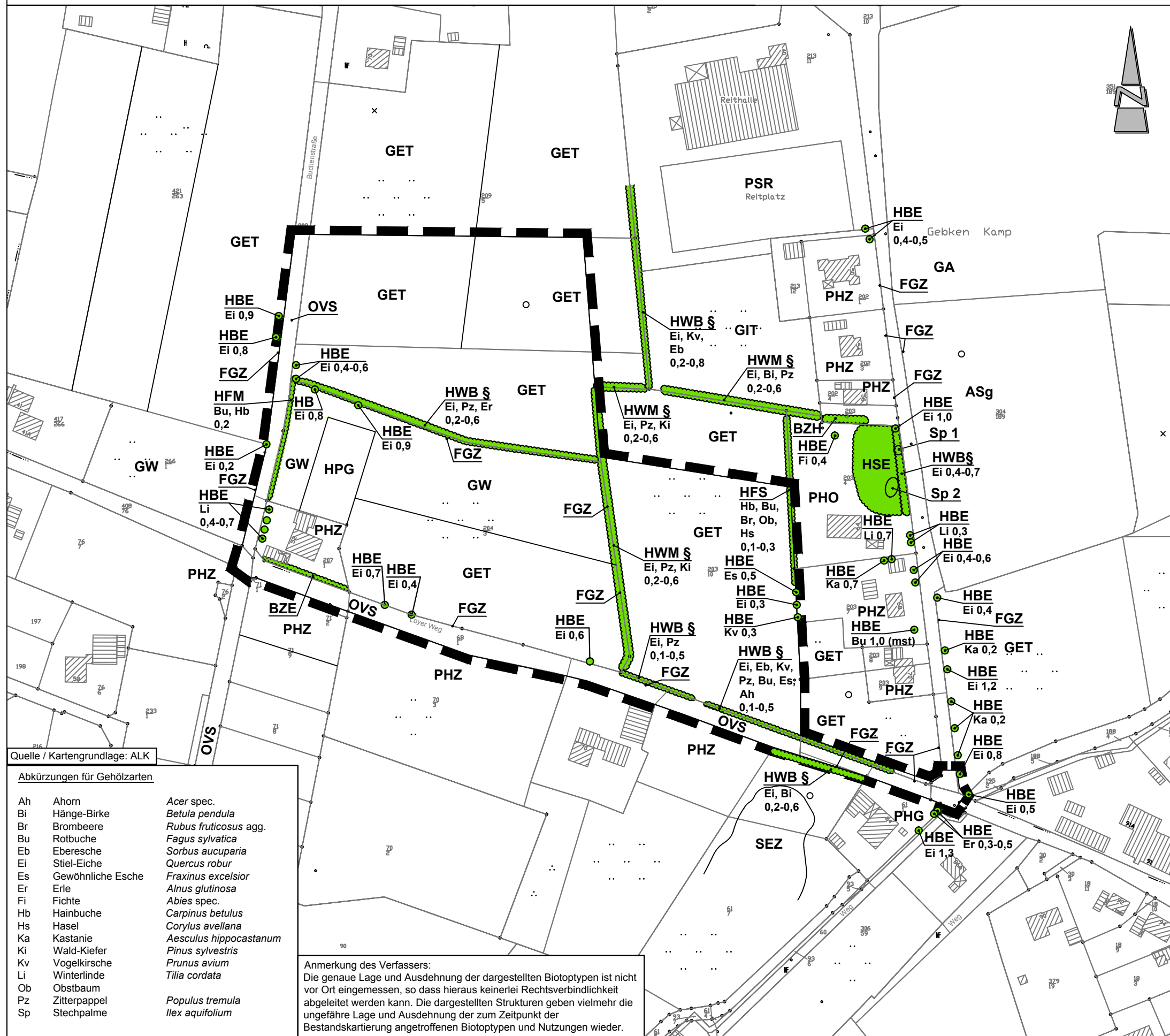
Karte 1: Bestand Biotoptypen

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 Gezeichnet: 11/14/04/15 Geprüft: 04/2015	von Lemm / Kinder Krause Diekmann



Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland



Faunistischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 105 /
51. Flächennutzungsplanänderung

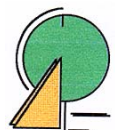


Fachplanerische Erläuterungen

April 2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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



Gemeinde Rastede

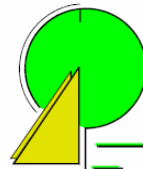
Landkreis Ammerland

Faunistischer Fachbeitrag

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

Planverfasser:

**Diekmann &
Mosebach**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

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

Projektbearbeitung:

Dipl.-Landschaftsökologe Alexander Zilz

Bearbeitungszeitraum:

März 2011 – März 2012

INHALTSÜBERSICHT

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

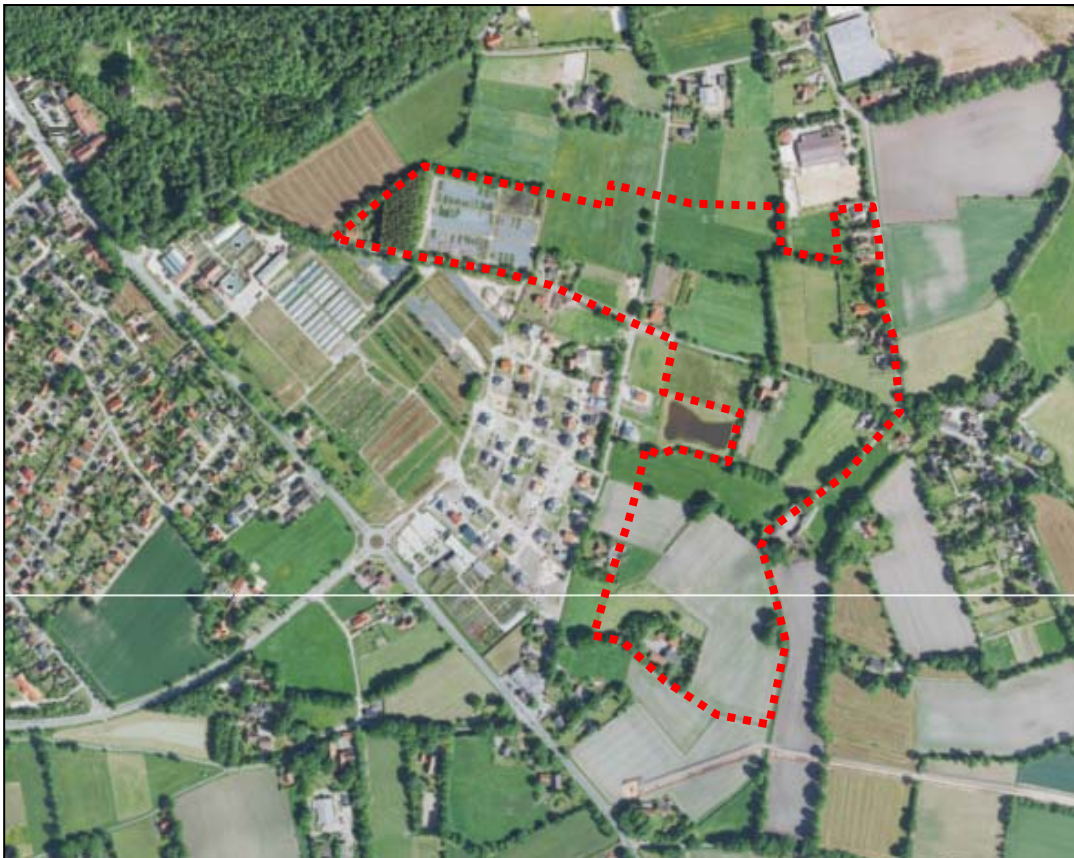


Abbildung 1: Untersuchungsraum Fledermäuse und Brutvögel, unmaßstäblich.

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 Siedlungslärm, 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 HELVERSEN & 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.
- MESCHEDE, 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.

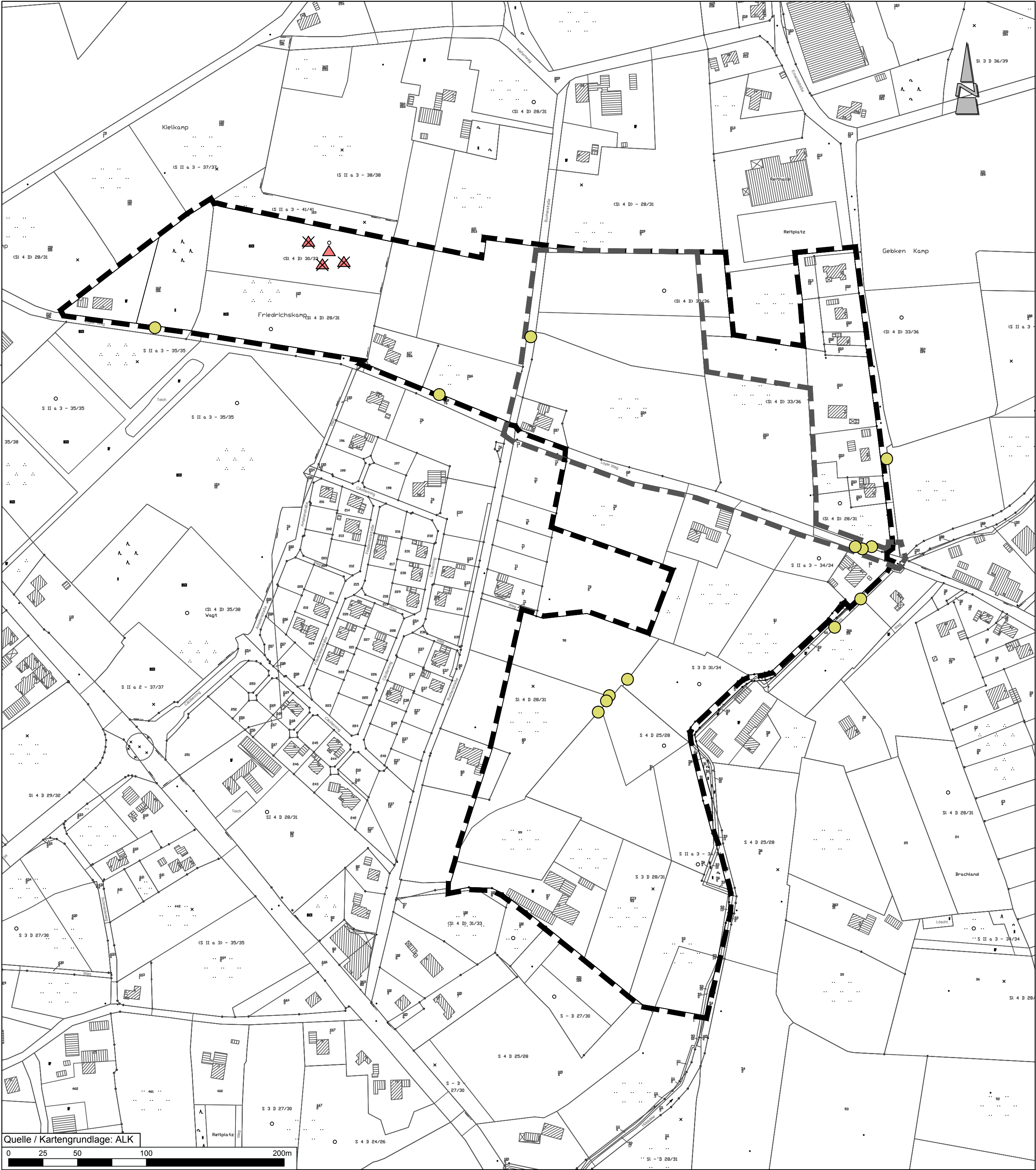
PLANVERZEICHNIS

- 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
<div></div>	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>
<div></div>	Myotis unbestimmt	<i>Myotis spec.</i>
<div></div>	Lagverhalten eines Individuums	

Hinweis: Die verschiedenen Symbole repräsentieren Fundort-Nachweise der betreffenden Art, s. Text.

Quelle: Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach
am 12.05., 06.06., 27.06., 08.07., 27.07., 24.08. und 05.09.2011.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

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

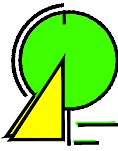
Planart: Bestand Fledermäuse - *Myotis* - Arten

Maßstab 1 : 2.500	Projekt: 14-2059 Plan-Nr. 1.1	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet:	10/2011 Zilz
		Gezeichnet:	01/12, 03/13 12/2014 Wiese
		Geprüft:	12/2014 Diekmann

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

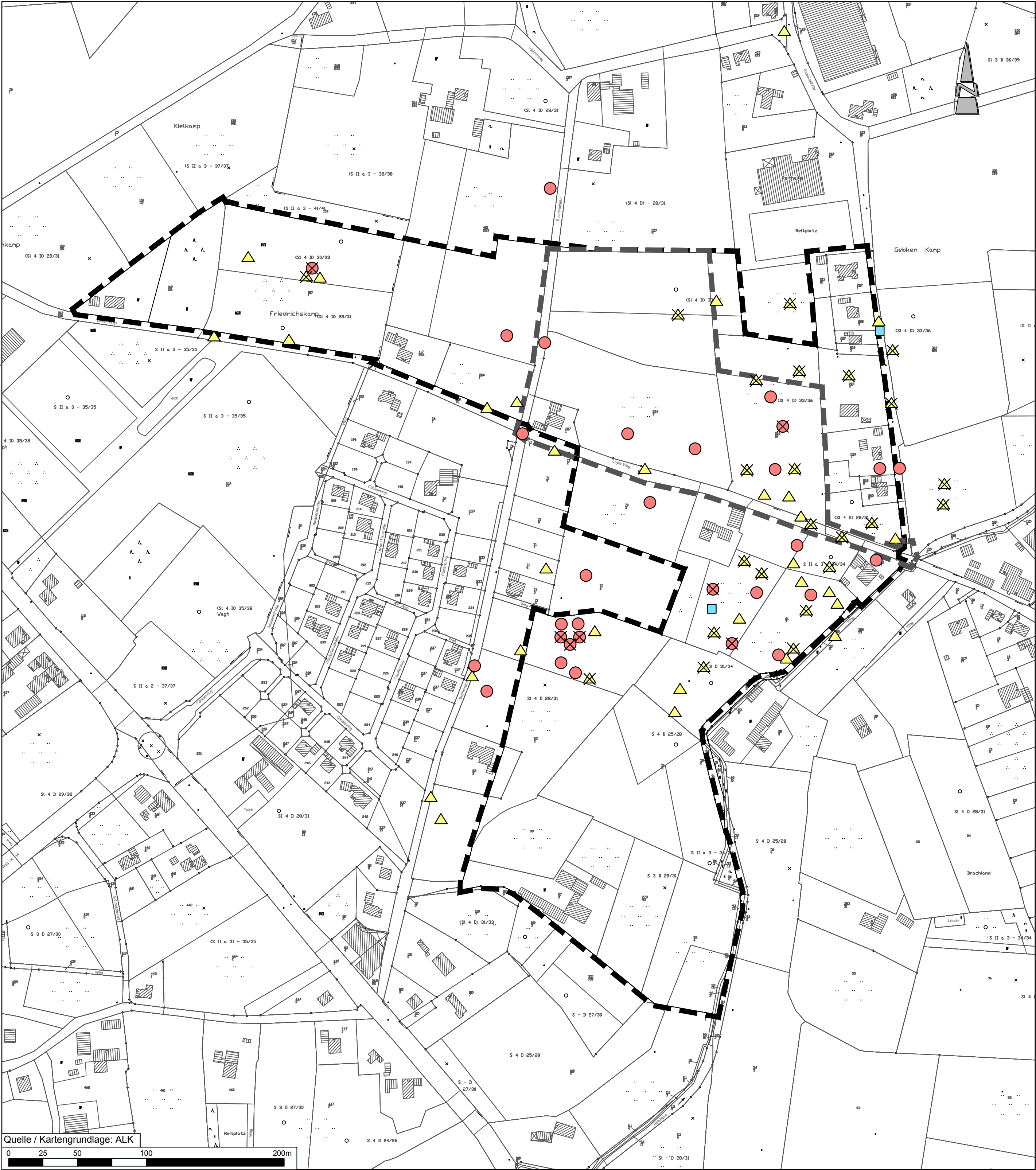
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Gemeinde Rastede

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

Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus



Planzeichenerklärung

- Grenze Flächennutzungsplanänderung
- Grenze Bebauungsplan

Fundort-Nachweise von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet

- | | Deutscher Artname | Wissensch. Artname |
|-------------|-----------------------|----------------------------|
| <div></div> | Großer Abendsegler | <i>Nyctalus noctula</i> |
| <div></div> | Nyctalus unbestimmt | <i>Nyctalus spec.</i> |
| <div></div> | Breitflügelfledermaus | <i>Eptesicus serotinus</i> |
- Lageverhalten 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

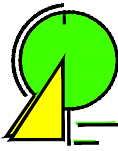
Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

Planart: Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus

Maßstab 1 : 2.500	Projekt: 14-2059 Plan-Nr. 1.2	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet:	Zilz
		Gezeichnet:	Wiese
		Geprüft:	Diekmann

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

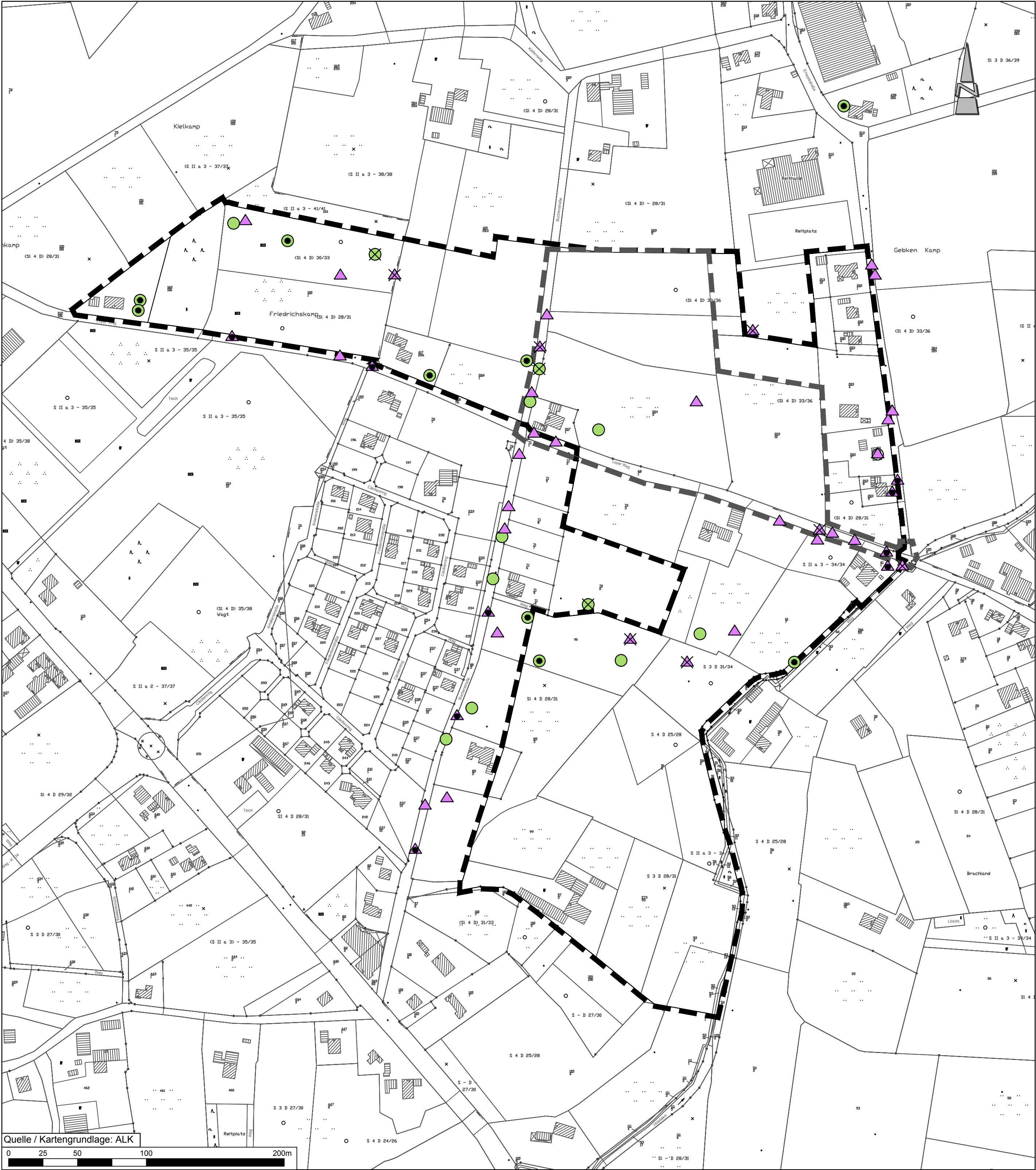
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Gemeinde Rastede

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

Bestand Fledermäuse - *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

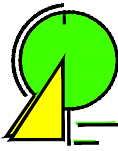
Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 105 "Südlich Schloßpark III"

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

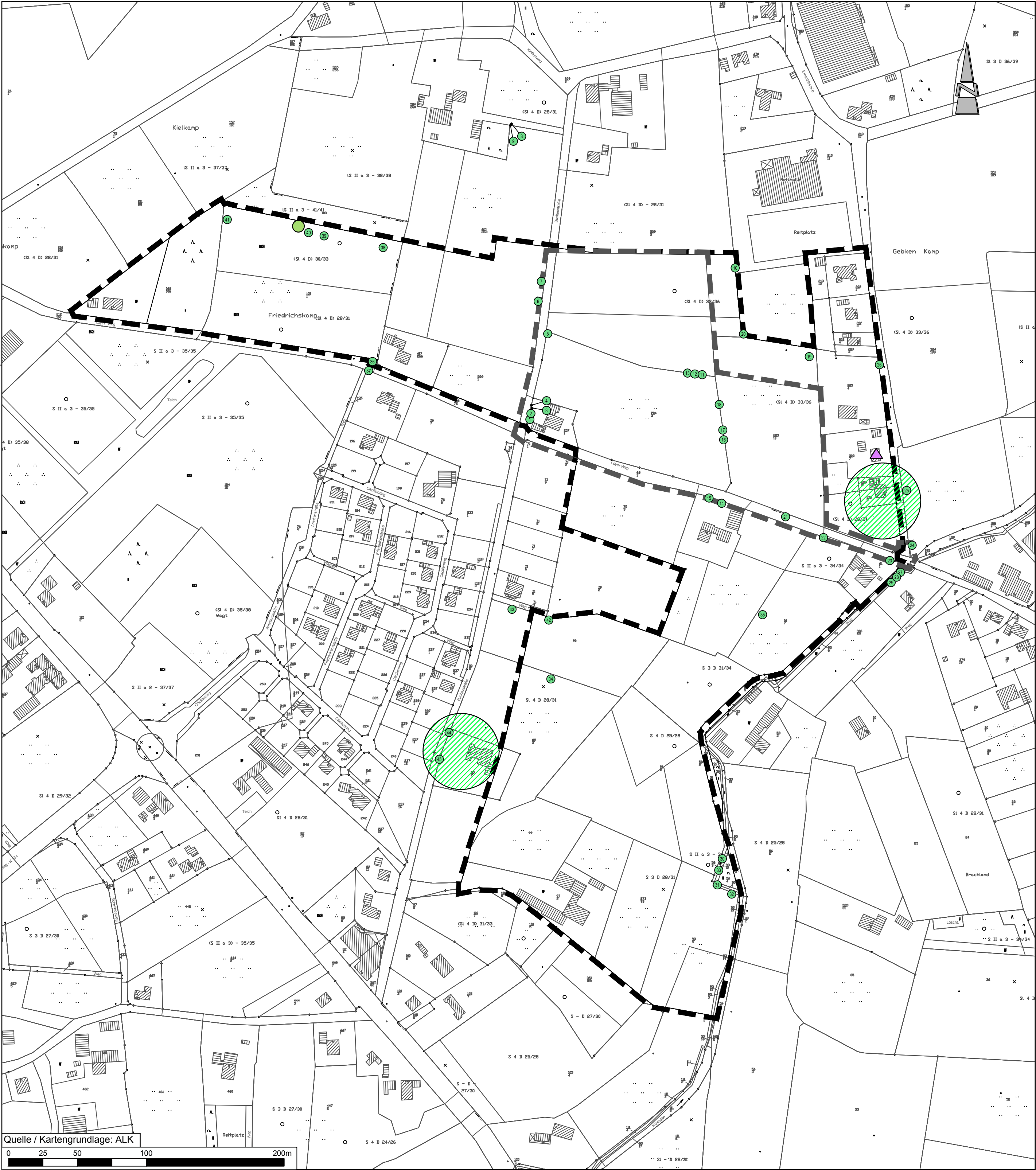
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



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 1 : 2.500	Projekt: 14-2059 Plan-Nr. 1.4	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 10/2011	Zilz
		Gezeichnet: 01/12, 03/13 12/2014	Wiese
		Geprüft: 12/2014	Diekmann

Diekmann & Mosebach

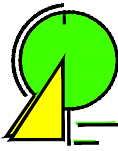
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

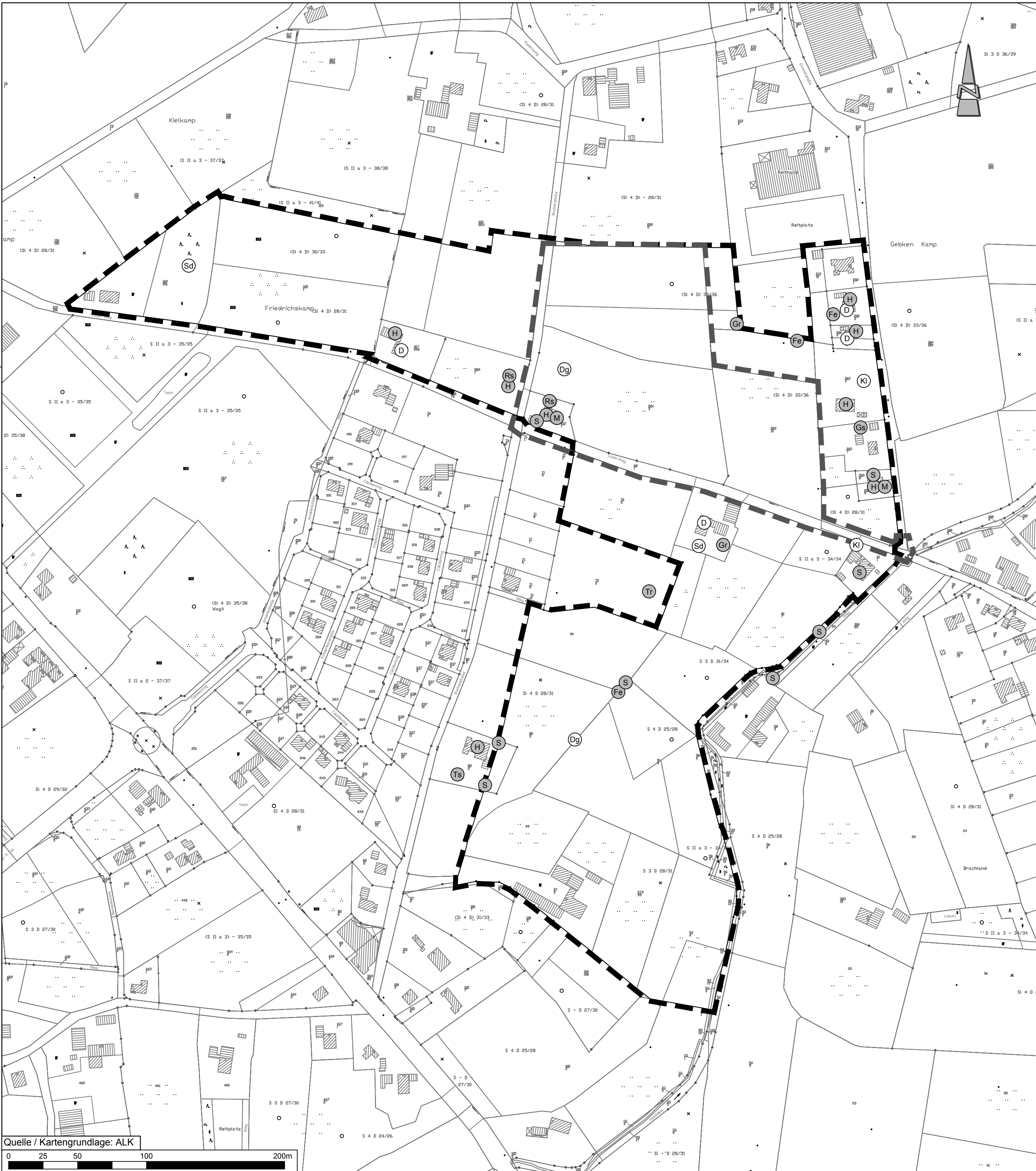


Stand 18.12.2014

Gemeinde Rastede

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“

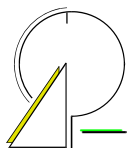
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

+

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

17.06.2015



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30633 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde Rastede bittet meine untere Naturschutzbehörde noch um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat zwischenzeitlich Bedenken aus denkmalrechtlicher Sicht zu diesem Bauleitplanverfahren angemeldet. Danach wäre zu prüfen, ob der Umgebungsschutz zum Gartendenkmal „Schlosspark“ denkmalrechtlich ordnungsgemäß abgearbeitet ist. Meine untere Denkmalschutzbehörde hat hierzu inzwischen eine ergänzende Stellungnahme vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege angefordert.</p> <p>Das weitere Heranrücken der Bebauung an den Schlosspark wird aus denkmalrechtlicher Sicht durchaus kritisch gesehen. Eine Prüfung des Umgebungsschutzes wird in einzelnen Verfahren nicht mehr möglich sein, da eine Prüfung der Unterlagen in baurechtlichen Mitteilungsverfahren nicht mehr erfolgt. Bei zukünftigen Bauleitplanverfahren in dem Bereich ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu untersuchen. Hierzu wird empfohlen, das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit einzubinden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto als Kompensationsnachweis wird dem Landkreis seitens der Gemeinde Rastede zugesendet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die denkmalschutzrechtlichen Belange zum Planvorhaben wurden auf der Grundlage der Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Nds. Landesamts für Denkmalpflege bereits im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ ordnungsgemäß abgearbeitet. Die 51. Flächennutzungsplanänderung wurde im Jahr 2012 durch den Landkreis Ammerland genehmigt. Der „Schloßpark“ ist im Rahmen dieser Bauleitplanung dementsprechend als Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum westlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Gemäß § 8 des NDSchG ist ein ausreichender Abstand von Baugebieten zu denkmalgeschützten Bereichen vorzusehen bzw. sind bauliche Anlagen in der Umgebung so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Wie bereits in der Begründung zur 51. Flächennutzungsplanänderung ausgeführt wurde, sind die denkmalgeschützten Anlagen „Hirschtor“ und „Schloßpark“ bereits durch die unmittelbar an diese Bereiche angrenzenden Siedlungsstrukturen (u. a. gemischte und gewerbliche Nutzungen) sowie die Oldenburger Straße (K 131) vorgeprägt, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu dem denkmalgeschützten Bereich eine stärkere Wirkung auf diesen erzielen als das hier geplante Wohngebiet. Damit sich die geplanten Wohnnutzungen künftig verträglich in den angrenzenden Landschaftsraum mit dem Schloßpark einfügen, werden im Randbereich des Plangebietes Anpflanzmaßnahmen festgelegt. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in direkter Ortsrandlage (WA1) werden zudem strengere Vorgaben zur Baugestaltung formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Zudem wird in der Planzeichnung nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Bau-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren hält es meine untere Bauaufsichtsbehörde für vorteilhaft, die Höhenlage der Erschließungsstraßen (Straßenoberkante - Fahrbahnmittte) möglichst bis zum Satzungsbeschluss festzulegen, damit der untere Bezugspunkt bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 4) hinreichend bestimmt werden kann.</p> <p>Die zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche (schwarz) ist noch mit der Planzeichenerklärung (rot) zu harmonisieren.</p> <p>Zur zeichnerischen Festsetzung der Bushaltestelle vermissen wir die im Vorentwurf noch vorhandenen Vermaßungen.</p> <p>Zur besseren Transparenz dieser Planung empfehle ich, die öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Ortsnetzstation gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 auch zeichnerisch überlagernd gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit dem Planzeichen Nr. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung festzusetzen.</p> <p>Lediglich redaktionell empfehle ich, den Hinweis Nr. 5 („Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9“) und die Planzeichenerklärung zu den nicht überbaubaren Flächen unter Nr. 7 („s. textliche Festsetzung Nr. 13“) geringfügig zu überarbeiten und in den Kapiteln 1.1 und 3.1 des Umweltberichts die Bebauungsplanbezeichnung zu korrigieren („Südlich Schlosspark III“ anstatt „Nördlich des Loyer Weges“).</p> <p>Nach Rücksprache meiner Straßenverkehrsbehörde mit der Gemeinde Rastede ist eine weitere Verkehrsuntersuchung geplant, die voraussicht-</p>	<p>denkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf den nahegelegenen „Schloßpark“ wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Bei künftigen Bauleitplanverfahren in diesem Bereich wird das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt.</p> <p>Eine ergänzende Stellungnahme wurde seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege bislang nicht abgegeben.</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 Planzeichnung entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird im Weiteren entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Über die textliche Festsetzung Nr. 6 ist die Zulässigkeit der Ortsnetzstation innerhalb der Spielplatzfläche hinreichend bestimmt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 entsprechend redaktionell berichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausbauplanung des Loyer Wegs basiert auf den Ergebnissen der vorliegenden Verkehrsunter-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>lich im Herbst 2015 in Auftrag gegeben wird. Der Loyer Weg soll dann auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung ausgebaut werden. Vor diesem Hintergrund sind aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>suchung. Die neue Verkehrsuntersuchung betrachtet hingegen ein wesentlich größeres Umfeld um den Loyer Weg.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 05.03.2015 - T la-190/15/Sa/wil – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der betreffenden Stellungnahme vom 05.03.2015 weist der OOWV auf Wasserversorgungsleitungen im Bereich des Plangebietes einschließlich der diesbezüglich zu beachtenden Schutzbestimmungen hingewiesen.</p> <p>Gemäß den Unterlagen des OOWV verlaufen die Wasserversorgungsleitungen von übergeordneter Bedeutung (100 PVC) innerhalb der Straßenverkehrsflächen „Buchenstraße“ und „Loyer Weg“. Diese Leitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren in der Stellungnahme formulierten allgemeinen Hinweise zur Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls im Zuge der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer</p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.05.2015. 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. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von einem Bürger wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1</p>	
<p>Grund für unsere weitere Beauftragung ist die seitens der Gemeinde Rastede durchgeführte 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 Behandlung der Anregungen und Hinweise aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 einschließlich Begründung, Umweltbericht, Faunistischem Fachbeitrag und Immissionschutzgutachten wird vom 15.05.2015 bis einschließlich 15.06.2015 im Rathaus Rastede öffentlich zur Einsicht ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden, die vom Rat der Gemeinde Rastede geprüft werden.</p> <p>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>Wir hatten in der Vergangenheit bereits für unsere Mandantin Stellung genommen (unsere Schreiben vom 23.02.2012, 15.06.2012, 06.01.2014 und 19.03.2015). Dass diese zur Kenntnis genommen wurden, haben wir den Abwägungsvorschlägen, welche Sie uns mit Ihrem Schreiben vom 12.05.2015 übersandt haben, entnommen. Dies begrüßt unsere Mandantin ausdrücklich. Auch begrüßt unsere Mandantin selbstverständlich die zwischenzeitlich geführten Gespräche. Gleichwohl werden die Einwenden und Bedenken seitens unserer Mandantin aufrechterhalten mit Blick auf § 47 Abs. 2a VwGO. Das Heranrücken der Wohnbebauung an das Betriebsgrundstück wird seitens unserer Mandantin nach wie vor mit Sorge betrachtet, ich erlaube mir aber, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, auf die vorbenannten Schreiben, welche Ihnen vorliegen (wir hatten diese auch mit unserem Schreiben vom 19.03.2015 nochmals überreicht), zu verweisen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Reiterhofs 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="1193 564 1904 1289"> <p>Auszug aus dem B-Plan Nr. 105</p> <p>The drawing shows a plan view of a residential area. A large rectangular area at the top is labeled 'Reiterhof'. Below it, a dashed line outlines the 'Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung'. Within this area, there are several zones: 'WA1' (max. 2 WO, 0,35, I, TH ≤ 4,50 m, FH ≤ 9,50 m, OKFF ≤ 0,30 m), 'WA2' (max. 2 WO, 0,35, II, FH ≤ 9,50 m, OKFF ≤ 0,30 m), and 'F+R' (Funktionsbereich). The drawing also shows a street layout and some green spaces.</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 aufzuforsten.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	<p>Auszug aus dem B-Plan Nr. 105</p> <p>gepl. Kompensationsfläche</p> <p>WA1 max. 2 WO 0,35 I a ED TH ≤ 4,50 m FH ≤ 9,50 m OKFF ≤ 0,30 m</p> <p>WA2 max. 2 WO 0,35 II a ED FH ≤ 9,50 m OKFF ≤ 0,30 m</p> <p>WA1 max. 2 WO 0,35 I a ED TH ≤ 4,50 m FH ≤ 9,50 m OKFF ≤ 0,30 m</p> <p>F+R</p> <p>CS 4 D 33/36</p> <p>20P</p>

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

Vorlage-Nr.: 2015/106

freigegeben am **24.06.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.06.2015

1. Änderung des Bebauungsplans 95 - Zum Zollhaus

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.07.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	14.07.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 95 einschließlich Begründung wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 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:

Der Bebauungsplan 95 wurde im Jahre 2013 auf Antrag des Betreibers des Residenz-Hotels Zum Zollhaus aufgestellt. Dabei sind sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Betreiber beziehungsweise dessen von ihm beauftragten Architekten abgestimmt worden. Grundlage dafür waren die seinerzeit bereits vorliegenden Planentwürfe für die Erweiterung des Hotel- und Gaststättenbereiches.

Nunmehr hat der Betreiber seine Planungen für die Bebauung des Sondergebietes „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ konkretisiert, wobei die seinerzeit bereits vorliegenden Bauplanungen nicht wesentlich verändert wurden. Im Rahmen der baurechtlichen Vorprüfung sind nunmehr zwei Konflikte baurechtlicher Art aufgetreten. Diese bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren auszuräumen ist seinerzeit vom Betreiber beziehungsweise seinem beauftragten Architekten versäumt worden.

Zum einen ermöglichen die getroffenen Festsetzungen zur eingeschossigen Bauweise im Ursprungsplan nicht, dass auch im Dachgeschoss Hotelzimmer eingerichtet werden dürfen.

Hintergrund ist, dass die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ein Vollgeschoss definiert, sobald sich im Dachgeschoss noch Aufenthaltsräume befinden. Die Festsetzung im Ursprungsplan widerspricht daher der vom Investor geplanten Errichtung von Hotelzimmern im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und auch im Dachgeschoss.

Zum anderen widersprechen sich die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur offenen Bauweise der vom Investor geplanten Anordnung der Eventhalle und Hotelzimmern. Die offene Bauweise lässt eine Gebäudelänge von maximal 50,00 Metern zu. Die Baupläne des Investors sehen jedoch vor, die geplante Eventhalle durch ein Foyer und dahinterliegendem Wintergarten mit den geplanten Hotelzimmern zu verbinden, um eine räumliche Verbindung zu schaffen. Da diese Verbindung jedoch als baurechtliche Hauptnutzung zu beurteilen ist (während hingegen ein privater Wintergarten oftmals lediglich eine baurechtliche Neben-nutzung darstellt), bemisst sich die Gebäudelänge somit übergreifend und wird den Bauplänen entsprechend länger als 50,00 Meter sein.

Um diese baurechtlichen Probleme auszuräumen, soll die 1. Änderung des Bebauungsplans 95 durchgeführt werden. Diese sieht vor - unter Beibehaltung der bereits geltenden maximalen Gebäudehöhe von 12,00 Metern - eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen sowie die maximale Gebäudelänge auf 65,00 Meter zu erweitern.

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

Da die o. g. Planungsänderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung kann daher verzichtet werden, sodass nunmehr direkt die öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Investor getragen.

Anlagen:

1. Satzung
2. Begründung

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 95
Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“,
1. Änderung

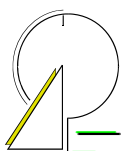
gem. § 13 BauGB

Entwurf

17.06.2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ beschlossen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ umfasst das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“.

2. Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ festgesetzten Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO).

3. Bauweise

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ festgesetzten Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ gilt eine abweichende Bauweise (a). Innerhalb dieser sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von ≤ 65 m zulässig (§ 1 (9) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO).

HINWEISE

- (1) Mit Rechtswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ treten die bislang für das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) geltende eingeschossige und offene Bauweise außer Kraft.

- (2) Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ für das Sondergebiet (SO 1) bleiben durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ hat mit Begründung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 95

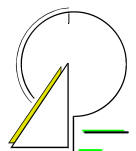
Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf

17.06.2015



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Bauweise	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Verfahrensübersicht	7
	Aufstellungsbeschluss	7
	Öffentliche Auslegung	7
	Satzungsbeschluss	7
	Bürgermeister	7
	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 95 angesichts geänderter Entwicklungsvorstellungen für die Weiterentwicklung des Hotels Zum Zollhaus an der Kleibroker Straße geringfügig zu modifizieren. Zu diesem Zweck erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der ursprünglichen Planungsziele hierüber nicht berührt werden.

Mit dem Ursprungsplan wurden im Jahr 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung und Optimierung der Hotelanlage geschaffen. Zur Realisierung von weiteren Einrichtungen für den Hotel- und Gaststättenbetrieb (u. a. Hotelzimmer, Veranstaltungsräume) und von Betriebsleiterwohnen auf einer westlich an den bestehenden Betrieb angrenzenden Fläche setzt der Ursprungsplan hier Sondergebiete (SO 1, SO 2) gem. § 11 BauNVO mit entsprechenden zweckgebundenen Nutzungen und einem an das städtebauliche Umfeld orientierten Maß der baulichen Nutzung fest. Die Schutzansprüche in Bezug auf den Gewerbe- und Verkehrslärm, im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation sowie weitere relevante Belange wurden im Rahmen der Ursprungsplanung berücksichtigt (vgl. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95).

Die nunmehr geplanten Modifizierungen des Ursprungsplanes ergeben sich aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Entwurfsplanung für die im Sondergebiet (SO 1) vorgesehene Hotelenerweiterung. Für das hier vorgesehene Hotelgebäude und die geplante Halle für kulturelle Veranstaltungen sieht diese einen in L-Formstellung zusammenhängenden Gebäudekomplex mit einer Gebäudefuge (Lobby-Bereich) zur optischen Trennung der beiden Baukörper vor. Im Rahmen einer Alternativenbetrachtung zeigt der Vorhabenträger auf, dass hierbei ein Ensemble aus zweigeschossiger Hotelbebauung und eingeschossiger Halle in Verbindung mit der möglichen Firsthöhe von 12 m ein sinnvoller städtebauliches Gesamtbild ergibt, als dies mit der aktuell festgesetzten eingeschossigen Bauweise der Fall wäre. Zudem ergibt sich hierüber entsprechend den betrieblichen Zielen des Hotels die Möglichkeit, ein größeres Beherbergungsangebot zu schaffen. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 wird die für das Sondergebiet (SO 1) ursprünglich festgesetzte eingeschossige Bauweise den betrieblichen Erfordernissen Rechnung tragend daher in eine zweigeschossige Bauweise geändert.

Aufgrund der in der Entwurfsplanung für den Gebäudekomplex eingeplanten Gebäudefuge kann des Weiteren die ursprünglich festgesetzte offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 50 m nicht eingehalten werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Fuge zur optischen Trennung der Hotelanlage von der angrenzenden Eventhalle jedoch sinnvoll. Die für das Sondergebiet (SO 1) ursprünglich festgesetzte offene Bauweise (o) wird aufgrund dessen in eine abweichende Bauweise (a) geändert. Zur Vermeidung einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung wird die mögliche Gebäudelänge dabei auf 65 m begrenzt.

Angesichts der im näheren Umfeld des Plangebiets bereits realisierten zweigeschossigen Gebäude und der vorgesehenen geringfügigen Abweichung gegenüber der bislang geltenden offenen Bauweise fügt sich das geplante Bauvorhaben künftig weiterhin verträglich in das vorherrschende Ortsbild mit aufgelockerten Bebauungsstrukturen ein. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch die kleinteilige Anpassung der ursprünglichen Planinhalte entsprechend nicht zu erwarten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ für das Sondergebiet (SO 1) behalten durch die 1. Änderung des Ursprungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

Aufgrund der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Über die geplante Änderung der zulässigen Geschossigkeit und Bauweise für künftige Bauvorhaben im Sondergebiet (SO 1) ergibt sich kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt sich somit nicht. Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ umfasst das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ (vgl. Abbildung).

Abbildung: Auszug aus dem Ursprungsplan Nr. 95



Quelle: Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ mit den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2, Gemeinde Rastede (Stand: Urschrift (2013))

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet - im Kreuzungsbereich der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm gelegen - unterliegt derzeit vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung (Maisacker). Ein Teilbereich im Südosten wird als Parkplatzfläche für die Gäste des gegenüberliegenden Hotels „Zum Zollhaus“ genutzt.

Östlich des Planungsraumes am Logemanns Damm befindet sich der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ sowie Wohnstrukturen. Hieran grenzt eine Waldfläche an. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich befindet sich das denkmalgeschützte Areal einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Etwa 80 m südwestlich des Plangebietes liegen weitere Wohnnutzungen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum eingestuft. Für das Plangebiet werden keine konkreten Aussagen getroffen. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist entsprechend der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

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. Für das Plangebiet selbst werden hiernach verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts wird die Fläche überlagernd als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf das notwendige Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Planungsraumes an der Kleibroker Straße werden die o. g. für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 95 einschließlich der vorliegenden 1. Änderung geplante kleinteilige Weiterentwicklung der vorhandenen Hotelanlage nur in geringfügigem Maße berührt.

Gemäß den weitergehenden Inhalten des RROP wird die Gemeinde Rastede aufgrund des bestehenden hohen Potentials für die Erholungs- und Freizeitnutzung ferner als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung. Entlang des Plangebietes ist ein regional bedeutsamer Wanderweg ausgewiesen. Raumordnerische Zielsetzung ist es, den Fremdenverkehr in der Gemeinde Rastede grundsätzlich als integrierten Teil der regionalen Wirtschaft weiter zu entwickeln. Dazu ist gemäß dem RROP in erster Linie die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes, speziell im Bereich der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes zu betreiben. Die Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Angebotes an Erholungsgebieten und Fremdenverkehrseinrichtungen haben dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Gebiete. Die vorliegende Bauleitplanung zur Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes steht somit im Einklang mit den vorgenannten raumordnerischen Zielvorgaben.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen der 53. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2013, über die seinerzeit parallel zum Bebauungsplan Nr. 95 die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Hotelareals geschaffen wurden. Entsprechend gilt für das Plangebiet die Darstellung als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 gelten die Inhalte des seit 2013 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“. Über die Festsetzung eines Sondergebietes (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ werden hierin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung des am Standort bereits ansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ geschaffen. Entsprechend den konkreten Entwicklungszielen des Hotelinhabers wird dabei u. a. ein zusätzliches Angebot an Hotelzimmern sowie eine Eventhalle für verschiedene kulturelle Veranstaltungen ermöglicht.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 werden die ursprünglichen Festsetzungen für das Sondergebiet (SO 1) zugunsten eines geringfügig höheren Ausnutzungsgrades in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse und Gebäudelänge entsprechend den aktuellen betrieblichen Erfordernissen des Hotel- und Gaststättenbetriebes angepasst. Mit Rechtswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ treten die bislang für das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) geltende eingeschossige sowie offene Bauweise außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird angesichts der geringfügigen Änderungen der Inhalte des Ursprungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden erfüllt. Aufgrund der geringen Planänderungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange und Belange von Natur und Landschaft. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Es wird ferner kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.
e zu beachten.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Planungsziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 95 an die aktuellen betrieblichen Erfordernisse des Hotels „Zum Zollhaus“ anzupassen. Aufgrund der zwischenzeitig vom Vorhabenträger konkretisierten Entwurfsplanung für die geplante Weiterentwicklung der Hotelanlage ist konkret eine kleinteilige Änderung der für das festgesetzte Sondergebiet (SO 1) bislang zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise vorgesehen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Entwurfsplanung zur geplanten Hotelerweiterung sieht für das im Ursprungsplan festgesetzte Sondergebiet (SO 1) einen in L-Formstellung zusammenhängenden Gebäudekomplex aus Eventhalle und Hotelgebäude mit einer Gebäudefuge zur optischen Trennung der beiden Baukörper vor.

Das hierbei seitens des Vorhabenträgers favorisierte Ensemble aus zweigeschossiger Hotelbebauung und eingeschossiger Halle ergibt in Verbindung mit der möglichen Firsthöhe von 12 m im Vergleich zu einer eingeschossigen Hotelbebauung und Eventhalle ein städtebaulich sinnvoller Gesamtbild. Ferner lässt sich hierüber ein größeres Beherbergungsangebot entsprechend den betrieblichen Entwicklungszielen des Hotels schaffen. Die für das Sondergebiet (SO 1) bislang geltende eingeschossige Bauweise wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung daher in eine zweigeschossige Bauweise geändert.

5.2 Bauweise

Aufgrund der eingeplanten, aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Gebäudefuge zwischen dem Hotelgebäude und der Eventhalle wird die im Bebauungsplan Nr. 95 für das Sondergebiet (SO 1) festgesetzte offene Bauweise (o) mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 50 m leicht überschritten. Den aktuellen Entwicklungszielen des Vorhabenträgers Rechnung tragend wird im Rahmen dieser 1. Änderung des Ursprungsplanes daher für das (SO 1) eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zur Vermeidung einer unverträglichen Verdichtung am Standort wird die zulässige Gebäudelänge dabei jedoch auf maximal 65 m begrenzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Logemanns Damm.
- **ÖPNV**
Das Plangebiet ist nicht durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle mit Regionalbusanbindung "Rastede, Marktplatz" befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m und liegt damit außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen durchzuführen ist, ist rechtzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 95 ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede erstellt. Hiernach ist innerhalb des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorzusehen. Hierzu ist die Anlage einer privaten Teichanlage geplant. Ausgehend von der Teichanlage erfolgt eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über das örtlich vorhandene Grabensystem und Regenwasserkanalnetz in den Vorfluter (Geestrandtief, Gewässer II. Ordnung) (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 gefasst.

Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 95 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beige-fügt.

Rastede,

.....

Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)