Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

E i n l a d u n g

Gremium:	**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich**
Sitzungstermin:	**Montag, 08.05.2023, 17:00 Uhr**
Ort, Raum:	**Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede**

Rastede, den 27.04.2023

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

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.04.2023

TOP 4 Einwohnerfragestunde

TOP 5 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G "Rastede I/II Ortskern" - Teilbereich Ladestraße/An der Bleiche
Vorlage: 2023/061

TOP 6 Bebauungsplan 118 - Fabrikweg
Vorlage: 2023/066

TOP 7 82. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2023/068

TOP 8 Bebauungsplan 121 - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2023/069

TOP 9 Klima- und umweltschützende Festsetzungen in Bauleitverfahren
Vorlage: 2023/018

TOP 10 Einziehung einer Teilfläche der Gemeindestraße "Hillers Weg"
Vorlage: 2023/044

TOP 11 Straßenbenennung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19 "Gewerbeflächen Moorweg"
Vorlage: 2023/056

TOP 12 Anfragen und Hinweise

TOP 13 Einwohnerfragestunde

TOP 14 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2023/061

freigegeben am **17.04.2023**

GB 3 **Datum: 14.04.2023**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

10. Änderung des Bebauungsplans 6 G "Rastede I/II Ortskern" - Teilbereich Ladestraße/An der Bleiche

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2023	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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 08.05.2023 berücksichtigt.

2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete zwischen Ladestraße, Raiffeisenstraße und An der Bleiche.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Ortskern als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen nunmehr in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Das Plangebiet wurde im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung aufgrund seiner zentralen Lage als zu verdichtendes Gebiet vorgesehen, sodass mit der jetzigen 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden sollen. Insoweit sollen zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses wird ausgeschlossen.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

Der Landkreis Ammerland regt an, passive Schallschutzmaßnahmen zur planerischen Bewältigung des Verkehrslärms in den Bebauungsplan aufzunehmen. Da es sich beim Plangebiet jedoch um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, für das durch die Änderung des Bebauungsplans nur das Maß der zulässigen Nutzung neu festgesetzt wird und die in Rede stehenden Flächen weitestgehend im Schallschatten von gewerblich genutzten Gebäuden liegen, ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz, sodass vorgeschlagen wird, der Anregung des Landkreises nicht zu folgen.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde die Sondierung der Grundstücksfläche An der Bleiche 43 vorgeschlagen, da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden könne. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Umsetzung erfolgt auf nachgelagerter Genehmigungsebene.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da Baurechte zuvor schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet wurden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung

Gemeinde Rastede: 10. Änderung des Bebauungsplans 6G „Rastede I/II Ortskern“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 17.03.2023	Der Landkreis Ammerland nimmt Bezug auf das dortige Schreiben und teilt zu vorgenanntem Bebauungsplanentwurf folgendes mit.	
		Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.	Siehe dazu weiter unten zu den einzelnen Punkten.
		In der Begründung werden keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeführt. Dies ist zu ergänzen.	
		Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1979 enthält bereits Festsetzungen zum passiven Schallschutz.	Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Der Ursprungsbebauungsplan enthält keine entsprechenden Festsetzungen.
		Bahnlärm:	
		Für das Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven (Westseite des Plangebietes) sind seinerzeit schalltechnische Berechnungen durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde trotz der vorgesehenen 4,00 m hohen Lärmschutzwand am Gebäude "An der Bleiche 43" Beurteilungspegel von 68 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden deutlich überschritten. Zur Nachtzeit wird sogar die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten.	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits realisiert. Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass im Plangebiet voraussichtlich die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts deutlich überschritten werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		Das angesprochene Grundstück An der Bleiche 43 ist bereits bebaut und liegt südlich der Raiffeisenstraße und der gewerblichen Nutzungen sowie östlich der Bahnlinie. Das Grundstück An der Bleiche 43 ist sehr groß. Damit verbleiben im östlichen Bereich des Grundstückes Flächen, die von den Lärmquellen abgesetzt bzw. abgewandt sind. Im Falle eines Gebäudeneubaus auf diesem Grundstück könnte die Immissionsproblematik u.a. durch den Grundriss angegangen werden, in dem Zimmer mit einem erhöhten Schutzanspruch (Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) auf den den Lärmquellen abgewandten Fassadenseiten realisiert werden können. Die bestehende Nutzung genießt Bestandsschutz. Zudem ist das Grundstück An der Bleiche 43 das einzige Grundstück, das sowohl direkt an der Raiffeisenstraße und an der Bahnlinie liegt. Insofern dürfte sich die Immissionssituation im übrigen Geltungsbereich der 10. Änderung günstiger darstellen als im Bereich des Grundstückes An der Bleiche 43.
		Straßenverkehrslärm: Auf der nördlichen Seite des Plangebietes verläuft die "Raiffeisenstraße K133". Aus dem Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 ist ersichtlich, dass erhebliche Lärmbelastungen auch von der "Raiffeisenstraße" ausgehen.	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. In dieser 10. Änderung werden keine neuen Baufelder festgesetzt. Im Plangebiet sind bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Im Rahmen dieser Änderung werden die Gebäude- und Traufhöhen festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Mit der 10. Änderung erhöhen sich gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand folglich nicht die Ansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes. Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar. Nachweise zum Immissionsschutz sind im Zulassungsverfahren vorzulegen.
		Gewerbelärm: Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelhandelsstandort sowie westsüdwestlich ein gewerblicher Produktionsstandort.	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
		Durch die geplante Nachverdichtung ist mit der Errichtung weiterer schutzbedürftiger Räume bzw. Immissionsorte zu rechnen, denen durch die nicht vorhandenen Festsetzungen nach dem heutigen Stand des Immissionsschutzes kein ausreichender Schallschutz zugesprochen wird. Aufgrund der großen schalltechnischen Vorbelastung des Plangebietes wird es für erforderlich gehalten, die gesamte Schallsituation gutachterlich prüfen zu lassen.	Auch derzeit bestehen Baurechte auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes 6G. Mit der 10. Änderung werden städtebauliche Ziele verfolgt (Einfügen der Baukörper in die Umgebungsbebauung). Die Nachverdichtung an sich ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der darin festgesetzten Baufelder und der zwei Vollgeschosse bereits zulässig. Die im Bebauungsplan Nr. 6G schutzbedürftigeren Allgemeinen Wohngebiete befinden sich abseits der Gewerbegebiete, abseits der Raiffeisenstraße und abseits der Bahnlinie und insofern auch im Schallschatten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		Nachweise zum Immissionsschutz sind im Zulassungsverfahren vorzulegen. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ aufzugreifen. Sofern die Gemeinde, die Notwendigkeit erkennt, den Schallschutz zu betrachten, wird sie entsprechend reagieren. Es ist jedoch wenig sinnvoll, dies für den relativ kleinen Zuschnitt des Änderungsbereiches losgelöst von der weiteren Umgebungssituation im Bebauungsplan Nr. 6G zu tun.
		Das Plangebiet ist größtenteils als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zweck der Planung ist der Begründung zufolge die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, um Wohnraum im Gemeindegebiet anzubieten. Wie auch aus der Beschreibung des Plangebietes unter Punkt 1.4 hervorgeht, sind innerhalb des Geltungsbereiches dieser 10. Änderung bislang nur Wohnhäuser vorhanden. Soweit ist darauf zu achten, dass die Mischgebietsfunktion in diesem Bereich erhalten bleibt und somit im Zusammenspiel mit angrenzenden Mischgebieten auch eine Durchmischung mit gewerblichen Vorhaben erfolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht der Änderungsbereich separat betrachten. Direkt südlich des Änderungsbereiches befinden sich ein Raiffeisenmarkt und ein Restaurant. Auch der Raiffeisenmarkt ist über den Bebauungsplan Nr. 6G planungsrechtlich gesichert. Insofern sind im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung gemischte Strukturen vorhanden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen dieser 10. Änderung nicht verändert.
		Die textliche Festsetzung Nr. 3 führt aus, dass gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 2 BauGB und § 16 Absatz 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die textliche Festsetzung Nr. 2 setzt eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m und eine Gebäudehöhe von 10,5 m über Bezugsebene fest.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Ein Staffelgeschoss ist nach der Randnummer 14 zu § 20 BauNVO Kommentierung Fickert/Fieseler wie folgt definiert. Staffelgeschoss: Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss wird als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet. Vor den zurückgesetzten Außenwänden liegen in der Regel begehbare Freisitze (Dachterrassen, "SÖLLER"), die den Wohnwert des Staffelgeschosses erhöhen. Gleichzeitig wird durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für gegenüberliegende Gebäude verbessert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

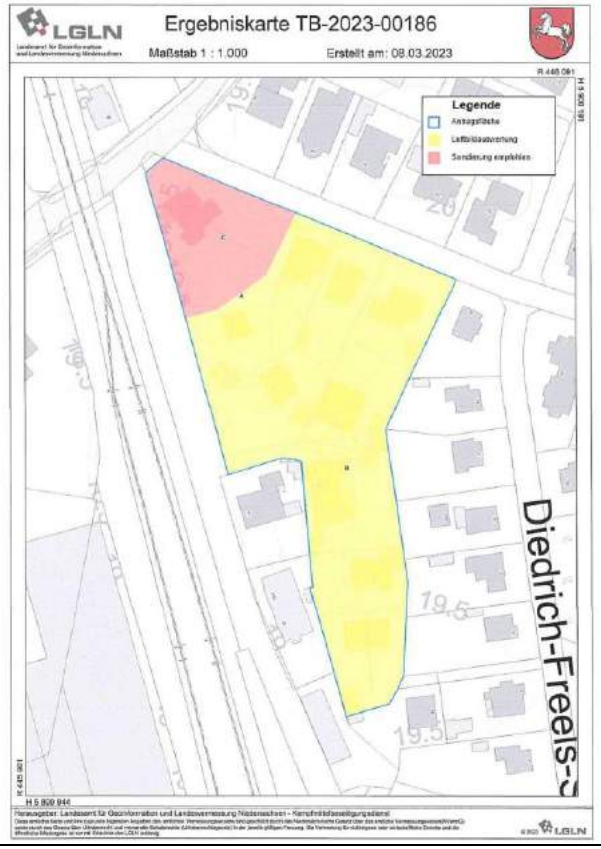
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Bei Anwendung dieser Definition ist ein Staffelgeschoss als drittes Geschoss unter Einhaltung der Traufhöhe nicht planbar.	Ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss ist voraussichtlich auch aufgrund der festgesetzten Traufhöhen schwierig umsetzbar. Der explizite Ausschluss des Staffelgeschosses unterstreicht, dass dies städtebaulich nicht gewollt ist.
		Außerdem stellen die genannten §§ keine Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung dar. Dieses wäre nur über eine örtliche Bauvorschrift machbar. Ich bitte um Prüfung.	Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können *„Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können……. Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen….Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“* Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen beibehalten.
		Aus denkmalrechtlicher, ordnungsrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht, von Seiten des Abfallwirtschaftsbetriebes, aus bauordnungsrechtlicher Sicht sowie aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Bauleitplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Deutsche Bahn AG DB-Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg 22.03.2022	Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.	
		Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn-km 12,385 - 12,600. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen bereits Baurechte auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes 6G. Mit der 10. Änderung werden städtebauliche Ziele verfolgt (Einfügen der Baukörper in die Umgebungsbebauung). Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG	▪ Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.	Die Hinweise werden auf nachgelagerter Ebene betrachtet.
		▪ Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.	
		▪ Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
		Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.	Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Nachweise zum Immissionsschutz sind von den Bauherren im Zulassungsverfahren vorzulegen.
		▪ In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
		▪ Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Auf eine ggfs. erforderliche Bahnerdung und Kraneinweisung wird hingewiesen. Wir bitten daher um Information vor Kranaufstellung in Bahnnähe.	Die Hinweise werden auf nachgelagerter Ebene betrachtet.
		Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG	Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zuzusenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
3	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 08.03.2023	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. **Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.**	Den nebenstehenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass für einen Teil des Plangebietes eine Luftbildauswertung in Hinblick auf Abwurfkampfmittel (Fläche C in nebenstehender Abbildung) stattgefunden hat. Allerdings waren hier die Luftbilder nicht auswertbar. Es besteht hier der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Für die übrigen Flächen (Flächen A und B in nebenstehender Abbildung) hat keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Es besteht daher auch hier der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel. Die Begründung wird um diese Hinweise ergänzt. Über die Sondierung wird im Zuge der Bauausführung entschieden. Das Plangebiet ist bereits bebaut.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): **Empfehlung: Luftbildauswertung** **Fläche A** Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, aber die Fläche ist aufgrund von Wasserfläche, Waldfläche, Schattenwurf oder einer unzureichenden Qualität der verfügbaren Luftbilder nicht auswertbar. Sondierung:Es wurde keine ondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. **Fläche B** Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.	

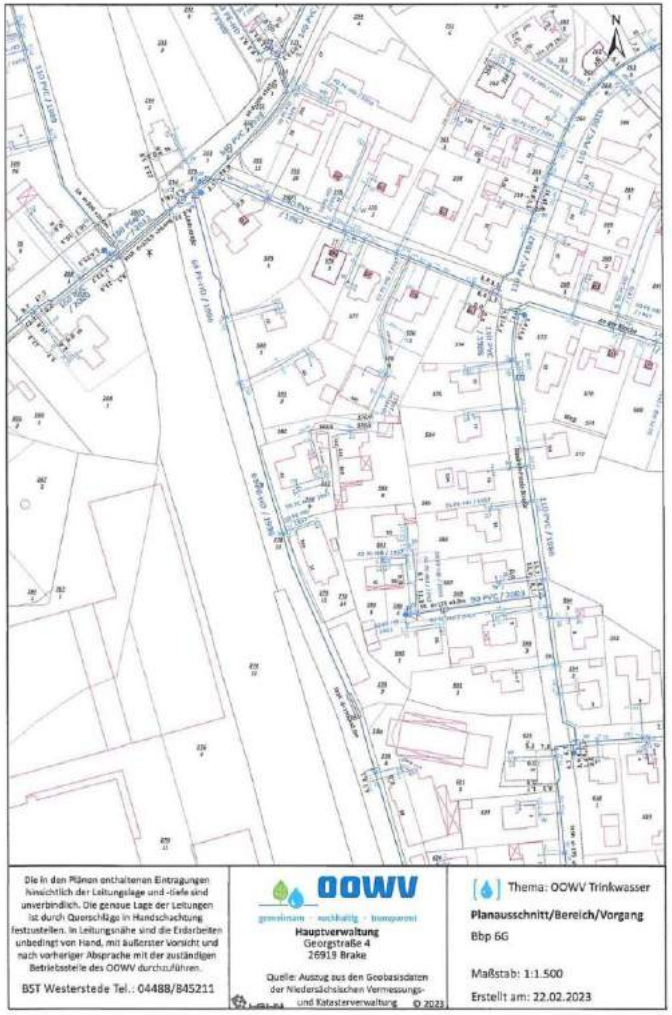
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	**Empfehlung: Sondierung** **Fläche C** Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, aber die Fläche ist aufgrund von Wasserfläche, Waldfläche, Schattenwurf oder einer unzureichenden Qualität der verfügbaren Luftbilder nicht auswertbar. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Hinweis: Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. **Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 10.03.2023	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	
		Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Falle weiterer Baumaßnahmen wären die Baugrundverhältnisse zu erkunden.
		Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an poststelle.clz@lbeg.niedersachsen.de.	Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet – wie auch die Gemeinde Rastede und die angrenzenden Gemeinde - im Bergwerksfeld Oldenburg (Kohlenwasserstoffe). Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Belange des Bergbaus stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.
		Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 16.03.2023	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1. <u>*Versorgungsdruck*</u> Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,3 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.	 Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Der beigefügten Anlage ist zu entnehmen, dass die Hauptleitungen des OOWV innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen liegen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	*Löschwasserversorgung* Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die bestehenden Hydranten 022022, 022297 und 022099 im Umkreis des Plangebietes können bei Einzelentnahme 72 m^3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.	Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Das Plangebiet ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Der Brandschutz/ Objektschutz ist im Zuge der Bauausführung sicherzustellen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

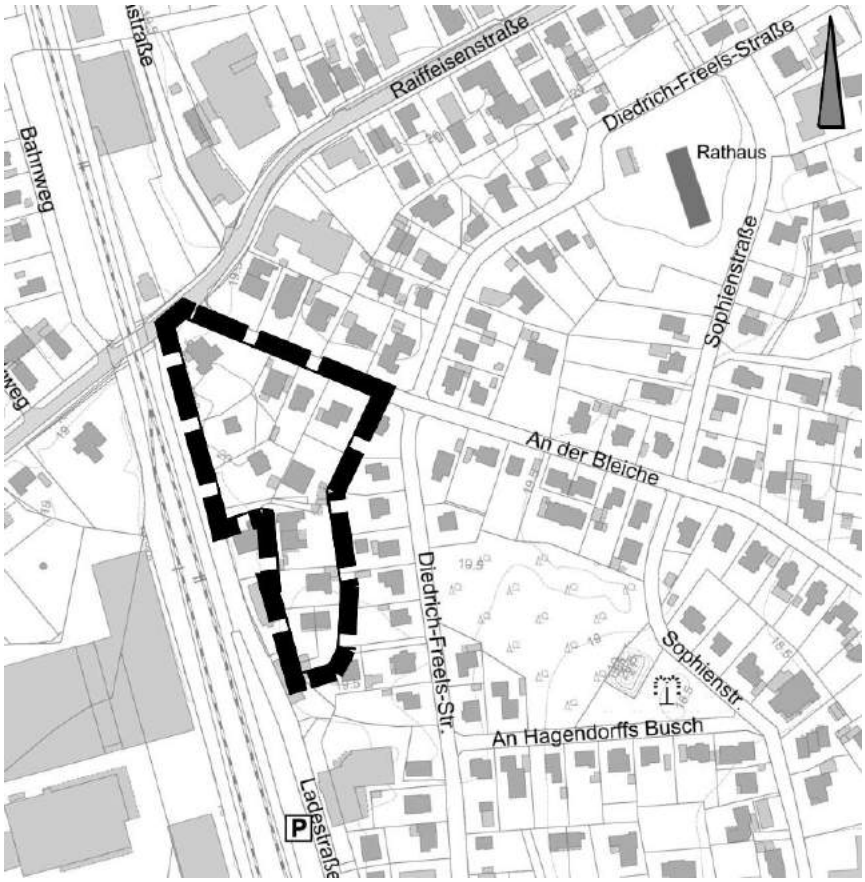
1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 30.03.2023
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftfahrtbehörde – Oldenburg mit Schreiben vom 15.03.2023
3. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, Oldenburg mit Schreiben vom 31.03.2023
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord mit Schreiben vom 28.03.2023
5. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Hannover mit Schreiben vom 29.03.2023
6. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 22.02.2023
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Bonn mit Schreiben vom 22.02.2023
8. Avacon Netz GmbH Oschersleben mit Schreiben vom 23.02.2023
9. Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland mit Schreiben vom 27.02.2023
10. EWE Netz GmbH Oldenburg mit Schreiben vom 27.02.2023
11. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 28.02.2023
12. Deutsche Telekom Technik GmbH Osnabrück mit Schreiben vom 28.02.2023
13. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 27.02.2023

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

Anlage 2 zu Vorlage 2023/061

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“



April 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1) und § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Planverfasser

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben vom …… bis ……. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ……. als Satzung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ……. in der Tagespresse NWZ bekannt gemacht worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am …… wirksam geworden.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 109. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Übersichtsplan 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

1. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig. Je Reihenhauseinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt.

   Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem **obersten** Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

4. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort.

   Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G entfällt, sie wird durch die Festsetzung in § 2 Nr. 1 ersetzt.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

   Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Hinweise

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

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

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

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBI. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBI. S. 588)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den L.S.

Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

Begründung

April 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 9
1.1 Anlass der Planung 9
1.2 Rechtsgrundlagen 9
1.3 Geltungsbereich der Planung 10
1.4 Beschreibung des Plangebietes 10
1.5 Planungsrahmenbedingungen 12

2. Ziele und Zwecke der Planung 15

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 18
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 18
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB 18
3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB 18
3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz 21
3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang 24
3.4 Belange des Denkmalschutzes 25
3.5 Belange des Klimaschutzes 25
3.6 Kampfmittel 26
3.7 Belange der Erschließung 26

4. Inhalte der Festsetzungen 27

5. Örtliche Bauvorschriften 28

6. Hinweise zum Immissionsschutz 28

7. Daten zum Verfahrensablauf 29

8. Grösse des Plangebietes 29

0. Vorbemerkung

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

Bei vorliegender Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt lediglich 9.360 qm, die Grundfläche damit deutlich weniger als 20.000 qm.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Ortslage Rastede, zwischen der Straße An der Bleiche und der Raiffeisenstraße im Norden und der Ladestraße im Westen. Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und Anfragen zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern für den Geltungsbereich andererseits. Das Baurecht wird entsprechend des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung im Rahmen dieser 10. Änderung angepasst. Es werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische

Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich der 10. Änderung wird im Norden durch die Straße An der Bleiche und die Raiffeisenstraße sowie im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der in der ersten Zeile entlang der Diedrich-Freels-Straße gelegenen Grundstücke gebildet (Flurstücke 574, 575, 584, 585, 586, 587). Im Nordwesten grenzt die Ladestraße, im Südwesten die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der in der ersten Zeile entlang der Ladestraße gelegenen Grundstücke an (Flurstücke 287/9, 278/14, 278/2). In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch das Flurstück 590/1 begrenzt. Die 10. Änderung erfasst die für den Geltungsbereich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 3 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt. Auf dem Eckgrundstück An der Bleiche, Raiffeisenstraße, Ladestraße liegt ein rot verklinkertes Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und steilem Dach auf einem großzügigen Grundstück. An der Bleiche schließen sich - im Geltungsbereich gelegen - Wohnhäuser mit einem bis zwei Vollgeschossen an:

Nördlicher Rand des Plangebietes

An der Bleiche, Blick Richtung Raiffeisenstraße

Entlang der ersten Bauzeile an der Ladestraße sind im Geltungsbereich Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss vorhanden. Südlich daran – außerhalb des Geltungsbereiches gelegen – schließen ein kleineres Mehrfamilienhaus, ein Restaurant und ein Raiffeisenmarkt an.

Auch die rückwärtig gelegenen Flächen zwischen Diedrich-Freels-Straße und Ladestraße sind bebaut.

Die im nördlichen Geltungsbereich vorhandene rückwärtige Bebauung ist über einen kurzen Stich von der Ladestraße aus erreichbar. Hier befinden sich rückwärtig ein Doppelhaus und ein freistehendes Wohngebäude:

rückwärtige Bebauung im nördlichen Geltungsbereich

Die im südlichen Geltungsbereich vorhandene rückwärtige Bebauung ist über die Diedrich-Freels-Straße erschlossen. Hier befinden sich ein Doppelhaus und zwei freistehende Wohngebäude.

rückwärtige Bebauung im südlichen Geltungsbereich

In Bezug auf die äußere Gestaltung stellen sich die Gebäude uneinheitlich dar. Es dominiert das geneigte Dach, die Fassaden sind sowohl verputzt als auch verklinkert. Staffelgeschosse kommen im Plangebiet nicht vor.

Westlich des Änderungsbereichs liegt die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. Parallel zur Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand vorhanden. Östlich an den Änderungsbereich anschließend befinden sich freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

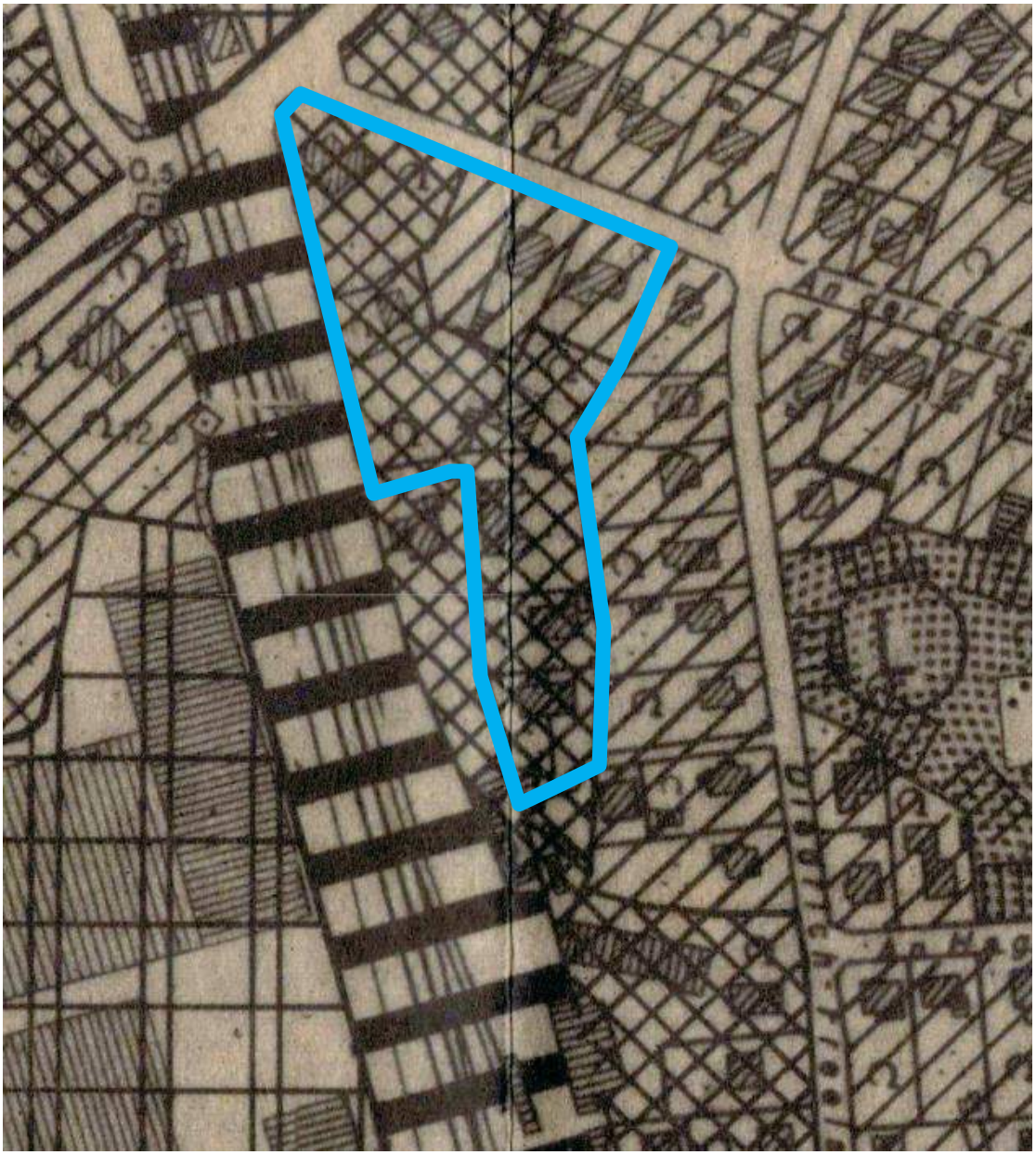
Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Am 5. Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das

Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Geltungsbereich dieser 10. Änderung im Nordosten als Wohnbaufläche und auf den übrigen Flächen als gemischte Baufläche dar.

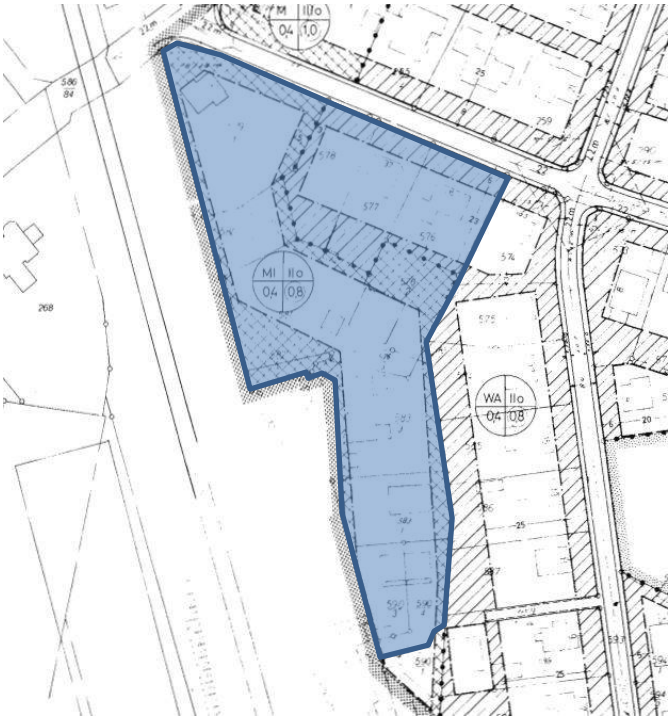


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede mit Markierung des Geltungsbereiche der 10. Änderung in blau

Bebauungsplan

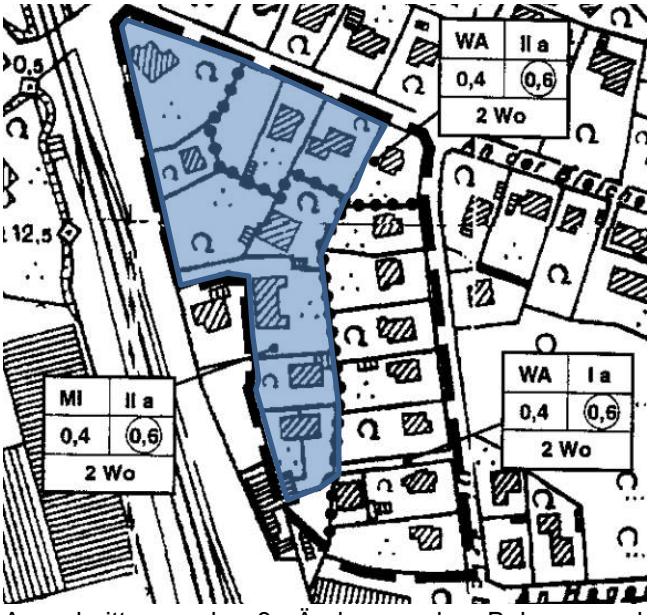
Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6G ist bereits seit 1979 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 6G sind für den westlichen und südlichen Teil dieser 10. Änderung Mischgebiete und für den nordöstlichen Teil dieser 10. Änderung Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung (in blau)

Im Rahmen einer 3. Änderung wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst. Auf der Grundlage der 3. Änderung sind sowohl für die Allgemeinen Wohngebiete als auch für die Mischgebiete maximal zwei Vollgeschosse, eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 Metern, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung (in blau)

Die 1. Änderung, die 4. Änderung (Sammeländerung A), die 5. Änderung (Sammeländerung B), die 6. Änderung (Sammeländerung C), die 7. Änderung und die 9. Änderung sind für diese 10. Änderung nicht relevant.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 10. Änderung liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede, südlich der Straße Auf der Bleiche, östlich der Ladestraße.

Die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücksflächen sind bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Die zum Teil rückwärtig gelegenen Grundstücke sind über private Erschließungsstiche von den angrenzenden Straßen erschlossen. Das Plangebiet unterliegt einem großen Entwicklungsdruck. Der Gemeinde liegen Anfragen zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern für den Geltungsbereich vor. Für den Änderungsbereich ist daher eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage. Insgesamt besteht ein Erfordernis, im Gemeindegebiet auch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten. Das Plangebiet ist dazu aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Ortskern von Rastede, zu den Einzelhandelseinrichtungen, zur Schule und zum Bahnhof auch für die Errichtung von - der Örtlichkeit angemessen dimensionierten - Mehrfamilienhäusern geeignet.

Der für das Plangebiet vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G und seine 3. Änderung weisen für den Änderungsbereich u.a. maximal zwei Vollgeschosse, eine Gebäudelänge von maximal 20,0 m und maximal 2 Wohneinheiten je Baukörper aus. Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Nähere Festsetzungen zur Traufhöhe und zur zulässigen Gebäudehöhe werden nicht getroffen, örtliche Bauvorschriften wurden nicht erlassen.

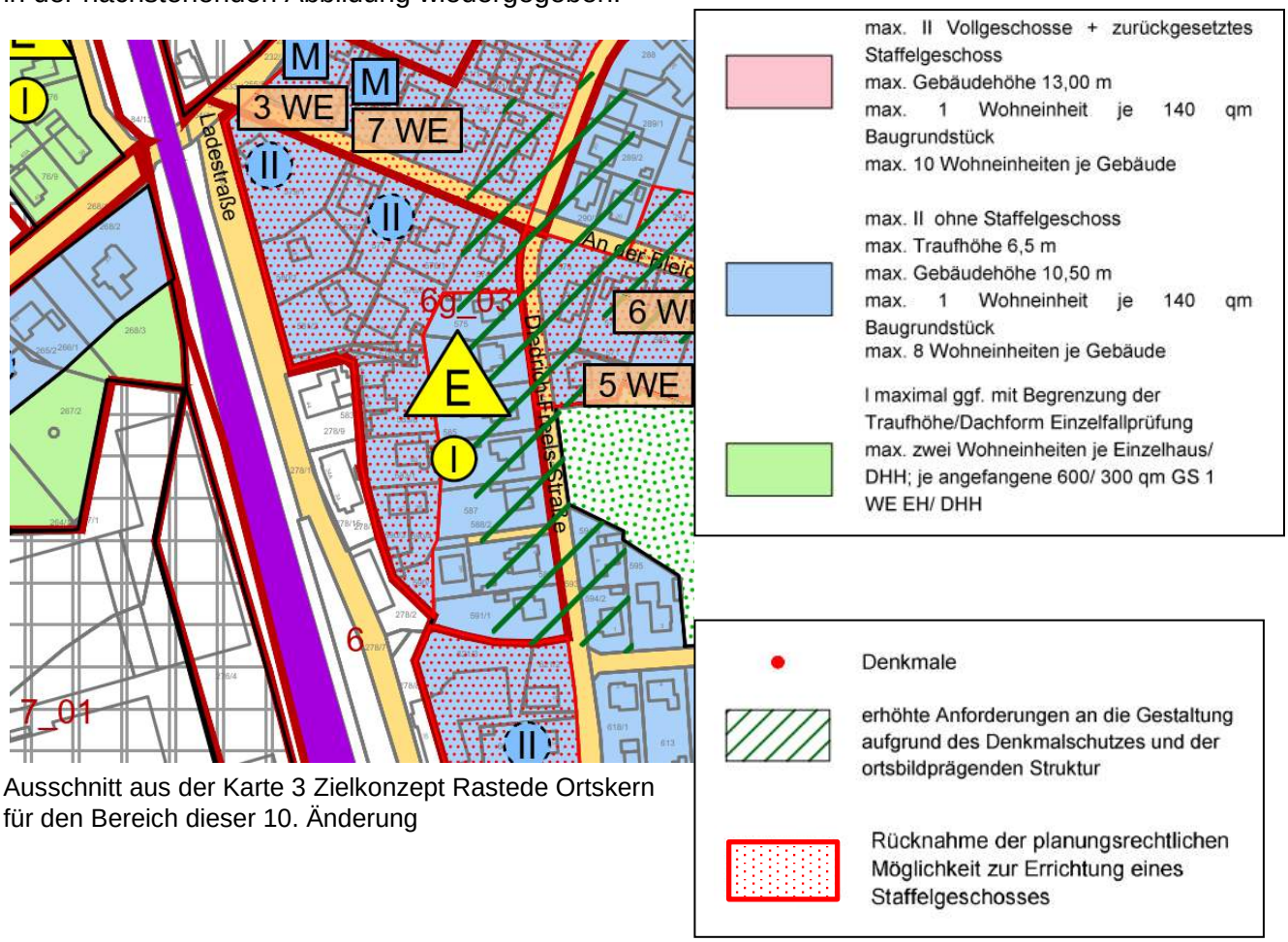
Die Gemeinde Rastede hat ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.[1] Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten

[1] NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019

Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Die Kennziffern für die jeweiligen Zonen sind in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben.



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 10. Änderung

Der Geltungsbereich der 10. Änderung liegt in dem Konzept innerhalb der mittleren Dichtezone (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die blaue Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei dieser Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist beigefügt.

Für den Änderungsbereich sind bereits zwei Vollgeschosse im rechtkräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen dieser 10. Änderung wird die Festsetzung von zwei Vollgeschossen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m ergänzt, um Gebäudehöhen zu vermeiden, die sich nicht in die Umgebung einfügen. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig. Je Reihenhauseinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung sowie zu den erforderlichen Stellplätzen erlassen: Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet. Im gesamten Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahme eingegangen.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass am Gebäude "An der Bleiche 43" im Rahmen einer seinerzeit im Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der Bahnstrecke erstellten schalltechnischen Berechnung Beurteilungspegel - trotz der vorgesehenen 4,00 m hohen Lärmschutzwand - am Gebäude "An der Bleiche 43" von 68 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts ermittelt worden seien. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts würden deutlich überschritten, zur Nachtzeit sogar die Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Auch von der Raiffeisenstraße würden erhebliche Lärmbelastungen ausgehen. Nördlich des Plangebietes befinde sich ein Einzelhandelsstandort sowie südwestlich ein gewerblicher Produktionsstandort. Durch die geplante Nachverdichtung sei mit der Errichtung weiterer schutzbedürftiger Räume bzw. Immissionsorte zu rechnen. Es werde für erforderlich gehalten, die gesamte Schallsituation gutachterlich prüfen zu lassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits realisiert. Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass im Plangebiet voraussichtlich die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts deutlich überschritten werden.

Das angesprochene Grundstück An der Bleiche 43 ist bereits bebaut und liegt südlich der Raiffeisenstraße und der gewerblichen Nutzungen sowie östlich der Bahnlinie. Das Grundstück An der Bleiche 43 ist sehr groß. Damit verbleiben im östlichen Bereich des Grundstückes Flächen, die von den Lärmquellen abgesetzt bzw. abgewandt sind. Im Falle eines Gebäudeneubaus auf diesem Grundstück könnte die Immissionsproblematik u.a. durch den Grundriss angegangen werden, in dem Zimmer mit einem erhöhten Schutzanspruch (Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) auf den den Lärmquellen abgewandten Fassadenseiten realisiert werden können. Die bestehende Nutzung genießt Bestandsschutz.

Zudem ist das Grundstück An der Bleiche 43 das einzige Grundstück, das sowohl direkt an der Raiffeisenstraße und an der Bahnlinie liegt. Insofern dürfte sich die Immissionssituation im übrigen Geltungsbereich der 10. Änderung günstiger darstellen als im Bereich des Grundstückes An der Bleiche 43.

In dieser 10. Änderung werden keine neuen Baufelder festgesetzt. Im Plangebiet sind bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Im Rahmen dieser Änderung werden die Gebäude- und Traufhöhen festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Mit der 10. Änderung erhöhen sich gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand folglich nicht die Ansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes. Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar. Nachweise zum Immissionsschutz sind im Zulassungsverfahren vorzulegen.

Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ aufzugreifen. Sofern die Gemeinde, die Notwendigkeit erkennt, den Schallschutz zu betrachten, wird sie entsprechend reagieren. Es ist jedoch wenig sinnvoll, dies für den relativ kleinen Zuschnitt des Änderungsbereiches losgelöst von der weiteren Umgebungssituation im Bebauungsplan Nr. 6G zu tun.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nur Wohnhäuser vorhanden seien. Soweit ist darauf zu achten, dass die Mischgebietsfunktion in diesem Bereich erhalten bleibt und somit im Zusammenspiel mit angrenzenden Mischgebieten auch eine Durchmischung mit gewerblichen Vorhaben erfolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht der Änderungsbereich separat betrachten. Direkt südlich des Änderungsbereiches befinden sich ein Raiffeisenmarkt und ein Restaurant. Auch der Raiffeisenmarkt ist über den Bebauungsplan Nr. 6G planungsrechtlich gesichert. Insofern sind im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung gemischte Strukturen vorhanden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen dieser 10. Änderung nicht verändert.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass ein Staffelgeschoss als drittes Geschoss unter Einhaltung der Traufhöhe nicht planbar sei. Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss des Staffelgeschosses sei zu prüfen.

Ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss ist voraussichtlich auch aufgrund der festgesetzten Traufhöhen schwierig umsetzbar. Der explizite Ausschluss des Staffelgeschosses unterstreicht, dass dies städtebaulich nicht gewollt ist.

Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können *„Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können……. Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen….Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“*

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen beibehalten.

- Die Deutsche Bahn AG hat Hinweise zur Umsetzungsebene vorgebracht und auf die vorhandenen Emissionen hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Hinweise werden auf nachgelagerter Ebene betrachtet. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Nachweise zum Immissionsschutz sind von den Bauherren im Zulassungsverfahren vorzulegen.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat angemerkt, dass für einen Teil des Plangebietes eine Luftbildauswertung in Hinblick auf Abwurfkampfmittel (Fläche C in beigefügter Abbildung) stattgefunden habe. Allerdings waren hier die Luftbilder nicht auswertbar. Es bestehe hier der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Für die übrigen Flächen (Flächen A und B in beigefügter Abbildung) habe keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Es besteht daher auch hier der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel.

Die Begründung wurde um diese Hinweise ergänzt. Über die Sondierung wird im Zuge der Bauausführung entschieden. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Hier befindet sich ein Wohnhaus mit Garten.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten im NIBIS Kartenserver zum Baugrund und zum Bergwerkseigentum hingewiesen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Falle weiterer Baumaßnahmen wären die Baugrundverhältnisse zu erkunden.

Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet – wie auch die Gemeinde Rastede und die angrenzenden Gemeinde - im Bergwerksfeld Oldenburg (Kohlenwasserstoffe). Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Belange des Bergbaus stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Der beigefügten Anlage ist zu entnehmen, dass die Hauptleitungen des OOWV innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen liegen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➢ **aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut. Planungsrechtlich unterliegt der Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 G in der Ursprungsfassung und in der 3. Änderung. Planungsrechtlich ungeregelte Flächen befinden sich nicht im Plangebiet.

In der aktuellen Ausprägung sind für die Belange von Natur und Landschaft sowie für den Artenschutz vor allem die Ziergärten mit kleineren Gehölz-, Hecken und Altbaumbeständen relevant.

Das Ortsbild außerhalb des Geltungsbereiches wird ebenfalls durch Wohngebäude mit Hausgärten und Gehölzbeständen und Altbäumen geprägt.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird mittel eingestuft.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor, vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad[2]. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991 bis 2020) liegt zwischen 0 - 150 mm/a und kann als gering eingestuft werden. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 10 und 12,5 m NHN[3]. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht

[2] NIBIS[R] Kartenserver (2022) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover
[3] NIBIS[R] Kartenserver (2022) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

verzeichnet. Im Plangebiet sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

- **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zielkonzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6G und seiner 3. Änderung bestehen fort, insbesondere die Angaben zur Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, werden beibehalten.

Somit beziehen sich die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Im Änderungsbereich werden Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen und die maximale Gesamthöhe/ Gebäudehöhe auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Es ist maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bei maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Ziel der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist die Ermöglichung einer Nahverdichtung in einem verträglichen Maß.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Änderung um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient der Absicherung eines Nachverdichtungspotentials. Die Grundflächenzahl wird nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höheren flächigen Ausnutzungen des Gebietes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht möglich werden. Die die Höhenfestsetzungen werden aufgrund der innerörtlichen Lage in einer verträglichen Art und Weise einer städtebaulichen Verdichtung durchgeführt.

Demnach werden mit der 10. Änderung weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die zu einer erheblichen Landschafts- bzw. Ortbildveränderung führen würden. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Ein Eingriff liegt nicht vor, so dass auch keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt wird. Auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

- **Artenschutz**

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

Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

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

Im Bereich der Großgehölze können auch Baumhöhlen mit Potential für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäudeteilen.

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

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

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände in den Ziergärten. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fällenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Abriss, Sanierung oder Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

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

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

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

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

- **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2,3 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich östlich vom Plangebiet.

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

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 10 km) mit der Hunteniederung (EU-Kennzahl DE2816-401) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Schloßpark, Park Hagen (LSG WST 00057) befindet sich ca. 500 m südöstlich vom Plangebiet. Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede. In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den Änderungsbereich eine blaue Zone ausgewiesen. Für den Bereich dieser 10. Änderung werden die Inhalte und Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung umgesetzt. Dies beinhaltet zum einen eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m und der Traufhöhe auf 6,50 m und zum anderen den Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt. Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte). Je Reihenhauseinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Insgesamt wird durch die Änderung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird, aber trotzdem eine angemessene und sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich als verträglich dar. Die Grundstücke liegen zum einen in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Zum anderen sind in der Umgebung des Plangebietes auch bereits größere Gebäudekörper (u.a. der Raiffeisenmarkt) und Mehrfamilienhäuser (z.B. auf dem Eckgrundstück An der Bleiche - Diedrich-Freels-Straße) vorhanden. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Trauf- und Gebäudehöhe, der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und dem Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses, kann eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Das Gebiet dieser 10. Änderung liegt deutlich räumlich getrennt von den denkmalgeschützten Gebäuden. Es bestehen keine direkten Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und den denkmalgeschützten Gebäuden. Daher sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine besonderen Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude zu stellen. Belange des Denkmalschutzes stehen der Planung nicht entgegen.

3.5 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

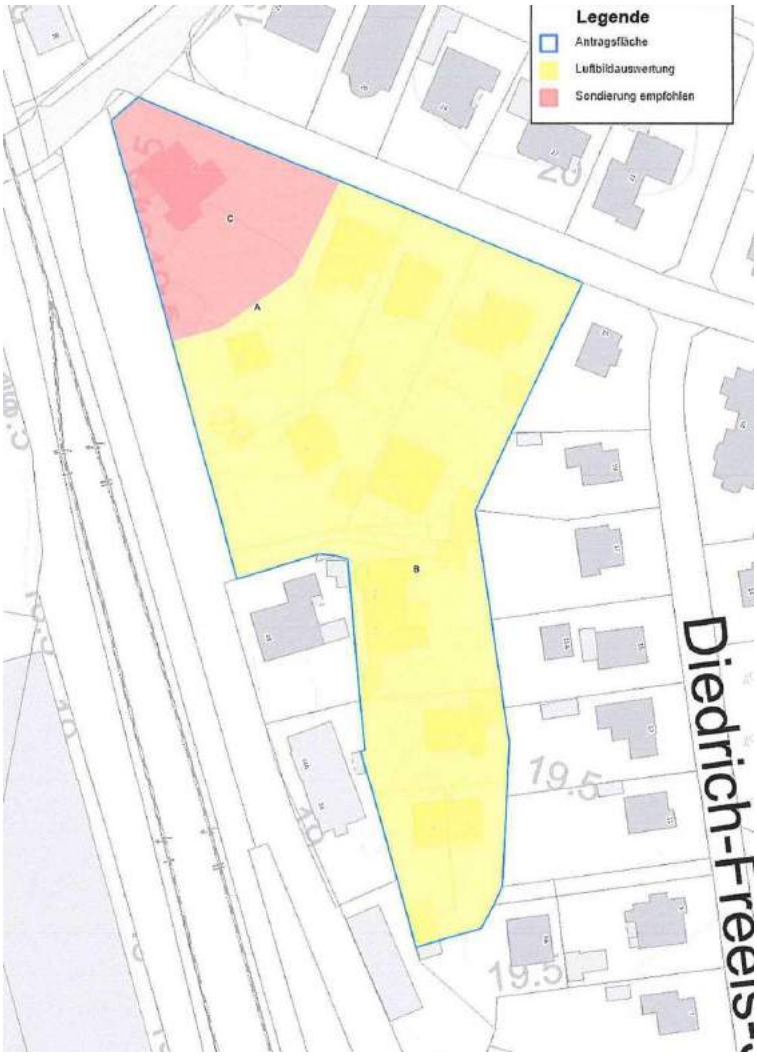
Bei der 10. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotentials. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vermindert werden.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

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

3.6 Kampfmittel

Für einen Teil des Plangebietes hat eine Luftbildauswertung in Hinblick auf Abwurfkampfmittel (Fläche C in nachstehender Abbildung) stattgefunden. Allerdings waren hier die Luftbilder nicht auswertbar. Es besteht hier der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Für die übrigen Flächen (Flächen A und B in nebenstehender Abbildung) hat keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Es besteht daher auch hier der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel. Über die Sondierung wird im Zuge der Bauausführung entschieden. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Auch auf der Fläche C befindet sich ein Wohnhaus mit Garten.



3.7 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist bereits realisiert und erschlossen.

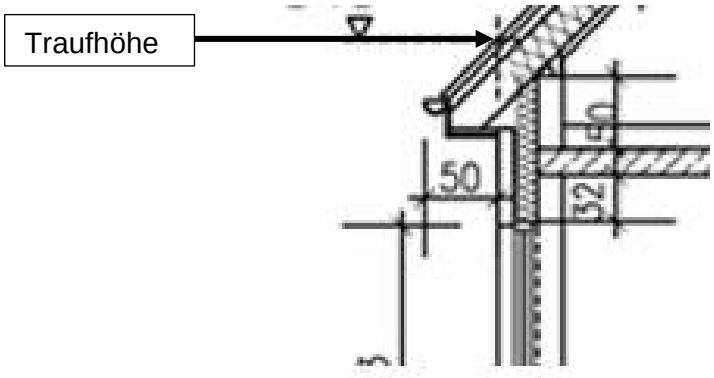
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bahnhofs Rastede und verschiedenen Bushaltestellen. Damit gibt es sowohl eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven als auch Busverbindungen in Richtung Oldenburg und in verschiedene Ortsteile von Rastede.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Je Reihenhauseinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Damit wird eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht, die in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes zu den Einzelhandelseinrichtungen, zur Schule und zum Bahnhof gerechtfertigt ist. Wohngebäude mit mehr als den zulässigen Wohnungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die maximal zulässige Gesamthöhe/Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Auch innerhalb des Plangebietes sind bereits zum Teil Gebäude vorhanden, die die festgesetzte Gebäudehöhe und auch die Traufhöhe in etwa erreichen.

Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem **obersten** Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk):



Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G entfällt mit Rechtskraft dieser 10. Änderung. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Insbesondere die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Die in der 3. Änderung ausgewiesene abweichende Bauweise mit der Begrenzung der Gebäudelänge auf 20 m und die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse bleiben bestehen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

<u>Dachform und Dachneigung</u>

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

<u>Ordnungswidrigkeiten</u>

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

6. HINWEISE ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Von der westlich befindlichen Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven und auch von der Raiffeisenstraße gehen erhebliche Lärmbelastungen aus. Im Plangebiet werden voraussichtlich die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts deutlich überschritten. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelhandelsstandort sowie südwestlich ein gewerblicher Produktionsstandort. Nachweise zum Immissionsschutz sind im Zulassungsverfahren vorzulegen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

7. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

8. GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G beträgt ca. 9.360 qm.

Rastede, den

L.S.

Der Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2023/066

freigegeben am **18.04.2023**

GB 3 **Datum: 18.04.2023**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Bebauungsplan 118 - Fabrikweg

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 08.05.2023 berücksichtigt.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 118 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Juni 2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 118 zur Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen, um dort ein Mischgebiet zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Gebäude auszuweisen. Auf die Vorlage 2022/087 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen insbesondere Anregungen zum Immissionsschutz vorgetragen. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um ein bereits bebautes Gelände handelt, für das lediglich die bauplanungsrechtliche Gebietstypenausweisung verändert aber ansonsten keine

zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, wird auf die Festsetzung von weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene verzichtet. Im vorliegenden Fall kann auf Bauantragsebene dem Immissionsschutz durch Anordnung schutzbedürftiger Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ausreichend Rechnung getragen werden.

Im Vergleich zum Vorentwurf aus Juni 2022 wurde der südliche Teil des Plangebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ vorgesehen und die Baugrenzen wurden enger um die Bestandsgebäude gelegt. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird und das Planungsziel – lediglich die Absicherung der vorhandenen Gebäude – dauerhaft erreicht bleibt.

Die Kompensation des Flächeneingriffs erfolgt nun nicht mehr innerhalb des Plangebietes, sondern auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grünfläche im Bereich der Birkenstraße und wird durch Regelung im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

Auf die Ausführungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Entwurf – Planzeichnung
3. Entwurf – Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 09.08.2022	Ich nehme Bezug auf die Beteiligung durch die NWP-Planungsgesellschaft mbH und teile zu diesem Bebauungsplanentwurf Folgendes mit:	
		Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass im geplanten Bereich gemäß der aktuell gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Rastede die Abwasserbeseitigungspflicht für häusliche Abwässer dauerhaft an die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
		Aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen zur Ableitung von gereinigten Abwässern aus Kleinkläranlagen und zur Vermeidung von Entwässerungskonflikten wird angeregt, diese Kleinkläranlagen nach Ablauf des gesetzlichen Bestandsschutzes von 15 Jahren an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Rastede anzuschließen und die Satzung entsprechend anzupassen.	Nach derzeitigem Stand ist ein Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation weiterhin nicht möglich. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über eine Biokleinkläranlage. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Rastede ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Gemeinde wird die Abwasserbeseitigungssatzung anpassen, wenn sie dazu eine Notwendigkeit erkennt.
		Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann ggf. auch über Kleinpumpwerke und Druckentwässerungsleitungen erfolgen. Sollte es zukünftig zu einer im Vergleich zum Bestand zusätzlichen Versiegelung kommen, ist zu prüfen, ob die Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück weiter ausreichend ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan erfolgen bestandsorientiert. Größere Flächenversiegelungen sind derzeit nicht zu erwarten. Im Falle umfangreicher Änderungen wäre auch die Regenrückhaltung erneut zu überprüfen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern die vom Gutachter im Lärmgutachten vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Innerhalb von festgesetzten Flächen für Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen Nutzungen abgeschirmt werden.	Die nebenstehenden Ausführungen sind bereits in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.
		Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken gegen diesen Bebauungsplan.	
		Gewerbelärm:	
		Im Schallgutachten der ted GmbH wurde festgestellt, dass es aufgrund des umliegenden Gewerbes zu einer Überschreitung der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags für Mischgebiete um bis zu 6 dB(A) kommt. Bei Überplanung des genehmigten Bestandes hat dieser formal Bestandsschutz. Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen an den Gebäuden (auch Nutzungsänderungen) sind jedoch Maßnahmen umzusetzen, um eine Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Aktive Maßnahmen scheiden anhand der Darstellungen im Gutachten aus.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Zur Konfliktlösung wird daher vorgeschlagen, eine Festsetzung aufzunehmen, die vorschreibt, dass an den Fassadenseiten (Bestandsgebäude), an denen der Orientierungswert überschritten wird bzw. in Bereichen, in denen der Orientierungswert überschritten wird, für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 Festverglasungen für Fensteröffnungen vorzusehen sind, damit dort keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen. Für die betroffenen Räume ist eine ausreichende Belüftung auf andere Weise, z. B. durch eine Lüftungsanlage, sicherzustellen.	Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung wird nicht entsprochen. Eine Notwendigkeit wird nicht gesehen. Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Die Erfordernisse ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Außenwohnbereiche stellen im Sinne der TA Lärm formal keine Immissionsorte dar. Gebäudenah angeordnet wird ein entsprechender Schutzanspruch in der Regel über angrenzende Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen als Immissionsorte erreicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Verkehrslärm:	
		Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1:2002-07 von 60 DB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm werden zwar unterschritten, allerdings wurde auch festgestellt, dass zur Nachtzeit teilweise ein Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) vorliegt. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005- 1 wird darauf hingewiesen, dass ein gesunder Nachtschlaf auch bei teilgeöffneten Fenstern häufig nicht mehr möglich ist.	
		Daher wird empfohlen, eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die im Bereich mit Überschreitungen von Beurteilungspegeln nachts von mehr als 45 dB(A) schallgedämmte Lüftungsanlagen für besonders schutzbedürftige Räume fordert.	Eine Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungsanlagen wird im Bebauungsplan nicht getroffen, da die Orientierungswerte in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten werden. In den festgesetzten Baufeldern sind bereits Wohngebäude vorhanden. Die nebenstehenden Hinweise werden jedoch in die Begründung aufgenommen.
		Die Außenbauteile sind nach DIN 4109 mit einem Mindestschallschutz zu versehen. Bei der Festlegung maßgeblicher Außenlärmpegel ist neben dem Verkehrslärm auch der Gewerbelärm zu berücksichtigen. Pauschal ergibt sich aus dem ermittelten Beurteilungspegel 66 dB(A) tags (Gewerbe) und 48 dB(A) tags (Verkehr) ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 69 dB(A), welcher dem Lärmpegelbereich III entspricht. Die Lärmpegelbereiche sollten ebenfalls ermittelt und über eine textliche Festsetzung entsprechende Schalldämmmaße im Neubau oder bei wesentlichen Änderungen gefordert werden.	Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar. Der Immissionsschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung sicherzustellen. Für die Aufnahme von Lärmpegeln in die Begründung wird daher keine Notwendigkeit gesehen.
		Nachweise wären im Zulassungsverfahren vorzulegen.	Der Anregung wird im Zulassungsverfahren entsprochen.
		Meine Untere Bauaufsichtsbehörde weist zu den textlichen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften auf folgende Punkte hin:	
		Textliche Festsetzung 4:	
		Aufgrund der überschaubaren überbaubaren Grundstücksfläche sollte zum Nachweis über die Einhaltung der Höhen ein fester Bezugspunkt mit entsprechenden NN-Höhen in der Planzeichnung festgelegt und dargestellt werden.	Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Tannenweg ist bereits ausgebaut und kann entsprechend als Höhenbezug für die Höhenfestsetzung herangezogen werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Örtliche Bauvorschrift 2:	
		Demnach wären Friesengiebel und Zwerchgiebel, also an der Fassade aufgehende Bauteile, die keine Dachaufbauten sind, von dieser Bauvorschrift nicht ausgenommen. Ich bitte um Prüfung, ob dies planerischer Wille der Gemeinde Rastede ist.	Der Anregung wird entsprochen. Friesengiebel und Zwerchgiebel werden ebenso von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
		Örtliche Bauvorschrift 3:	In der örtlichen Bauvorschrift wird ergänzt: Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.
		Ich bitte zu definieren, was unter dem Begriff „untergeordnete Bauteile“ in diesem Zusammenhang zu verstehen ist. Um entsprechende Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift wird dann gebeten.	
		Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird gebeten, die Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück Flurstück 81/9 darzustellen.	Zur Entwurfsfassung wird eine andere externe Kompensationsfläche angesetzt. Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Planunterlagen werden zur Entwurfsfassung entsprechend geädert.
		Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen diesen Bebauungsplan. Folgender Hinweis ist jedoch zu beachten:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die haushaltsnahe Entsorgung der Rest-, Bio- und Papiermülltonne sowie des anfallenden Sperrmülls erfolgt über den Tannenweg. Es besteht für den Fabrikweg ein Verbot der Einfahrt für Entsorgungsfahrzeuge. Für den Fall, dass die Wendemöglichkeit in Höhe Tannenweg 52 wegfällt, müssen die Müllbehälter und der anfallende Sperrmüll dann an der Raiffeisenstraße zur Entsorgung bereitgestellt werden.	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
		Das Schul- und Kulturamt, Bereich ÖPNV, weist auf folgende Punkte hin:	
		Der Passus zum ÖPNV unter 3.5 der Begründung ist zu ändern.	
		Text aus dem Bebauungsplan:	
		Öffentlicher Personennahverkehr:	

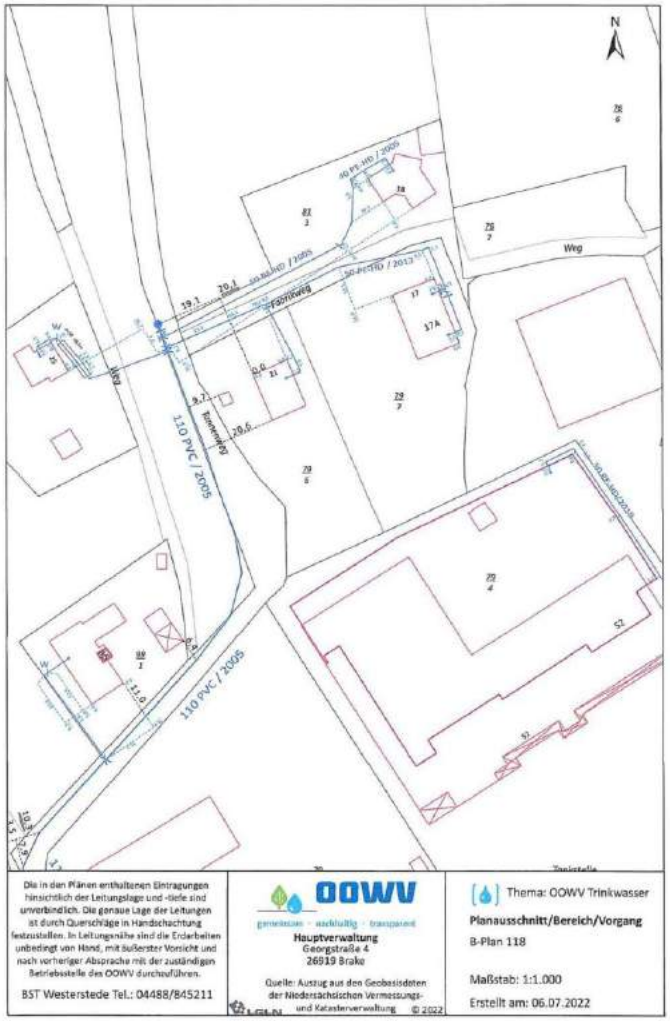
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegt die Haltestelle „August-Brötje-Straße“ an der Raiffeisenstraße. Die Haltestelle wird vom Bürgerbus angefahren. Nach einem festen Fahrplan - ca. stündlich zwischen ca. 08.30 Uhr und ca. 18.30 - verbindet der Bus die Haltestelle u. a. mit dem Rasteder Bahnhof. Die nächste „reguläre“ ÖPNV-Haltestelle befindet sich am Rasteder Bahnhof (Bus, Regionalbahn). Neuer Text: Die nächstgelegene Haltestelle ist Bahnhof Rastede, der in ca. 1 km Entfernung liegt. Hier bestehen Zugverbindungen nach Oldenburg/Osnabrück/Bremen und nach Wilhelmshaven; außerdem halbstündlich die Linie 340 nach Oldenburg und stündlich nach Jaderberg bzw. Wiefelstede.	Der Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird aktualisiert.
2	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 08.08.2022	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Rohstoffe** Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg" der Gemeinde Rastede gibt es keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich nördlich des Plangebietes im Abstand von rund 30 m ein Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung von überregionaler Bedeutung für Tongewinnung befindet (2715 To/22 der Rohstoffsicherungskarte des LBEG), das teils als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland ausgewiesen ist (s. auch Begründung / Vorentwurf). Laut der Begründung soll die im weiteren Verfahren näher darzulegende (externe) Kompensation auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 81/9 erfolgen. Insofern die Kompensationsfläche innerhalb der Gebietskulisse der Rohstoffwirtschaft liegen sollte, bestehen Bedenken. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Planungen erfolgen, die einen möglichen zukünftigen Rohstoffabbau verhindern oder erschweren. Wir weisen auch darauf hin, dass die im LROP und im RROP als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung ausgewiesenen Flächen von Überplanung freizuhalten sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf das im RROP 1996 dargestellte Vorranggebiet – außerhalb des Plangebietes – ist in der Begründung bereits enthalten. Bei den Rohstoffsicherungskarten des LBEG handelt es sich um reine Fachkarten. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die bestehende Bebauung ist eng von Baugrenzen eingefasst. Ein Konflikt ist nicht erkennbar. Zur Entwurfsfassung wird eine andere externe Kompensationsfläche angesetzt. Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Planunterlagen werden zur Entwurfsfassung entsprechend geändert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LBEG	Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden.	
		Hinweise	
		Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die bestehende Bebauung ist eng von Baugrenzen eingefasst. Im Falle weiterer Baumaßnahmen wären die Baugrundverhältnisse zu erkunden.
		Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.	Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet – wie auch die Gemeinde Rastede und die angrenzenden Gemeinde - im Bergwerksfeld Oldenburg (Kohlenwasserstoffe). Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Belange des Bergbaus stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.
		Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Berabau/Bergbauberechtigunaen/Alte_Rechte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	
		Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen 02.08.2022	Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung müssen allerdings geändert werden. Die Haltestelle „Rastede, August-Brötje-Straße" wird nicht mehr vom Bürgerbus angefahren. Die Haltestelle wird derzeit gar nicht mehr bedient. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bf Rastede. Hier bestehen Zugverbindungen nach Oldenburg/Osnabrück/Bremen und nach Wilhelmshaven. Außerdem verkehrt halbstündlich die Linie 340 nach Oldenburg und stündlich nach Jaderberg bzw. Wiefelstede. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme. Wir möchten Sie bitten, Ihren E-Mail-Verteiler zu ändern. Bitte verwenden Sie statt info@vbn.de die E-Mail- Adresse: bauleitplanung@vbn.de **und** beu@vbn.de**.** Damit wird sichergestellt, dass die Unterlagen in den richtigen Postfächern landen.	Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird aktualisiert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Pl. 8 26122 Oldenburg 27.07.2022	Gegen die Planungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken vorgetragen. An den Immissionsorten 10 lb EG + DG sowie an den 10 2b EG + DG werden die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet tagsüber deutlich überschritten. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, müssten schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, per Festsetzung ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen könnten im Einzelfall dann zugelassen werden, wenn z.B. durch verglaste Balkone und / oder verglaste Vorhangfassaden dem Wohnen zuträgliche Innenpegel gewährleistet werden. Einzelheiten können den Veröffentlichungen zur „Hamburger Hafencitylösung" entnommen werden. Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.	Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung wird nicht entsprochen. Eine Notwendigkeit wird nicht gesehen. Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Die Erfordernisse ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn 22.07.2022	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 dient der planungsrechtlichen Absicherung der im Geltungsbereich bereits vorhandenen Bebauung. Südwestlich des Plangebietes befinden die landwirtschaftlichen Betriebe Töpken-Meinardus und Janssen.	
		Unter Berücksichtigung der Lage und aktuellen Größenordnung der Tierhaltungen auf den Betrieben Töpken- Meinardus und Janssen sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Gegebenenfalls sind beabsichtigte und auf Grundlage der Standortsituation noch realisierbare Erweiterungen der Tierhaltungen der Betriebe Töpken-Meinardus und Janssen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Zusätzliche Wohngebäude sind nicht realisierbar. Insofern ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 118 keine neuen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes. Auf die Wohnnutzungen ist bereits heute durch den landwirtschaftlichen Betrieb Rücksicht zu nehmen.
		Laut Planunterlagen ist eine externe Kompensation der versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem Flurstück 81/9 der Flur 20 in der Gemarkung Rastede vorgesehen. In Abhängigkeit von der Art der Kompensation sind aus Sicht der zum Plangebiet benachbarten Betriebe Abstandsforderungen der TA Luft bei künftigen Stallbauvorhaben hinsichtlich der Einwirkung durch Ammoniak in stickstoffempfindliche Ökosysteme (z. B. Aufforstung) zu beachten. Hierdurch können sich Nachteile für die landwirtschaftliche Betriebe ergeben.	Zur Entwurfsfassung wird eine andere externe Kompensationsfläche angesetzt. Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Planunterlagen werden zur Entwurfsfassung entsprechend geändert.
		Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht nachteilig auf eine gegebenenfalls beabsichtigte Erweiterung der Tierhaltungen der Betriebe Janssen und Töpken-Meinardus auswirkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 21.07.2022	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.	Der Anlage zum Schreiben des OOWV ist zu entnehmen, dass es sich im Plangebiet um Hausanschlussleitungen handelt. Die anderen Leitungen liegen außerhalb des Plangebietes, in der Verkehrsparzelle des Tannenweges.
		Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Das Plangebiet ist bereits bebaut.
		Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1	Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.
		Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	
		Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.	
		Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Gertrudenstraße 22 „6121 Oldenburg 11.07.2022	Meine Prüfung hat ergeben, dass im Sinne des § 2 NWaldLG, in der neusten Fassung vom 11.11.2020, Wald betroffen ist. Die baulichen Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum im Nordosten des Plangebietes befindlichen Wald einhalten. Sollte dies aus planerischen und/ oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Es sollte im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.	Innerhalb des Plangebietes sind bereits zwei Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Das nördliche Wohngebäude befindet sich in der Nähe zum Wald. Änderungen sind hier derzeit nicht beabsichtigt. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Die Nutzungsänderung einer Betriebswohnung zu einer sonstigen Wohnung und die Aufteilung des Gebäudes in insgesamt vier Wohneinheiten innerhalb des südlichen Gebäudes sind auf der Basis des rechtkräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt und ein Mischgebiet festgesetzt. Zusätzliche Wohngebäude sind im Plangebiet nicht realisierbar. Eine Einhaltung eines 30 m Abstandes ist daher aufgrund des Bestandes nicht realistisch. Der Landkreis als Untere Waldbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die nebenstehenden Aussagen entziehen sich den möglichen Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Über die Anregungen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden.
8	EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 11.07.2022	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Im Zuge der Ausführung wird eine Leitungsabfrage über die genannte Seite der EWE Netz gemacht. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren	Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaefts-kunden/service/leitunRSplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.	

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH Osnabrück mit Schreiben vom 09.08.2022
2. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 03.08.2022
3. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Hannover mit Schreiben vom 02.08.2022
4. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie mit Schreiben vom 27.07.2022
5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftfahrtbehörde – mit Schreiben vom 21.07.2022
6. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 14.07.2022
7. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 13.07.2022
8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 12.07.2022
9. Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 07.07.2022
10. GASCADE GmbH mit Schreiben vom 07.07.2022
11. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 07.07.2022
12. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 06.07.2022
13. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 06.07.2022
14. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 06.07.2022

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Rastede, Flur 20
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion .....

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

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

Vermessungsbüro Alfred und Dirk Menger, Rhododendronstraße 22, 26655 Westerstede

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 118 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 118 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 118 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den .....

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

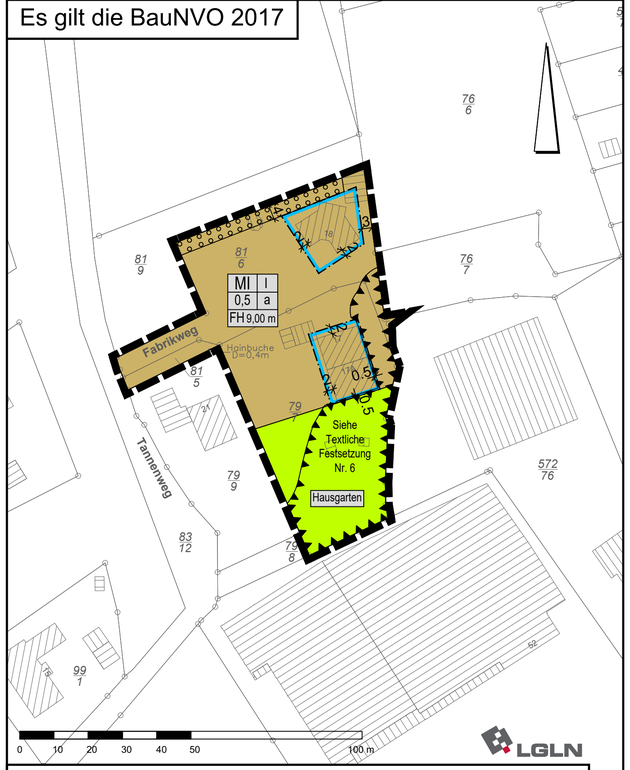
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

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

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage B-Plan 7 Gemeinde Rastede - UTM-System.DXF	22.03.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Hausgarten — Zweckbestimmung: Hausgarten

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Anlage 2 zu Vorlage 2023/066

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

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

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

4) Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

5) Rechtskraft

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 118 treten in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft.

gezeichnet:	M. Hackfeld	M. Hackfeld	M. Hackfeld	M. Hackfeld	M. Hackfeld	
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	
Datum:	07.04.2022	09.05.2022	20.02.2023	22.02.2023	30.03.2023	

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Mischgebiet

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 2 BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 3 BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI oberhalb des 1. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In dem Mischgebiet gilt gemäß § 22 Abs.2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 20 m zulässig sind.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Für das Mischgebiet ist eine maximale Gebäudehöhe im Planteil festgesetzt. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Tannenweg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile des Immissionsschutzes (z. B. Schornstein, oder zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.) Durch diese Nutzungen kann die maximal zulässige Gesamthöhe um einen Meter überschritten werden.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen entsprechend der aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Bäume – Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne Ballen, 80 – 100cm hoch zu verwenden

Artenliste Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

6. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebuungsplanes Nr. 118.

2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss im Bereich von 45° bis 55° liegen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Zur Dacheindeckung sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) zulässig

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, Friesengiebel und Zwerchgiebel, sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerausfachung zulässig.

Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.und Wintergärten, offene Garagen und Garagen dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien zulässig.

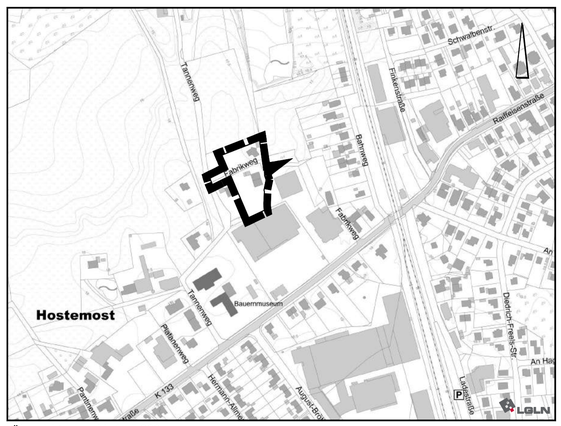
4. Ordnungswidrigkeiten

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

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118
"Fabrikweg"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2023 — ENTWURF — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

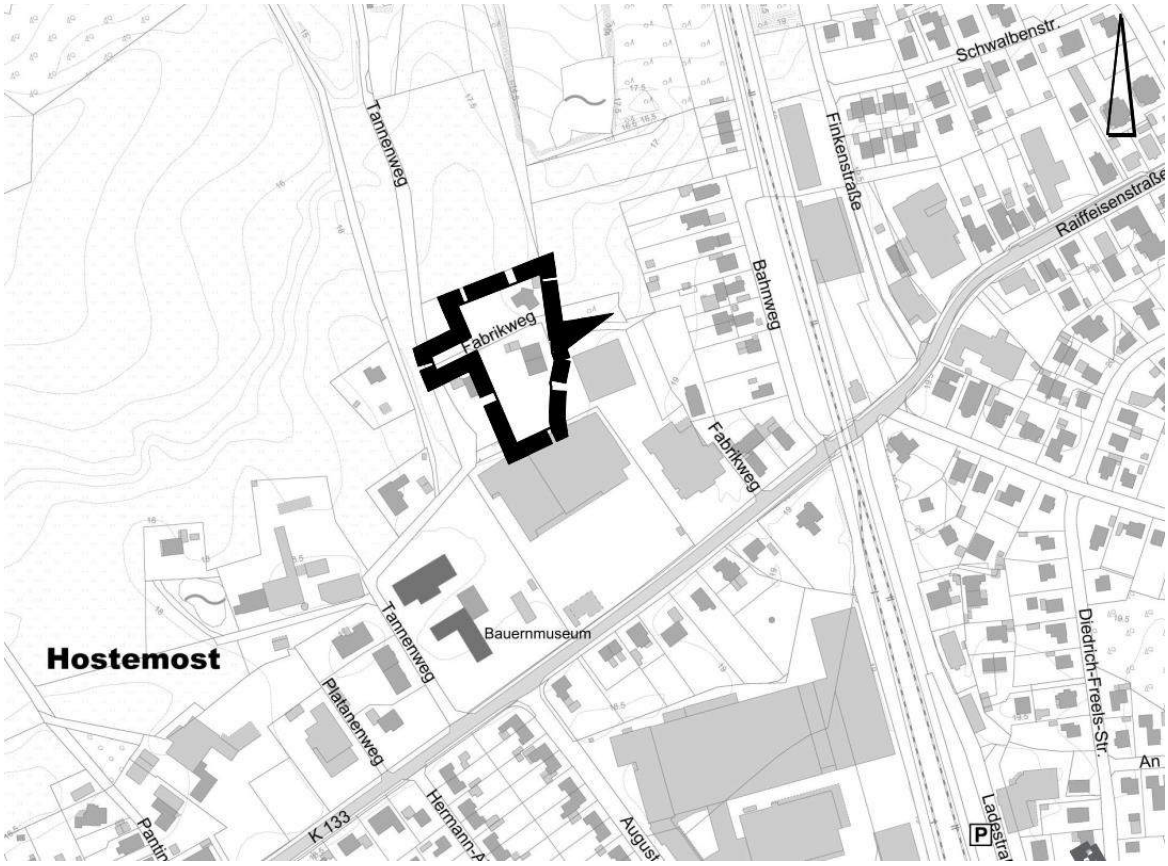
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

Anlage 3 zu Vorlage 2023/066

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118
„Fabrikweg“



Entwurf | Begründung | April 2023

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 (3) NBauO

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

TEIL I:
ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

0. RECHTSGRUNDLAGEN 1

1. ERFORDERNIS, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 1

1.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel 2

2. RAHMENBEDINGUNGEN 3

2.1 Geltungsbereich der Planung 3

2.2 Bestandsbeschreibung 3

2.3 Landesraumordnung 4

2.4 Regionale Raumordnung 4

2.5 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede 5

3. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG 8

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 8

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 8

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 8

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung 11

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 11

3.2 Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes 11

3.3 Belange des Klimaschutzes 14

3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange 14

3.5 Verkehrliche Belange 17

3.6 Belange der Ver- und Entsorgung 17

4. INHALTE DER PLANUNG 17

4.1 Art der baulichen Nutzung 17

4.2 Maß der baulichen Nutzung 18

4.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen 18

4.4 Grünplanerische Festsetzungen 18

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 19

6. ERGÄNZENDE ANGABEN 20

6.1 Flächenbilanz 20

6.2 Daten zum Verfahrensablauf 20

TEIL II: UMWELTBERICHT 21

1. EINLEITUNG 21

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 21

1.2 Ziele des Umweltschutzes 21

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 26

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 28
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 28

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 29

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 29
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 29
2.1.2 Fläche und Boden 30
2.1.3 Wasser 31
2.1.4 Klima und Luft 31
2.1.5 Landschaft 32
2.1.6 Mensch 32
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 32
2.1.8 Wechselwirkungen 33

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 33
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 33
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 34
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 34
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 34
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 34
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 34
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 35
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgüter 35

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 35
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 35
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 36

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 40

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 40

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 41

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 41
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 41
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 42
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 42

ANHANG 49

Anhang:

Biotop- und Nutzungstypen

Lage der Kompensationsfläche

Übersicht Kompensationsmaßnahme

Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

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

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 118 der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

1. Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet liegt bereits der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Die Geltungsbereiche von Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 und Bebauungsplan Nr. 118 sind identisch. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 wurde im Jahr 2003 aufgestellt, um die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes einschließlich eines Betriebsleiterwohnhauses und einer Mitarbeiterwohnung zu ermöglichen. Es war Ziel, in dem damals noch vorhandenen Gebäude im zentralen Plangebiet eine Wohnung für einen Mitarbeiter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes unmittelbar am Standort der Betriebsstätte zu schaffen. Ein Baufeld für das Betriebsleiterwohnhaus war im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus, ein Betriebsleiterwohnhaus und eine Mitarbeiterwohnung zulässig. Im Jahr 2012 wurde der Neubau eines Zweifamilienhauses als Ersatzbau für das vorhandene Wohngebäude im zentralen Plangebiet genehmigt. Grundlage hierfür waren unter anderem die vorgelegten Arbeitsverträge, wonach die in diesem Gebäude wohnhaften Mieter auch Mitarbeiter des ebenfalls im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 befindlichen Garten- und Landschaftsbaubetriebes sein sollten.

Im zentralen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 befindet sich derzeit ein Zweifamilienhaus, in dem insgesamt vier Wohnungen eingerichtet wurden. Die Wohnungen sind an nicht betriebszugehörige Personen vermietet. Die Nutzungsänderung einer Betriebswohnung zu einer sonstigen Wohnung und die Aufteilung des Gebäudes in insgesamt vier Wohneinheiten sind auf der Basis des rechtkräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig. Darüber hinaus wurde ein Nebengebäude mit Garage, Carport und Abstellraum am nordöstlichen Rand des Plangebietes errichtet. Für diesen Bereich ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 zum Teil ein Pflanzgebot festgesetzt. Auch das Nebengebäude ist damit auf der Grundlage des rechtkräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig.

Als Begründung für die Abweichungen zwischen Realität und Planungsrecht hat der Eigentümer ausgeführt, dass im Jahr 2011 Mietverträge mit zwei Mitarbeitern für den Garten- und Landschaftsbau mit dem Ziel des Mietbeginns zum 01.10.2012 abgeschlossen wurden. Die Fertigstellung der Wohnungen konnte jedoch bis zum 01.10.2012 nicht gewährleistet werden, so dass die Mitarbeiter von den Mietverträgen zurückgetreten und sich an anderer Stelle Wohnungseigentum

geschaffen haben. Weitere Betriebsangehörige ohne Wohnungen, denen möglicherweise diese Wohnungen hätten angeboten werden können, waren nicht vorhanden.

Eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 zur Absicherung des Bestandes ist aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt und ein Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede entwickelt werden. In der 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede ist für das Plangebiet bereits eine gemischte Baufläche dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen (Baustoffhandel, Lebensmittelmärkte) geprägt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die bestehende Struktur im Plangebiet und angrenzend aufgenommen.

Die bestehenden vier Wohnungen sind als sonstiges Wohnen im Mischgebiet zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde in Hinblick auf den Immissionsschutz gutachterlich untersucht. Im Ergebnis hat die schalltechnische Untersuchung eine Zulässigkeit von Wohnen unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen ergeben. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in den Planunterlagen berücksichtigt. Der Gebäudebestand wird eng durch Baugrenzen eingefasst.

1.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen begründet werden. Auch enthält das BauGB in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel. Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Baurechte sind auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 vorhanden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich am Fabrikweg, nördlich der Raiffeisenstraße, östlich des Tannenweges am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rastede und umfasst die Flurstücke Nr. 79/7, 81/6 und 81/5. Im Osten grenzen die Flurstücke Nr. 76/6, 76/7 und 572/76 an den Geltungsbereich an. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 81/9, die südliche durch das Flurstück Nr. 79/4 gebildet. Die westliche Grenze ergibt sich durch den Tannenweg und durch die Flurstücke Nr. 81/9, 79/9 und 79/8.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Planteil, die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan entnommen werden.

2.2 Bestandsbeschreibung

Im nördlichen Plangebiet ist ein Betriebsleiterwohnhaus vorhanden, am nordöstlichen Rand des Plangebietes besteht ein Nebengebäude. Im zentralen Plangebiet liegt ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen. Die innerhalb des nördlichen Plangebietes gelegenen Freibereiche dienen Repräsentationszwecken und als Ausstellungsflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Die im Süden des Plangebietes gelegenen Flächen sind unbebaut und werden als Gartenflächen genutzt. Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt aus westlicher Richtung ausgehend vom Tannenweg.

Nach Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich und südöstlich des Plangebietes liegt das Betriebsgrundstück eines Baumarktes. Auf dem Grundstück südlich des Plangebietes sind zwei Lebensmittelmärkte sowie eine Tankstelle vorhanden. Weiter südlich verläuft die Raiffeisenstraße in einem Abstand von ca. 120 m zum Plangebiet. Sie führt in westlicher Richtung der Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn A 29 und in östlicher Richtung zum Ortskern von Rastede und zur Oldenburger Straße. Östlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 170 m die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. In diesem Abschnitt der Bahnstrecke wurden sowohl westlich als auch östlich der Bahnstrecke Schallschutzwände errichtet.

2.3 Landesraumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

2.4 Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt:

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996

Derzeit liegen keine regionalplanerischen Planaussagen für das Plangebiet vor.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Rohstoffabbau „Ton“.

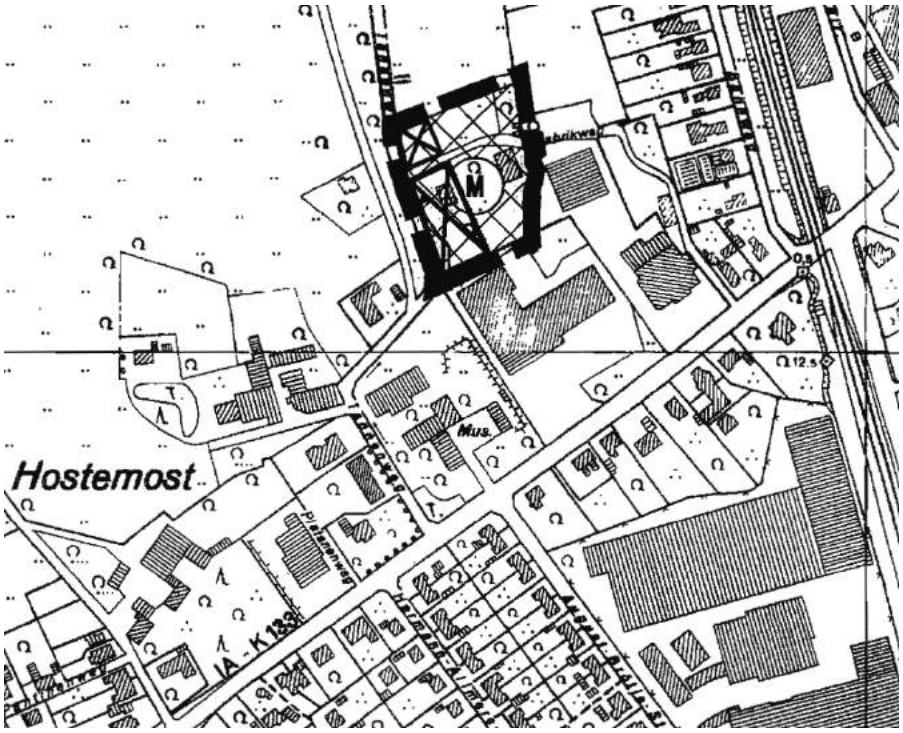
Im Mai 2017 wurden die Neuaufstellung und die allgemeinen Planungsabsichten zum RROP bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Dauer der Neuaufstellung, so dass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

2.5 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

Flächennutzungsplan

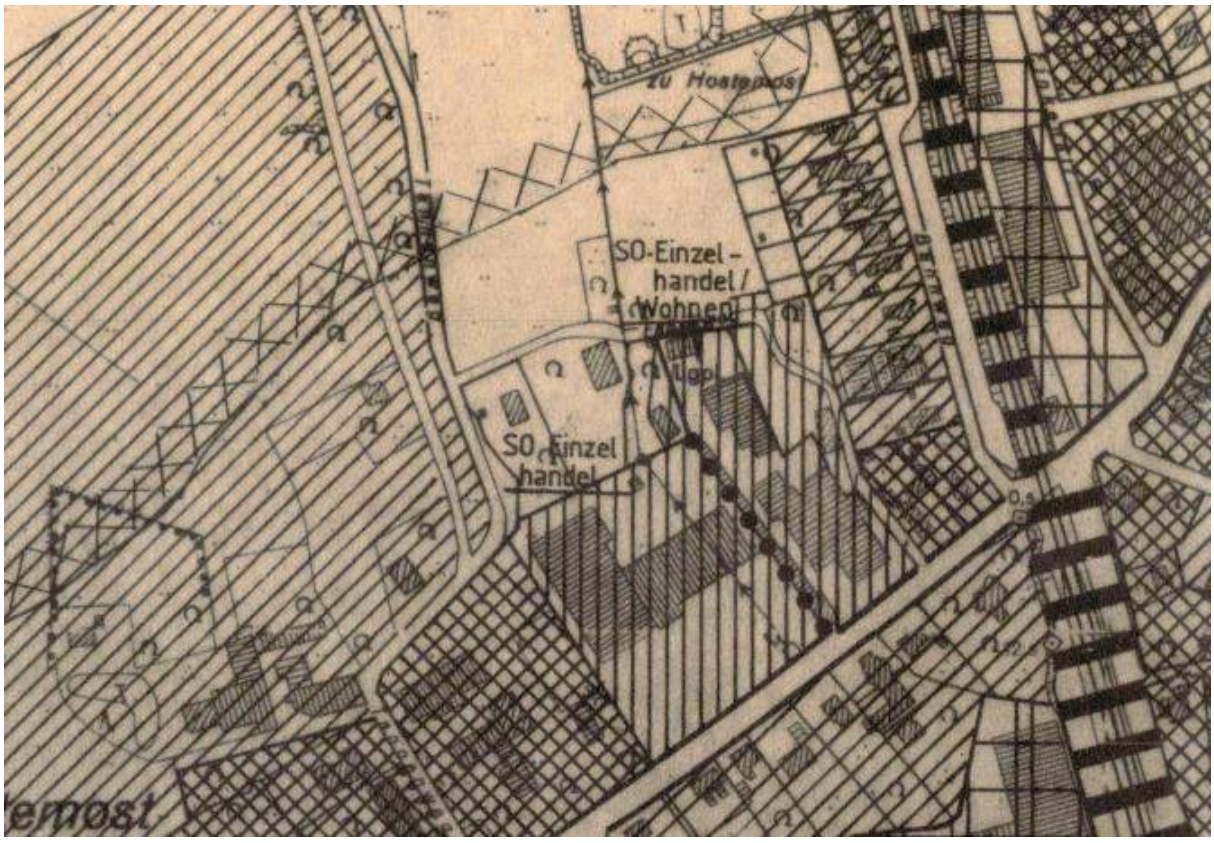
In der wirksamen 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet bzw. die Ausweisung des Mischgebietes kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Wirksame 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Die östlich und südlich zum Plangebiet befindlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt:



Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Fabrikweg“ vor. Eine Baugebietskategorie nach Baunutzungsverordnung ist nicht festgesetzt. Für den nördlichen und zentralen Geltungsbereich ist jeweils ein Baufeld festgesetzt. Innerhalb der Bauflächen sind zulässig:

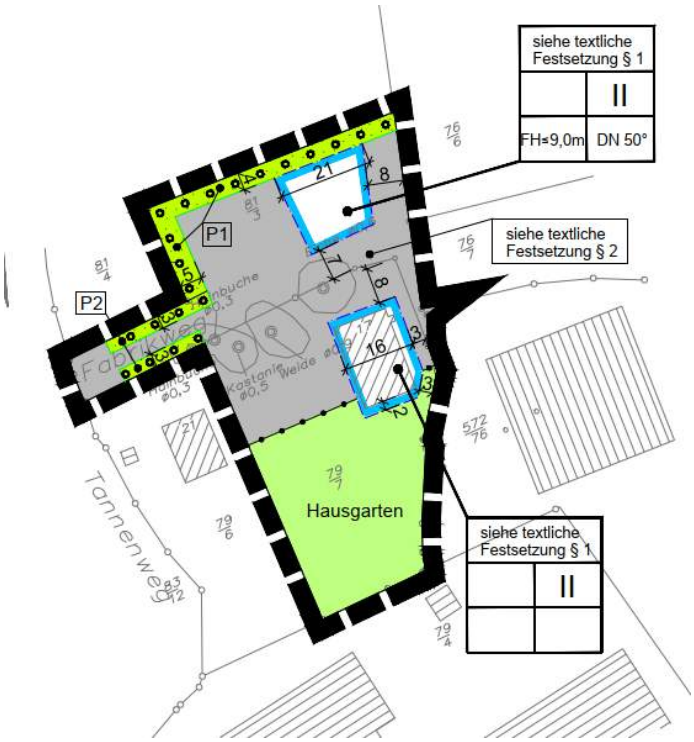
- Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus
- Betriebsleiterwohnhaus
- Mitarbeiterwohnung

Innerhalb beider Baufelder sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Firsthöhe ist im nördlichen Baufeld auf 9,0 m und die Dachneigung auf 50 Grad begrenzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- private Hausgärten
- Ausstellungsflächen und Ausstellungsobjekte des Garten- und Landschaftsbaus, einschließlich Wasserflächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Einfriedungen, Zufahrten, Wegeverbindungen, Rückhaltemulden etc.)
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- Stellplätze und Carports im Sinne des § 12 BauNVO

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“, am nördlichen Rand ein 4 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Am nördlichen Rand ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Fabrikweg“

3. Grundlagen für die Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Kleinkläranlage nach Ablauf des gesetzlichen Bestandsschutzes von 15 Jahren an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Rastede anzuschließen und die Satzung entsprechend anzupassen. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal könne ggf. auch über Kleinpumpwerke und Druckentwässerungsleitungen erfolgen. Sollte es zukünftig zu einer im Vergleich zum Bestand zusätzlichen Versiegelung kommen, sei zu prüfen, ob die Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück weiter ausreichend ist.

Nach derzeitigem Stand ist ein Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation weiterhin nicht möglich. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über eine Biokleinkläranlage. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Rastede ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Gemeinde wird die Abwasserbeseitigungssatzung anpassen, wenn sie dazu eine Notwendigkeit erkennt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan erfolgen bestandsorientiert. Größere Flächenversiegelungen sind derzeit nicht zu erwarten. Im Falle umfangreicher Änderungen wäre auch die Regenrückhaltung erneut zu überprüfen.

- Der Landkreis Ammerland hat vorgeschlagen, an den Fassadenseiten, an denen der Orientierungswert überschritten wird, für Aufenthaltsräume Festverglasungen für Fensteröffnungen festzusetzen. Für die betroffenen Räume sei eine ausreichende Belüftung auf andere Weise, z. B. durch eine Lüftungsanlage, sicherzustellen.

Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung wird nicht entsprochen. Eine Notwendigkeit wird nicht gesehen. Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Die Erfordernisse ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ein gesunder Nachtschlaf auch bei teilgeöffneten Fenstern häufig nicht mehr möglich sei. Es sollten daher in Bereichen mit Überschreitungen von Beurteilungspegeln nachts von mehr als 45 dB(A) schallgedämmte Lüftungsanlagen für besonders schutzbedürftige Räume festgesetzt werden. Auch Lärmpegelbereich sollten ausgewiesen werden.

Eine Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungsanlagen und zu Lärmpegelbereichen wird im Bebauungsplan nicht getroffen, da die Orientierungswerte in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten werden. In den festgesetzten Baufeldern sind bereits Wohngebäude vorhanden. Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar. Der Immissionsschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung sicherzustellen.

- Der Landkreis Ammerland hat vorgeschlagen, zum Nachweis über die Einhaltung der Höhen einen festen Bezugspunkt mit entsprechenden NN-Höhen in der Planzeichnung festzulegen.

Der Anregung wurde nicht entsprochen. Der Tannenweg ist bereits ausgebaut und kann entsprechend als Höhenbezug für die Höhenfestsetzung herangezogen werden.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, Friesengiebel und Zwerchgiebel von der festlegten Dachneigung auszunehmen und den Begriff „untergeordnete Bauteile“ zu definieren.

Den Anregungen wurde entsprochen.

- Der Landkreis Ammerland hat zudem redaktionelle Hinweise zur Kompensation, zur Abfallentsorgung und zum ÖPNV vorgetragen.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf ein Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung nördlich des Plangebietes hingewiesen. Zudem hat das LBEG auf die Auswertungsmöglichkeiten zum Bergrecht auf dem NIBIS Kartenserver hingewiesen.

Ein Hinweis auf das im RROP 1996 dargestellte Vorranggebiet – außerhalb des Plangebietes – ist in der Begründung bereits enthalten. Bei den Rohstoffsicherungskarten des LBEG handelt es sich um reine Fachkarten. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die bestehende Bebauung ist eng von Baugrenzen eingefasst. Ein Konflikt ist nicht erkennbar.

Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet – wie auch die Gemeinde Rastede und die angrenzenden Gemeinden - im Bergwerksfeld Oldenburg (Kohlenwasserstoffe). Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Belange des Bergbaus stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

- Der Verkehrsverbund Bremen hat Hinweise zur Erschließung des Plangebietes mit öffentlichem Personennahverkehr vorgebracht.

Die Begründung wurde aktualisiert.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat angeregt, schutzbedürftige Räume per Festsetzung in Bereichen auszuschließen, an denen die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet in Bezug auf Gewerbelärm überschritten werden. Diese Nutzungen könnten im Einzelfall dann zugelassen werden, wenn z.B. durch verglaste Balkone und / oder verglaste Vorhangfassaden dem Wohnen zuträgliche Innenpegel gewährleistet werden.

Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung wird nicht entsprochen. Eine Notwendigkeit wird nicht gesehen. Dem Immissionsschutz kann auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Dieses betrifft Bereiche an der östlichen

Fassadenseite, wo Flure und Schlafzimmer von Lärmimmissionen betroffen sind. Die Erfordernisse ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf zwei Betriebe mit Tierhaltung südwestlich des Plangebietes hingewiesen. Gegebenenfalls seien beabsichtigte und auf Grundlage der Standortsituation noch realisierbare Erweiterungen der Tierhaltungen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der Art der Kompensation nördlich des Plangebiete seien Abstandsforderungen der TA Luft bei künftigen Stallbauvorhaben hinsichtlich der Einwirkung durch Ammoniak in stickstoffempfindliche Ökosysteme (z. B. Aufforstung) zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Zusätzliche Wohngebäude sind nicht realisierbar. Insofern ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 118 keine neuen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes. Auf die Wohnnutzungen ist bereits heute durch den landwirtschaftlichen Betrieb Rücksicht zu nehmen. Zur Entwurfsfassung wurde eine andere externe Kompensationsfläche angesetzt. Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Planunterlagen wurden zur Entwurfsfassung entsprechend geändert.

- Der OOWV hat auf seine Versorgungsleitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Der Anlage zum Schreiben des OOWV ist zu entnehmen, dass es sich im Plangebiet um Hausanschlussleitungen handelt. Die anderen Leitungen liegen außerhalb des Plangebietes, in der Verkehrsparzelle des Tannenweges.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf einen Wald nordöstlich des Plangebietes hingewiesen. Die baulichen Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (durchschnittliche Baumlänge) zum im Nordosten des Plangebietes befindlichen Wald einhalten. Sollte dies aus planerischen und/ oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Es sollte im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits zwei Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Das nördliche Wohngebäude befindet sich in der Nähe zum Wald. Änderungen sind hier derzeit nicht beabsichtigt. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Die bereits vollzogene Nutzungsänderung einer Betriebswohnung zu einer sonstigen Wohnung und die Aufteilung des Gebäudes in insgesamt vier Wohneinheiten im südlichen Gebäude sind auf der Basis des rechtkräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt und ein Mischgebiet festgesetzt. Zusätzliche Wohngebäude sind im Plangebiet aufgrund der engen Baugrenzen nicht realisierbar. Eine Einhaltung eines 30 m Abstandes ist daher aufgrund des Bestandes nicht realistisch. Der Landkreis als Untere Waldbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Die Aussagen zu Schadensersatzansprüchen und zur Verkehrssicherungspflicht entziehen sich den möglichen Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Über die Anregungen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage auf ihrer Internetseite verwiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Im Zuge der Ausführung wird eine Leitungsabfrage über die genannte Seite der EWE Netz GmbH gemacht.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden, befestigte Flächen, Ziergebüsche/-hecken, Beete, Scher- und Trittrasenflächen, einen Teich, die Straße „Fabrikweg“ und einen Offenbodenbereich.

An das Plangebiet grenzen Lebensmittelmärkte, eine Tankstelle, ein Baumarkt, weitere Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzfläche und ein Gehölz des Siedlungsbereiches an.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Straße, der Wohngebäude mit Nebenanlagen und der befestigten Flächen bereits zum Teil versiegelt und unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes und dessen Umgebung ist durch die Wohnbebauung, die Gewerbebetriebe und die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/ Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungen ersichtlich.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ soll die bestehende Wohnnutzung und deren Nebengebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Dafür setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest.

Bei der Planung wird ein Teil der bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überplant. Es wird somit eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht und es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie des Schutzgutes Boden.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Innerhalb des Mischgebietes wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Der Bebauungsplan setzt, wie auch der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan, im Süden des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und das Landschaftsbild minimiert.
- Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlichen freien Landschaft.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Schutzgüter Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie des Schutzgutes Boden. Gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetages[1] ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 1.437 Werteinheiten. Die Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 143/79, Flur 49, Gemarkung Rastede. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden vollständig ausgeglichen. Es verbleibt kein Defizit.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Das mögliche Vorkommen verschiedener Tierarten wird über das Potenzial der vorhandenen Biotoptypen analysiert.

Die Gehölze und das Gebäude sind potenziell als Bruthabitat für Gehölz- und Höhlenbrüter sowie für gebäudebrütende Arten geeignet. Aufgrund der Wohnnutzung des Plangebietes und der gewerblichen Nutzung in der Umgebung sind lediglich störungstolerante Arten zu erwarten. Ein Hinweis auf das Vorkommen einer bestimmten Art liegt nicht vor.

Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt und können aufgrund des örtlichen Habitatpotenzials (fehlende Altbäume mit geeigneten Quartiershöhlen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen, lassen sich nicht vollständig ausschließen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von gehölz-, höhlen-, gebäude- und bodenbrütende Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der auch der Regenrückhaltung dient. Dieser besitzt eine Habitatqualität von eher geringerer Wertigkeit, sodass nicht von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinien ausgegangen wird.

Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits nicht zu erwarten.

---

1 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

- Die vorliegende Planung soll die vorhandenen Gebäude und deren Nutzung planungsrechtlich absichern. Eine Veränderung der Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes (Gebäude und Bäume) ist daher nicht ersichtlich. Die Planung berührt nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), der Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG).

Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Eichenbruch, Ellernbusch* (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 2,7 km südöstlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Hunteniederung* (EU-Kennzahl: DE2816-401) ist über 10 km vom Geltungsbereich entfernt.[2]

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert. Schädliche Fernwirkungen, die die Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen werden nicht ermöglicht.

Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind

- der geschützte Landschaftsbestandteil *Hagendorffs Busch* (GLB WST 00017) etwa 420 m südöstlich,
- zwei Naturdenkmale (Linde (ND WST 00045) und Bergahorn (ND WST 00044)) ca. 890 m bzw. 930 m südöstlich
- und das Landschaftsschutzgebiet *Schloßpark, Park Hagen* (LSG WST 00057) etwa 940 m südöstlich des Plangebietes.[3]

Aufgrund der großen Distanz und der bereits bestehenden Bebauung sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede trifft für das Plangebiet keine speziellen Aussagen.[4]

Das Plangebiet befindet sich nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland in einem Bereich der Siedlungsflächen und durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestlegung.[5]

---

2 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022).

3 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

4 Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede.

5 Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 5.1 Zielkonzept.

3.3 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

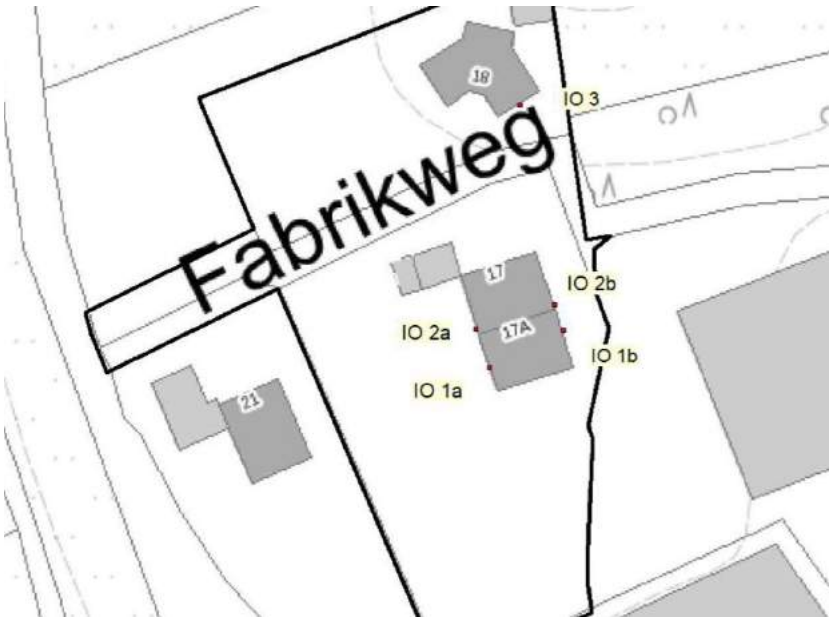
Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Neue Baurechte werden mit der Planung nicht geschaffen. Der Gebäudebestand wird eng durch Baugrenzen eingefasst. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ wird weiterhin gesichert.

3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.[6] Im Zuge der Berechnungen wurden für das Plangebiet die Geräuschimmissionen, die durch Kfz-Verkehre auf der Raiffeisenstraße, durch Schienenverkehre auf der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sowie durch gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes verursacht werden, ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Schallgutachter haben insgesamt 3 Immissionsorte an den schutzbedürftigen Bebauungen innerhalb Plangebietes ausgemacht. Die Immissionsorte stellen sich wie folgt dar:



Die schalltechnische Beurteilung erfolgte anhand folgender Werte:

6 Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

1 Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Mischgebiete betragen zur Tagzeit 60 dB(A) und zur Nachzeit 50/45 dB(A). Der niedrigere Wert soll für Geräusche aus Industrie-, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben und der höhere Wert für Geräusche aus öffentlichem Verkehr gelten.

2 Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sicherzustellen. Die Immissionsgrenzwerte stellen sich wie folgt dar: Kern, Dorf-, Mischgebiet und Urbane Gebiete: 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

3 Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete betragen zur Tagzeit 60 dB(A) und zur Nachzeit 50/45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Verkehrslärm

Auf Basis einer im Juli 2021 durch die Gemeinde Rastede durchgeführten Verkehrszählung wurde für die Raiffeisenstraße (K 133) tags eine maßgebliche Verkehrsstärke von 558 Kfz/h und nachts von 59 Kfz/h festgestellt. Die Eingangsdaten für die K 133 wurden unter Berücksichtigung einer Verkehrssteigerung von 0,5 % pro Jahr bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2036 ermittelt. Aktuell beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem betrachteten Abschnitt der K 133 50 km/h.

Die Eingangsdaten für den Schienenverkehr auf dem zu betrachtenden Teilstück wurden auf Basis einer Zugzahlenprognose von der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2030, Stand 20.08.2018 bei den Berechnungen berücksichtigt.

Zur Darstellung der Geräuschimmissionen durch Kfz-Verkehre auf der K 133 und Schienenverkehre auf der Bahnstrecke Nr. 1522 innerhalb des Plangebietes wurden Immissionsraster gemäß DIN 18005 für die Immissionshöhen 2 m und 5 m berechnet. Die Berechnungen wurden für den Zustand mit Bestandsgebäuden durchgeführt. **Die Berechnungen zeigten, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 im gesamten Plangebiet bei beiden betrachteten Höhen unterschritten werden.**

Gewerbelärm

Bei den schalltechnischen Berechnungen wurden folgende immissionsrelevante gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt:

A) Verbrauchermärkte und Tankstelle, Raiffeisenstraße 52

B) Baumarkt, Raiffeisenstraße 44

C) Brötje GmbH, August-Brötje-Straße 17

D) Getränkemarkt, Schuhcenter und Pizzalieferdienst, Raiffeisenstraße 34

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 tags an den Immissionsorten IO 1b und IO 2b (östliche Fassadenseite) um bis zu 6 dB überschritten wird. An den übrigen Immissionsorten wird der Orientierungswert tags unterschritten. Nachts

wird der Orientierungswert der DIN 18005 an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB unterschritten.

Zur Darstellung der gewerblichen Geräuschimmissionen wurden Immissionsraster gemäß DIN 18005 für die Immissionshöhen 2 m und 5 m berechnet. Die Berechnungen wurden für den Zustand mit Bestandsgebäuden durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 in einer Höhe von 2 m über GOK tags in etwa 30 % und nachts in etwa 15 % des Plangebietes überschritten werden. In einer Höhe von 5 m über GOK werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tags in etwa 35 % und nachts in etwa 15 % der Fläche überschritten.

Bezüglich möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen haben die Gutachter ausgeführt, dass eine Abschirmung in Form einer Schallschutzwand oder eines Walls erst in einer Höhe Wirkung zeigen würde, die aufgrund der örtlichen Topographie nur mit einem sehr hohen baulichen und finanziellen Aufwand umsetzbar wäre. Im Hinblick auf den bei der Errichtung einer Schallschutzwand mit entsprechender Höhe einzuhaltenden Grenzabstand erscheine die Errichtung einer Abschirmung gerade im Bereich der Bebauung Fabrikweg 17/17a nur sehr schwer realisierbar. Passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster seien nach TA Lärm nicht zur Lösung eines Konfliktes zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Mögliche Alternativen im Rahmen von Neuplanungen wären z.B. die Optimierung von Gebäudestellungen und Gebäudezuschnitten sowie eine angepasste Anordnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Auch nicht zu öffnende Fenster könnten, sofern sie bauordnungsrechtlich zulässig sind, eine Möglichkeit zur Konfliktlösung darstellen, da sie keine relevanten Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm in Verbindung mit Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm darstellen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass durch entsprechende Einrichtungen für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume gesorgt wird.

Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen. Die Orientierungswerte zum **Verkehrslärm** werden im Plangebiet nicht überschritten. Zur Nachtzeit wird jedoch teilweise ein Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) erreicht. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005- 1 wird darauf hingewiesen, dass ein gesunder Nachtschlaf auch bei teilgeöffneten Fenstern daher häufig nicht mehr möglich ist. Hier sind schallgedämmte Lüftungsanlagen für besonders schutzbedürftige Räume vorzusehen.

Die gebietstypischen Orientierungswerte für **Gewerbelärm** der DIN 18005 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten. Die Bereiche mit Überschreitungen sind im Planteil gekennzeichnet. Eine örtliche Überprüfung der Bestandssituation hat ergeben, dass im betreffenden Bereich auf der östlichen Fassadenseite Flure und Schlafzimmer von der Überschreitung betroffen sind. Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen (Festsetzung Nr. 6).

3.5 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über den westlich des Plangebietes verlaufenden Tannenweg erschlossen. Von dem Tannenweg zweigt in östlicher Richtung der Fabrikweg ab. Es handelt sich bei dem Fabrikweg um eine private Straße. Die bestehende Erschließungssituation soll unverändert bleiben. Zusätzliche Verkehre werden durch die Planung nicht verursacht, der Bestand wird planungsrechtlich abgesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle ist Bahnhof Rastede, der in ca. 1 km Entfernung liegt. Hier bestehen Zugverbindungen nach Oldenburg/Osnabrück/Bremen und nach Wilhelmshaven; außerdem verkehrt halbstündlich die Linie 340 nach Oldenburg und stündlich nach Jaderberg bzw. Wiefelstede.

3.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes einschließlich der Löschwasserversorgung ist im Bestand durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden.

Ein Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist weiterhin nicht möglich. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über eine Biokleinkläranlage. Die bestehende Schmutzwasserentsorgung soll beibehalten bleiben. Gemäß der aktuell gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Rastede wurde die Abwasserbeseitigungspflicht für häusliche Abwässer dauerhaft an die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenwasserkanäle in den Teich eingeleitet und zwischengespeichert. Von dort führt eine Drainage zum Graben parallel zum Tannenweg. Die bestehende Oberflächenwasserentsorgung wird durch die Planung nicht tangiert.

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung durch den Landkreis Ammerland als entsorgungspflichtige Körperschaft als Träger der öffentlichen Abfallbeseitigung entsorgt.

Die haushaltsnahe Entsorgung der Rest-, Bio- und Papiermülltonne sowie des anfallenden Sperrmülls erfolgt über den Tannenweg. Es besteht für den Fabrikweg ein Verbot der Einfahrt für Entsorgungsfahrzeuge. Für den Fall, dass die Wendemöglichkeit in Höhe Tannenweg 52 wegfällt, müssen die Müllbehälter und der anfallende Sperrmüll dann an der Raiffeisenstraße zur Entsorgung bereitgestellt werden.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung wird im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind durch Wohnnutzungen und gewerbliche

Nutzungen (Baustoffhandel, Lebensmittelmärkte) geprägt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die bestehende Struktur im Plangebiet und angrenzend aufgenommen.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität unzulässig. Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen und sich auch nicht in die bestehenden Nutzungen im Plangebiet einfügen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind Staffelgeschosse unzulässig. Außerdem wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m ausgewiesen. Die Höhenbegrenzung wird aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Tannenweg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile des Immissionsschutzes (z. B. Schornstein, oder zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie). Durch diese Nutzungen kann die maximal zulässige Gesamthöhe um einen Meter überschritten werden. Die zulässige Gebäudelänge wird auf 20,0 m begrenzt. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird einerseits der Bestand planungsrechtlich abgesichert und andererseits die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden freien Landschaft berücksichtigt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird ein Übergang zwischen den südlich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen mit hohem Ausnutzungsziffern und der nördlich angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Mit der Grundflächenzahl von 0,5 wird eine dem gewerblichen Zweck entsprechende Grundstücksausnutzung ermöglicht. Eine Grundflächenzahl von 0,5 unterschreitet den Orientierungswert von 0,6 des § 17 BauNVO für Mischgebiete.

4.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Es erfolgt eine 4 m breite Randeingrünung zur nördlich angrenzenden freien Landschaft. Die Randeingrünung wird aus dem rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Die bestehende baulichen Nebenanlage am nordöstlichen Rand des Plangebietes

wird berücksichtigt und das Pflanzgebot hier nicht festgesetzt. Mit der Randeingrünung wird die Einsehbarkeit in das Plangebiet reduziert. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen entsprechend der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Bäume – Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne Ballen, 80 – 100cm hoch zu verwenden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung und zu den Außenwänden erlassen. Mit der Festsetzung der Dachneigung wird den Dächern in Ortsrandlage eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. Das geneigte Dach ist gerade an den Siedlungsrändern der Gemeinde typisch und soll auch für neue Ortsränder abgesichert werden. Auch die typischen Fassaden aus Mauerwerk soll am Ortsrand bzw. im Plangebiet fortgesetzt werden. Zulässig ist nur Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerausfachung.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss im Bereich von 45° bis 55° liegen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Zur Dacheindeckung sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, Friesengiebel und Zwerchgiebel, sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen

Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerausfachung zulässig.

Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und Wintergärten, offene Garagen und Garagen dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

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

6. Ergänzende Angaben

6.1 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.626 qm. Davon entfallen auf das Pflanzgebot 206 qm und auf die private Grünfläche Zweckbestimmung „Hausgarten“ 1.244 m².

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB (VA)

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB bis zum

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (VA)

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB am

Öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

Satzungsbeschluss (Rat)

Rastede,

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ beabsichtigt die Gemeinde Rastede die planungsrechtliche Absicherung von bestehender Wohnnutzung und deren Nebengebäude. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, der aufgestellt wurde, um die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes einschließlich eines Betriebsleiterwohnhauses und einer Mitarbeiterwohnung zu ermöglichen. Es war Ziel, in dem damals noch vorhandenen Gebäude im zentralen Plangebiet eine Wohnung für einen Mitarbeiter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes unmittelbar am Standort der Betriebsstätte zu schaffen. Zudem wurde im nördlichen Plangebiet ein Bauplatz für ein Betriebsleiterwohnhaus geschaffen. In dem südlichen Geltungsbereich befindet sich jedoch aktuell ein Zweifamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, die an nicht betriebsgehörige Personen vermietet sind. Dieses ist auf der Basis des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig ist. Zudem wurde ein Nebengebäude mit Garage, Carport und Abstellraum im nordöstlichen Plangebiet errichtet, an dessen Stelle im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Teil eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt wurde. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rastede, nördlich der Raiffeisenstraße und östlich des Tannenweges.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 118 sind folgende Flächenfestsetzungen verbunden:

Gesamtfläche des Plangebietes	4.626 m²
Mischgebiet davon Fläche zum Anpflanzen	3.382 m² 206 m²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Hausgarten“	1.244 m²

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und ein Vollgeschoss fest.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)	
Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Der Bebauungsplan Nr. 118 umfasst bereits bestehende Gebäudestrukturen, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Es besteht bereits ein rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Baurechten. Die Planung berücksichtigt daher dieses Ziel.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.[7] Für die Berechnungen wurden die Geräuschimmissionen der Kfz-Verkehre der K 133, Schienenverkehre, sowie der gewerblichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die Schallimmissionen von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden in Teilen des Plangebietes überschritten. Im Planteil wird dieser Bereich als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz festgesetzt. Weiterhin werden textliche Festsetzungen für diese Fläche getroffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird kein Störfall-Betrieb vorbereitet.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Der Bebauungsplan setzt Maße der baulichen Nutzung fest, die sowohl die Bestandsbebauung planungsrechtlich absichern, als auch die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden freien Landschaft berücksichtigt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura	Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet

7 Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]	*Eichenbruch, Ellernbusch* (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 2,7 km südöstlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Hunteniederung* (EU-Kennzahl: DE2816-401) ist über 10 km vom Geltungsbereich entfernt.[8] Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert. Schädliche Fernwirkungen, die die Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen werden nicht ermöglicht. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)	Innerhalb des Plangebietes bestehen durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits Baurechte. Zudem befindet sich im Plangebiet bereits Bestandsbebauung. Im Süden des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)	Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits Bestandsbebauung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgesichert werden soll. Baurechte bestehen bereits durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7. Die Planung entspricht der Umwidmungssperrklausel.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Mit der Planung werden keine neuen Baurechte geschaffen. Wie im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wird im Süden des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass • *die biologische Vielfalt,*	Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein vorhandenes Nebengebäude und die im Süden des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern. Es wird dennoch eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die

8 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022).

• *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* • *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft* *auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*	nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind • der geschützte Landschaftsbestandteil *Hagendorffs Busch* (GLB WST 00017) etwa 420 m südöstlich, • zwei Naturdenkmale (Linde (ND WST 00045) und Bergahorn (ND WST 00044)) ca. 890 m bzw. 930 m südöstlich • und das Landschaftsschutzgebiet *Schloßpark, Park Hagen* (LSG WST 00057) etwa 940 m südöstlich des Plangebietes.[9] Aufgrund der großen Distanz und der bereits bestehenden Bebauung sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte nicht ersichtlich.	
Landesweite Naturschutzprogramme	
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet der landesweiten Naturschutzprogramme.[10]	
Ziele des speziellen Artenschutzes	
Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.[11] Die Schallimmissionen werden durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten. Im Planteil wird dieser Bereich als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz festgesetzt. Weiterhin werden textliche Festsetzungen für diese Fläche getroffen.

9 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

10 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

11 Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Zweck dieses Gesetzes ist *den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]*	Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat in ihrer Stellungnahme auf den nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Wald hingewiesen. Die baulichen Anlagen sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (durchschnittliche Baumlänge) zum Wald einhalten. Sollte dies aus planerischen und/ oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Es sollte im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.[12] Innerhalb des Plangebietes sind bereits zwei Wohngebäude vorhanden, die eng durch Baufelder eingefasst werden. Das nördliche Wohngebäude befindet sich in der Nähe zum Wald. Änderungen sind hier derzeit nicht beabsichtigt. Für das Plangebiet liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Die bereits vollzogene Nutzungsänderung einer Betriebswohnung zu einer sonstigen Wohnung und die Aufteilung des Gebäudes in insgesamt vier Wohneinheiten im südlichen Gebäude sind auf der Basis des rechtkräftigen Vorhabenbezogenen

12 Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord vom 22.07.2022

	Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt und ein Mischgebiet festgesetzt. Zusätzliche Wohngebäude sind im Plangebiet aufgrund der engen Baugrenzen nicht realisierbar. Eine Einhaltung eines 30 m Abstandes ist aufgrund des Bestandes nicht realistisch. Die Aussagen zu Schadensersatzansprüchen und zur Verkehrssicherungspflicht entziehen sich den möglichen Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Der im Plangebiet vorhandene Teich bleibt bestehen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenwasserkanäle in den Teich eingeleitet und zwischengespeichert, um dann in den Graben parallel zum Tannenweg eingeleitet zu werden.
Landschaftsplanung	
Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede trifft für das Plangebiet keine speziellen Aussagen.[13] Das Plangebiet befindet sich nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland in einem Bereich der Siedlungsflächen und durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestlegung.[14]	
zu beachtende Ziele der Raumordnung / zu berücksichtigende Vorgaben der Raumordnung	
Derzeit liegen keine regionalplanerischen Planaussagen für das Plangebiet vor.	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des

13 Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede.

14 Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 5.1 Zielkonzept.

Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[15]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)[16]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[17], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*

---

15 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

16 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

17 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das mögliche Vorkommen verschiedener Tierarten wird über das Potenzial der vorhandenen Biotoptypen analysiert.

Vögel: Die Gehölze und das Gebäude sind potenziell als Bruthabitat für Gehölz- und Höhlenbrüter sowie für gebäudebrütende Arten geeignet. Aufgrund der Wohnnutzung des Plangebietes und der gewerblichen Nutzung in der Umgebung sind lediglich störungstolerante Arten zu erwarten. Das Vorkommen von Offenlandbrütern kann aufgrund der vertikalen Strukturen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf das Vorkommen einer bestimmten Art liegt nicht vor.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von gehölz-, höhlen-, gebäude- und bodenbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen.

Fledermäuse: Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Plangebiet nicht bekannt und können aufgrund des örtlichen Habitatpotenzials (fehlende Altbäume mit geeigneten Quartiershöhlen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen, lassen sich nicht vollständig ausschließen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Quartiere von Fledermäusen nicht auszuschließen.

Sonstige Artgruppen: Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der auch als Regenrückhaltebecken verwendet wird. Dieser besitzt jedoch eine Habitatqualität von eher geringerer Wertigkeit, sodass nicht von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinien ausgegangen wird.

Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Die vorliegende Planung soll die vorhandenen Gebäude und dessen Nutzung planungsrechtlich absichern. Eine Veränderung der Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes (Gebäude und Bäume) ist daher nicht ersichtlich. Die Planung berührt nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), der Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [(1) Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG).

Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

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

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet besteht aus zwei Wohngebäuden (OEL[18]) mit Nebengebäuden wie z.B. Garagen. Das nördliche Wohngebäude ist von der Ausstellungsfläche des Landschafts- und Gartenbaubetriebes umgeben und dient zu Repräsentationszwecken. Auf dem Grundstück sind neben befestigten Flächen (OF) auch Ziergebüsche/-hecken (BZ), Beete (ER) und eine Scher- und Trittrasenfläche (GR) angelegt. Zudem befindet sich auf der Grundstücksfläche ein Teich (SXS), der auch der Regenrückhaltung dient. Im zentralen Plangebiet verläuft die Straße „Fabrikweg“ (OVS). Innerhalb des südlichen Plangebietes befindet sich ein Zweifamilienhaus (OEL) mit befestigter Fläche (OF), eine Scher- und Trittrasenfläche (GR) und ein Offenbodenbereich (OD). Im westlichen Abschnitt des Plangebietes sind eine weitere Zierhecke (BZ), eine befestigte Fläche (OF) sowie ein Scher- und Trittrasen (GR) angelegt, die zur angrenzenden Wohnbebauung zuzuordnen sind.

Östlich und südlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände eines Baumarktes, eine Tankstelle sowie das Gelände von Lebensmittelmärkten. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölz des Siedlungsbereiches. Westlich des Plangebietes sind weitere Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden. Nach Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über, hier sind Grünlandflächen vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Gehölze und der Gebäude sind Vorkommen von gehölz- und gebäudebrütenden Arten möglich. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes und dessen Umgebung sind lediglich störungstolerante Arten zu erwarten. Ein Hinweis auf das Vorkommen einer bestimmten Art liegt nicht vor.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von gehölz-, höhlen-, gebäude- und bodenbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen.

Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt und können aufgrund des örtlichen Habitatpotenzials (fehlende Altbäume mit geeigneten Quartiershöhlen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen, lassen sich nicht vollständig ausschließen.

---

18 Biotopcode nach Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz. Stand März 2021.

In der Umgebung des Plangebietes sind Quartiere von Fledermäusen nicht auszuschließen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der auch als Regenrückhaltebecken verwendet wird. Dieser besitzt eine Habitatqualität von eher geringerer Wertigkeit, sodass nicht von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinien ausgegangen wird.

Die Biotoptypen des nördlichen Abschnittes des Plangebietes werden nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland eine sehr geringe Bedeutung zugeschrieben. Die Biotoptypen des südlichen Plangebietes werden nicht beurteilt.[19]

Das Plangebiet befindet sich nicht in wichtigen Bereich für Fauna, Gastvögel oder Brutvögel.[20]

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist das an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Nebengebäude planungsrechtlich nicht abgesichert. Das Nebengebäude müsste gegebenenfalls rückgebaut werden und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgesetzt werden.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das 4.626 m² große Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Straße, der Wohngebäude mit Nebenanlagen sowie der befestigten Flächen bereits zum großen Teil versiegelt. Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Im Plangebiet sind die Bodentypen tiefer Podsol-Pseudogley (im nördlichen Abschnitt) und mittlerer Pseudogley-Podsol (im südlichen Bereich) vorzufinden. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als mittel eingestuft. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung wird im nördlichen Plangebiet als gefährdet und im südlichen Plangebiet als gering gefährdet eingestuft. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist im nördlichen Bereich äußerst hoch und im südlichen Abschnitt lediglich gering. Das Plangebiet wird nicht auf der Karte der Suchräume für schutzwürdige Böden des NIBIS® Kartenservers dargestellt.[21]

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.[22]

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist die aktuelle Wohnung des südlichen Wohngebäudes und das an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Nebengebäude planungsrechtlich nicht abgesichert. Das Nebengebäude müsste rückgebaut werden und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Es würde eine geringfügige Entsiegelung durchgeführt werden.

---

19 Landkreis Ammerland 2021: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 1. Arten und Biotope.

20 Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

21 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

22 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet beträgt >300 – 350 mm/a (Referenzzeitraum: 1981 – 2010). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft.[23]

Der Grundwasserkörper *Hunte Lockergestein links* wird nach der Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des chemischen und des mengenmäßigen Zustandes als gut bewertet.[24] Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.[25]

Innerhalb der nördlichen Fläche des Plangebietes, auf der Repräsentations- und Ausstellungsfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes, ist ein Zierteich angelegt.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.[26]

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist das nordöstliche Nebengebäude und die bestehende Wohnnutzung im südlichen Plangebiet nicht planungsrechtlich abgesichert. Das nordöstliche Nebengebäude müsste rückgebaut werden und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher angelegt werden. Es würde eine geringfügige Entsiegelung durchgeführt werden.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Der Landkreis Ammerland befindet sich in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist durch das gemäßigte Seeklima geprägt. Dieses wird durch feuchte Nordwestwinde beeinflusst und besitzt mäßig warme Sommer und relativ milde Winter.[27] Der durchschnittliche jährliche Niederschlag wird mit rund 800 mm angegeben. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8 °C.[28]

Das Kleinklima wird durch die Vegetation und die Nutzung bestimmt.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur lufthygienischen Situation vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

---

23 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

24 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Wasserrahmenrichtlinie (Zugriff: Mai 2022)

25 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: Mai 2022)

26 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie. (Zugriff: Mai 2022)

27 Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.

28 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes und dessen Umgebung ist insbesondere durch die Wohnbebauung, die vorhandenen Gewerbebetriebe und die landwirtschaftlichen Flächen nördlich und westlich des Plangebietes geprägt.

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland werden die Siedlungen hinsichtlich des Landschaftsbildes und dessen Bedeutung für das Landschaftserleben nicht bewertet.[29]

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung müsste das nordöstliche Nebengebäude rückgebaut werden und an dieser Stelle die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzfläche angelegt werden. Eine sehr kleinräumige Änderung im Landschaftsbild ist daher möglich.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Im nördlichen Plangebiet befindet sich das Betriebsleiterwohnhaus eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit Nebengebäuden. Die Freifläche um dieses Wohngebäude wird als Ausstellungsfläche des Betriebes und zu Repräsentationszwecken genutzt. Im zentralen Plangebiet verläuft die Straße „Fabrikweg“. Südlich daran anschließend befindet sich ein Zweifamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten. Die Freiflächen im südlichen Bereich werden als Garten genutzt.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich weitere Wohnnutzung (im Westen), landwirtschaftliche Nutzflächen (im Norden und Westen), ein Baumarkt (im Osten und Südosten) sowie zwei Lebensmittelmärkte und eine Tankstelle (im Süden).

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung befindet sich kein Störfall-Betrieb. Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen bestehen nicht.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung könnte die bestehende Wohnnutzung der 4 Wohneinheiten in dem Zweifamilienhaus nicht in dieser Form bestehen bleiben.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Als sonstiges Sachgut sind die Wohngebäude und dessen Nebengebäude zu nennen, die jedoch zum Teil durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abgesichert sind.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung müsste das nordöstliche Nebengebäude rückgebaut werden.

---

29 Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 2. Landschaftsbild.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Es wird ein bereits bestehender Vorhabenbezogener Bebauungsplan überplant.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan Nr. 118 wird aufgestellt um Bestandsgebäude bzw. deren Nutzung planungsrechtlich abzusichern. Das Plangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verringert. Es können erhebliche Beeinträchtigungen der Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumen von Tieren und Pflanzen entstehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind aufgrund des geringen Artenspektrums nicht ersichtlich.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 118 sichert die Bestandsbebauung und deren Nutzung planungsrechtlich ab. Es wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Durch die Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkungen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dauerhaft unterbunden. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich der bereits versiegelten Flächen sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung und somit ein erhöhter Oberflächenabfluss ermöglicht.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenwasserkanäle in den Teich eingeleitet und zwischengespeichert, um dann in den Graben parallel zum Tannenweg eingeleitet zu werden. Der Teich bleibt weiterhin bestehen.

Es entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Dadurch kann das Kleinklima innerhalb des Plangebietes verändert werden. Eine großräumige Veränderung des Klimas ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der zusätzlichen geringfügig möglichen Versiegelung nicht ersichtlich. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden voraussichtlich nicht begründet.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der Bebauungsplan wird u.a. aufgestellt, um die vorhandene Bestandsbebauung planungsrechtlich abzusichern. Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden freien Landschaft. Großräumige Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes sind nicht ersichtlich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes werden nicht ermöglicht.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.[30] Im Zuge der Berechnungen wurden die Geräuschimmissionen die durch Kfz-Verkehre (der K 133 – Raiffeisenstraße), Schienenverkehre (Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven) und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes verursacht werden, innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt und beurteilt. Die Orientierungswerte zum Verkehrslärm

30 Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

werden im Plangebiet nicht überschritten. Die gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm der DIN 18005 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten. Die Bereiche mit Überschreitungen sind im Planteil gekennzeichnet. Eine örtliche Überprüfung der Bestandssituation hat ergeben, dass im betreffenden Bereich auf der östlichen Fassadenseite Flure und Schlafzimmer von der Überschreitung betroffen sind. Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

Der Bebauungsplan sichert die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich ab.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird kein Störfall-Betrieb ermöglicht.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan Nr. 118 wird aufgestellt, um die bestehende Wohnnutzung im Süden des Plangebietes und ein Nebengebäude planungsrechtlich abzusichern. Die im Plangebiet vorhandenen Sachgüter können somit erhalten bleiben.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgüter

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und das Landschaftbild minimiert.

- Der Bebauungsplan setzt, wie auch der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan, im Süden des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und das Landschaftsbild minimiert.
- Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlichen freien Landschaft. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild minimiert.
- Die Bereiche des Plangebietes mit Überschreitungen der gebietstypischen Orientierungswerte für Gewebelärm sind im Planteil gekennzeichnet. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch minimiert. Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden.

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Mischgebietes, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, ein 4 m breites Pflanzgebot fest. Zudem wird im Süden des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Trotz der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages[31] vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Die Wertstufen des nördlichen Plangebietes werden aus der Begründung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen. Der Abschnitt des Fabrikweges sowie südlich des Weges wurde in die Eingriffsbilanzierung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht einbezogen, da von der Übernahme der Bestandssituation ausgegangen wurde. Daher wird für die vorliegenden Bilanzierung die maximal mögliche Versiegelung angenommen. Nach § 19 (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) ist eine maximale Versiegelung von 80 % möglich.

In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen vor dem Eingriff mit der jeweiligen Flächengröße, der Wertstufe sowie der Flächenwert dargestellt:

Bilanzierung Bestand (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7)

Biotoptypen	**Größe (m²)**	**Wertstufe**	**Wertpunkte**
Nördlich des Fabrikweges			
Bauteppich, davon	330		
versiegelte Fläche (ca. 70 %)	231	0	0
Ziergarten (PHZ) (ca. 30 %)	99	1	99
Ziergarten (PHZ)	280	1	280
Naturgarten (PHN)	365	2	730
Gehölzstreifen (HSE)	325	3	975
Fabrikweg und südlich des Fabrikweges	1.839		
versiegelte Fläche (max. 80 %)	1.471	0	0
Ziergarten (PHZ) (20%)	368	1	368
Pflanzung von Einzelbäumen entlang des Fabrikweges	135	1	135
Hausgarten (PHZ)	1.352	1	1.352
Summe	**4.626**		**3.939**

31 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Bilanzierung: Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118

Biotoptypen	Größe (m²)	Wertstufe	Wertpunkte
Mischgebiet MI	3.382		
versiegelte Fläche (75 %)	2.537	0	0
davon Anpflanzfläche (HSE)	206	3	618
Restfläche (Hausgarten, z.B. GR)	640	1	640
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten	1.244	1	1.244
Summe	**4.626**		**2.502**

Die Gegenüberstellung des aktuellen Zustands und des Planzustandes zeigt, dass ein Kompensationsdefizit in Höhe von **1.437 Werteinheiten** entsteht, das extern kompensiert werden muss.

plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme

Für die Kompensation steht eine Fläche östlich des Rasteder Ortsteils Wahnbek zur Verfügung. Die Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 143/79, Flur 49, Gemarkung Rastede. Ein Lageplan der Kompensationsfläche befindet sich im Anhang des Umweltberichts. Der Kauf der Kompensationsfläche durch den Vorhabenträger ist vertraglich abgesichert. Die Fläche ging am 15.2.2023 in den Besitz des Vorhabenträgers über.

Auf der Kompensationsfläche werden die Anforderungen der Eingriffsregelung umgesetzt. Es wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

- Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes auf Moorböden (GEM) auf einer Fläche von 1.437 m².

Eine Übersicht der Kompensationsmaßnahme befindet sich im Anhang des Umweltberichts.

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bei der Biotoptypenkartierung für den Landschaftsrahmenplan 2017 wurde die Fläche als artenarmes Intensivgrünland eingestuft.[32]

Die Kompensationsfläche wird von Entwässerungsgräben umschlossen. Im Südosten der Fläche verläuft die Birkenstraße mit angrenzender Baumreihe. Nordöstlich und südlich der Kompensationsfläche befinden sich Grünlandflächen. Im Südwesten der Fläche befindet sich ein Wald und nordwestlich wird die Kompensationsfläche durch einen unbefestigten Weg mit Baumreihe begrenzt. Daran anschließend befinden sich weitere Grünlandflächen.

Der Bodentyp der Kompensationsfläche ist nach der BK 50 sehr tiefes Erdhochmoor. Der Boden wird bei dem NIBIS® Kartenserver im Suchraum für schutzwürdige Böden (BK50) dargestellt. Es handelt sich dabei um mächtige Hochmoore, welche einen Boden mit naturgeschichtlicher Bedeutung darstellen.[33] Im westlichen Abschnitt der Kompensationsfläche liegt die Grundwasseroberfläche (mNHN) bei > 0 m bis 2,5 m und im östlichen Abschnitt bei > -2,5 m bis 0 m. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft.[34]

32 Email des Landkreises Ammerland vom 18. Januar 2023.

33 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Februar 2023).

34 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Februar 2023)

Die Kompensationsfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes *Rasteder Geestrand* (LSG WST 00078).[35] Das Landschaftsschutzgebiet umfasst großflächige Laub-Mischwälder, Laub-Nadel-Wälder, Waldtümpel, Kleingewässer am Geestrand, naturnahe Bachläufe und feuchte Grünlandflächen, Acker- sowie Grünlandflächen. Im Nordosten und Osten wird das Gebiet von Mooren begrenzt. Bei dem *Rasteder Geestrand* handelt es sich um eine reliefbewegte Landschaft mit einer hohen Vielfalt an unterschiedlichen Landschaftselementen und Vegetationsbeständen. Innerhalb des Gebietes befinden sich wertvolle Fließgewässer, diese sind Abschnittsweise geschwungen, zum Teil mäandrierend und mit teilweise ganzjähriger Wasserführung (Butteler Bäke, Hülsbäke). Zudem befinden sich innerhalb des gesamten Gebietes Stillgewässer, Wallhecken, Feldhecken, Feldgehölze, Baumreihen, Alleen und Einzelbäume.[36] Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die FFH-Gebiete *Eichenbruch, Ellernbusch* (EU-Kennzahl 2715-331) und *Funchsbüsche, Ipweger Büsche* (EU-Kennzahl: 2715-332).[37] Als besonderer Schutzzweck sind die Erhaltung bzw. die Widerherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes und die Förderung der prioritären Lebensraumtypen (Anhang I FFH-RL): 91e=, 9110, 9130 und 9160 angegeben.[38] Die Kompensationsfläche liegt außerhalb der FFH-Gebiete.[39] Die Schutzzwecke und Entwicklungsziele des Landschaftsschutzgebietes sind die Erhaltung und die Entwicklung eines geomorphologisch einzigartig ausgeprägtem Geestrandes und ausgeprägter Laub-Mischwaldflächen sowie des Natura 2000-Gebietes. Das Gebiet wird durch standortfremde Nadelholzbestände, Nährstoffeinträge, die Beseitigung von Tot-/ Altholz und die Entwässerung gefährdet und beeinträchtigt. Als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden die Pflege von Hecken, Feldgehölzen und außerhalb des Waldes stehender Bäume angegeben. Zudem wird die langfristige Entwicklung zu einem Mischwald mit überwiegendem Laubgehölzbestand und die Wiederaufforstung mit einheimischen Gehölzen angestrebt. Weiterhin ist die naturnahe und nachhaltige Forstwirtschaft mit dem Belassen von Tot-/ und Altholz im Bestand und die naturnahe Entwicklung der Fließgewässer (Hankhauser Bäke, Hülsbäke, Buteler Bäke, Schanze) als Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahme aufgeführt. Als besonderer Handlungsbedarf ist die Erstellung eines Maßnahmenplans (FFH-Gebiet) und Artenhilfsmaßnahmen für Plantanthera chlorantha (NR. 47), Libellen (Nr. 48 ,49 ,71), Brutvögel (Nr. 50, 72), Pflanzen (Nr. 69), Fische (Nr. 19, 74) und Heuschrecken (Nr. 73) angegeben.[40] Die Kompensationsfläche befindet sich außerhalb des Schwerpunktraumes für Artenhilfsmaßnahmen.[41]

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch die Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes nicht ersichtlich.

---

35 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Februar 2023)

36 Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Anlage 2. Dokumentation der Schutzgebiete im Bestand und der Gebiete mit Voraussetzung zur Unterschutzstellung.

37 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur (Zugriff: Februar 2023)

38 Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021: Anlage 2. Dokumentation der Schutzgebiete im Bestand und der Gebiete mit Voraussetzung zur Unterschutzstellung.

39 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur (Zugriff: Februar 2023).

40 Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.Anlage 2. Dokumentation der Schutzgebiete im Bestand und der Gebiete mit Voraussetzung zur Unterschutzstellung.

41 Landkreis Ammerland (2021): Karte 6. Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft. Fortschreibung LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2021.

Maßnahme: Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes auf Moorböden:

Das zu entwickelnde artenarme Extensivgrünland erfolgt in einer Breite von 32 m über die gesamte Länge (rund 45 m) des Flurstücks entlang der nordwestlichen Grenze. Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 1.437 m².

Die Kompensationsfläche ist als Dauergrünland zu nutzen, ein Umbruch der Fläche ist nicht zulässig. Das Bodenrelief, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen, Geländerücken oder ähnliches, darf nicht verändert werden. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zugelassen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung von bestehenden Gräben oder Drainagen ist statthaft. Eine Nutzung der Kompensationsfläche als Weide ist zulässig. Es dürfen 3 Großvieheinheiten/ha jedoch höchstens 6 Tiere/ha in der Zeit vom 15.04 bis 30.6 jeden Jahres aufgetrieben werden. Eine Beweidung der Fläche bis zum 31.10 jeden Jahres ist zulässig. Es ist eine Pflegemahd im Zeitraum vom 01.07 bis 31.07 jeden Jahres durchzuführen, ein Brachliegen ist nicht zulässig. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen. Auf Flächen mit einer Dominanz (ab ¼ Fläche) von Flatterbinse, krauser Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel oder Rasenschmiele ist eine zusätzliche Pflegemahd bis zum 31.10 jeden Jahres durchzuführen. In der Zeit vom 01.03. bis 29.06. jeden Jahres sind Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen sowie sonstige Bodenbearbeitung nicht statthaft. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und Kalkungsmitteln ist nicht gestattet (Ausnahme: Erhaltungskalkung auf Problemflächen nach Bodenproben und Abstimmung mit dem Landkreis). Das Aufbringen von mineralischem und organischem Dünger ist nicht erlaub. Es ist keine Materialablagerung und ähnliches zulässig.

Der Kompensationswert der Fläche ergibt sich aus dem Ausgangswert der Fläche (Artenarmes Intensivgrünland (GIM), Wertstufe 2) und dem Flächenwert nach Umsetzen der Maßnahme (artenarmes Extensivgrünland (GEM), Wertstufe 3). Durch die Kompensation lässt sich eine Aufwertung von 1.437 Werteinheiten erzielen. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden vollständig ausgeglichen. Es verbleibt kein Defizit.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 soll die Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlichen freien Landschaft. Ein Teil der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird als Pflanzgebot festgesetzt. Die private Grünfläche im Süden des Plangebietes wird auch weiterhin als private Grünfläche festgesetzt. Die Bereiche des Plangebietes mit Überschreitungen der gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm sind im Planteil gekennzeichnet. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Absicherung des Bestandes nicht abgeleitet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Auswertung folgender Fachgutachten
  - Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
  - Landschaftsplan der Gemeinde Rastede 1995
  - Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Ammerland 1996
  - Fortschreibung Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 2021

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.[42]

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde Rastede wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde Rastede wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.

---

42 *Hinweis zum Umweltschadensrecht*: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

- Die Gemeinde Rastede wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ beabsichtigt die Gemeinde Rastede die planungsrechtliche Absicherung von bestehender Wohnnutzung und eines Nebengebäudes. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rastede, nördlich der Raiffeisenstraße und östlich des Tannenweges.

Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

Das Plangebiet besteht aus zwei Wohngebäuden mit Nebengebäuden, befestigte Flächen, Ziergebüsche/-hecken, Beete, Scher- und Trittrasenflächen, einen Teich, die Straße „Fabrikweg“ und ein Offenbodenbereich.

In der Umgebung des Plangebietes liegen das Betriebsgelände eines Baumarktes, Lebensmittelmärkte, eine Tankstelle, ein Gehölz des Siedlungsbereiches, Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,5 bestimmt.

Der Bebauungsplan trifft Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.

Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden. Es entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 1.437 Werteinheiten. Die Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 143/79, Flur 49, Gemarkung Rastede. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden vollständig ausgeglichen. Es verbleibt kein Defizit.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Absicherung des Bestandes nicht abgeleitet.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Biotopcode nach Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz. Stand März 2021.
- Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

- NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten
- Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede.
- Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Vorhaben sind nicht geplant.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Innerhalb des Plangebietes ist bereits Bestandsbebauung vorhanden, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Dennoch wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Zudem wird eine Betroffenheit der Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen und des Schutzgutes Boden ermöglicht.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Es entstehen keine zusätzlichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder Belästigungen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge der erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt entstehen nicht durch die Planung.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Eine Kumulierung mit besonderen Umweltauswirkungen ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Bei einem Starkregenereignis kann es aufgrund einer zusätzlichen Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Auswirkungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

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

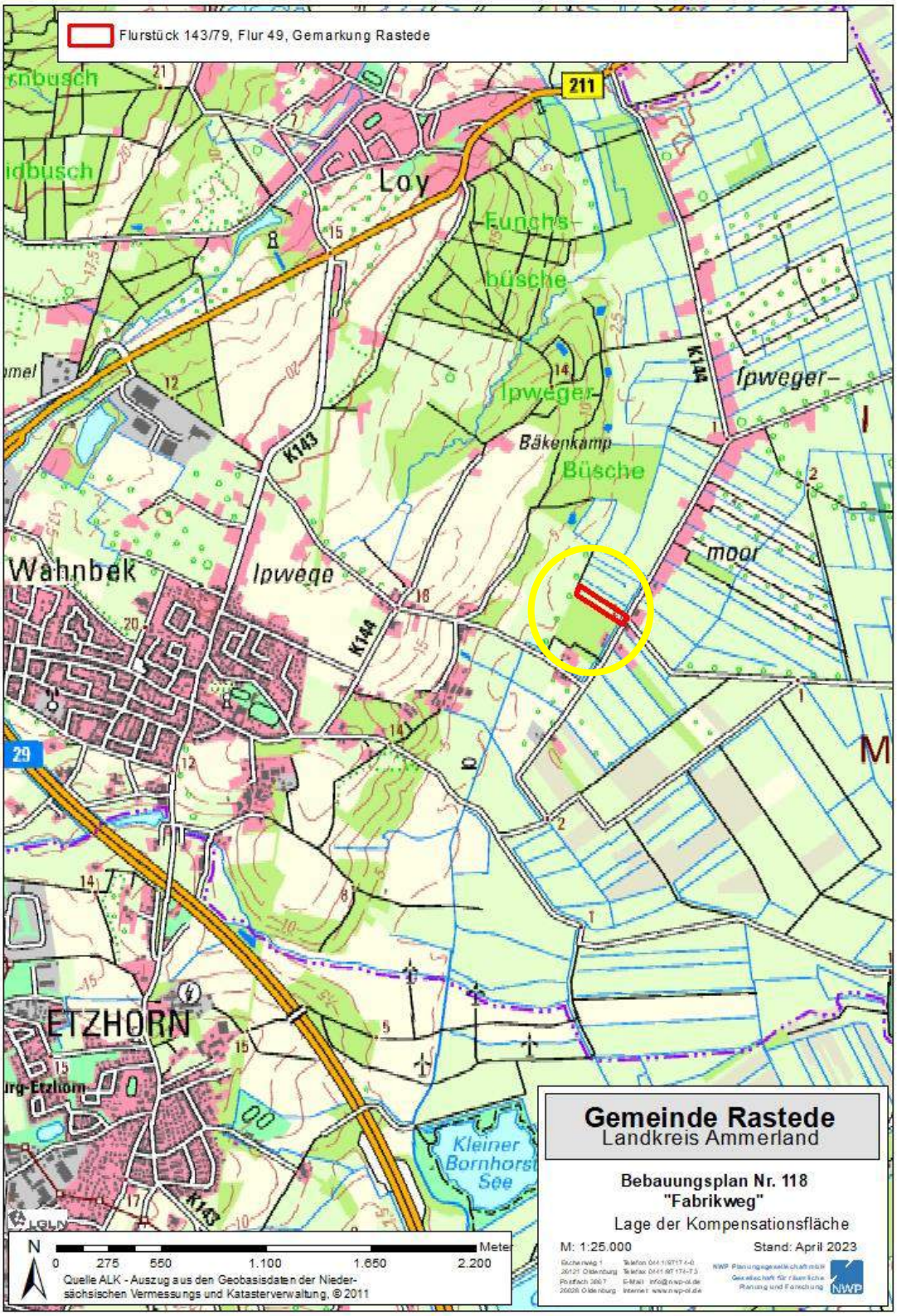
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	o	x	**X**	Durch eine zusätzliche Versiegelung wird der Verlust des Lebensraumes von Tieren ermöglicht.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	o	x	**X**	Durch eine zusätzliche Versiegelung wird der Verlust des Lebensraumes von Pflanzen ermöglicht.
Fläche	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Das Plangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen eines rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Boden	**X**	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	**X**	o	o	**X**	Es wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Erhöhung des Oberflächenabflusses möglich. Ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden voraussichtlich nicht begründet.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Großräumige Änderungen des Klimas werden voraussichtlich nicht ermöglicht.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein großes Artenspektrum konnte nicht nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	o	Die bestehende Wohnnutzung wird planungsrechtlich abgesichert.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	o	Absicherung und Erhalt bestehender Gebäude.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Landschaftspläne stellen für das Plangebiet keine Ziele dar.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

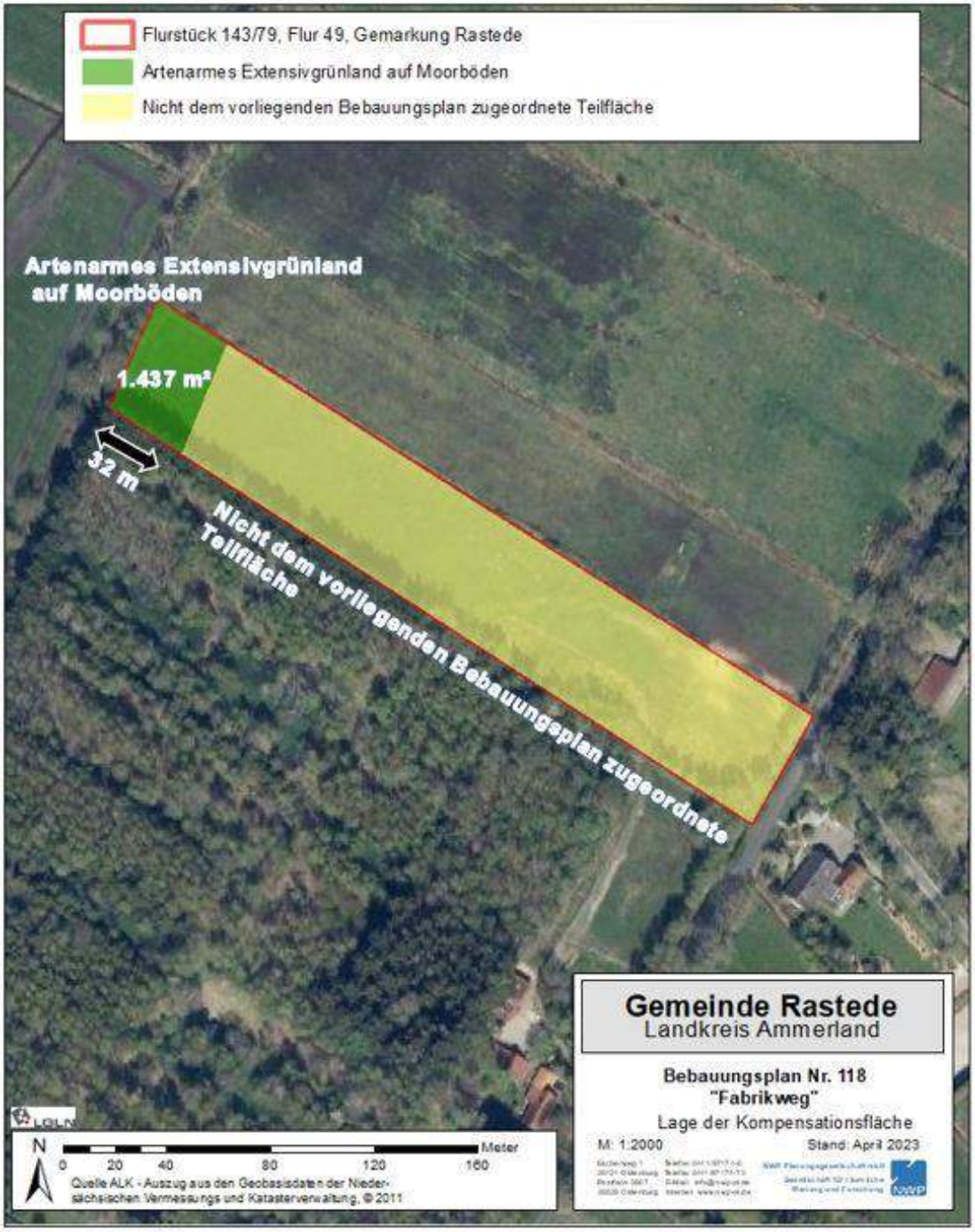
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.

Anhang
Biotop- und Nutzungstypen

Lageplan der Kompensationsfläche



Übersicht Kompensationsmaßnahme



Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2023/068

freigegeben am **24.04.2023**

GB 3 **Datum: 21.04.2023**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

82. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbefläche Wahnbek

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 82. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.

2. Dem Vorentwurf zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbefläche Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der vorliegenden 82. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauflächen an der Oldenburger Straße im Ortsteil Wahnbek geschaffen werden. Diese Bauleitplanung geht zurück auf einen Antrag von Alexandra Cirja von Nord-Automobile e.K., der bereits im September 2022 im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen vorgestellt wurde (s. Vorlage 2022/134).

Frau Cirja ist Eigentümerin der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung an der Memelstraße. Für diese Flächen besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass sie als Außenbereich gem. § 35 BauGB nicht für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen.

Ursprünglich war vorgesehen, dort Gewerbe- und Mischgebietsflächen zu entwickeln, die der Ansiedlung von verschiedenen Nutzungen dienen sollten. Dieser Planungsidee wurde mit Vorlage 2022/134 grundsätzlich zugestimmt.

Im Zuge der Ausarbeitung der konkreten städtebaulichen Planungsunterlagen wurde jedoch deutlich, dass insbesondere aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange, nur die Ausweisung von Gewerbegebieten zielführend ist. Insoweit sind künftig keine über das betriebsbezogene Wohnen hinausgehenden allgemeinen Wohnnutzungen zulässig, sodass sich das Plangebiet zu einem klassischen Gewerbegebiet entwickeln lässt.

Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt und bereitet somit die Aufstellung des Bebauungsplans 121, der Gewerbegebiete festsetzen wird, vor.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 08.05.2023 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags durch den Investor getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

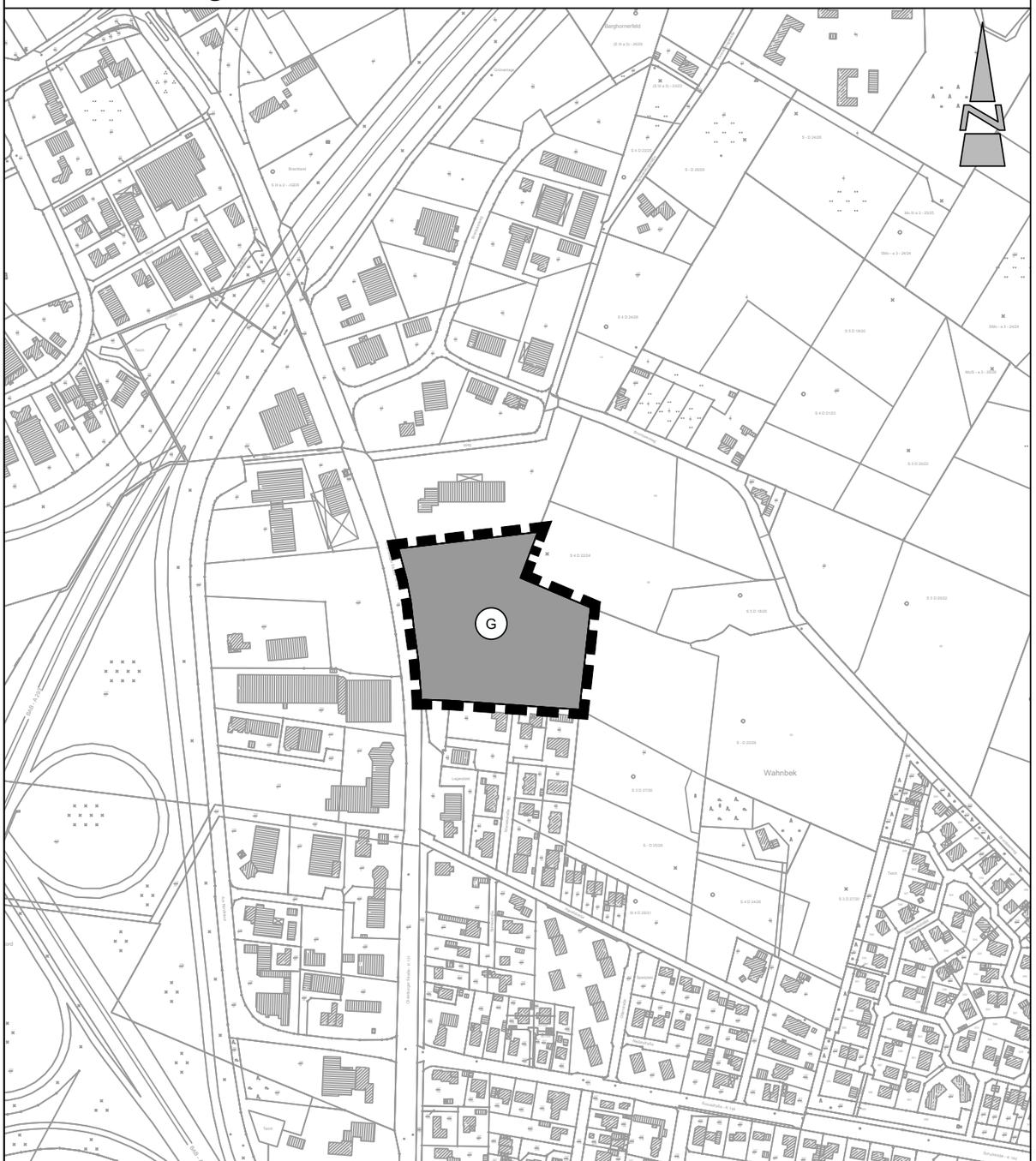
Durch die Versiegelung und Überbauung der künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen.

Anlagen:

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

Gemeinde Rastede

82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgsetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am ..... die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ beschlossen.

Rastede .....

..... (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wurde vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede ausgearbeitet.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, ...
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, ...
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Rastede ....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ ist mit Verfügung (Az.: .....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt

_____
Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom .....(Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a (3), Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a (3), Satz 1 i. V. m. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Rastede, ...
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ ist gemäß § 6 (5) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, ...
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ...
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

G — gewerbliche Baufläche

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 1 zu Vorlage 2023/068

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Vorentwurf 12.04.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Anlage 2 zu Vorlage 2023/068

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf 12.04.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl	2
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**2**
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Änderungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation	3
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**3**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**4**
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Schallschutz	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	**INHALTE DER 82. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**	**6**
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**6**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE**	**7**
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Auf Bestreben der Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Gemeinde Rastede in der Ortschaft Wahnbek die Entwicklung einer größtenteils unbebauten Landwirtschaftsfläche zwischen der Oldenburger Straße und dem Brombeerweg für die Erweiterung der Flächen eines Automobilhändlers und zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Zu diesem Zweck wird die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die konkrete Gebietsentwicklung soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere in der an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, ist es planerisches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen und Bauland für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Da sich das Plangebiet in ein bestehendes Siedlungsgefüge einfügt, wird eine städtebauliche Nachverdichtung in einem weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, was dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 82. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,05 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Neben der Landwirtschaftsfläche umfasst der Geltungsbereich auch die ehemals zugehörige Hofstelle an der Oldenburger Straße. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Norden, Osten und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des Automobilhändlers. Im Süden grenzen Einzelhaussiedlungen an den Änderungsbereich an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt die Darstellung der bislang für die Landwirtschaft bestimmten Fläche gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

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. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ umfassend beschrieben, der als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ beigefügt ist. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Jedoch werden durch die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte, sodass der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gilt (vgl. Kap. 4.1).

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Der Standort befindet sich im Süden der Gemeinde Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek. Die Ortschaft ist insbesondere durch Ihre Nähe zur Stadtgrenze von Oldenburg geprägt, welche in circa 2 Kilometer südlicher Entfernung liegt. Die Oldenburger Straße (K131), ist die Hauptverkehrsroute von Oldenburg in Richtung Rastede. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Autobahndreieck Oldenburg Nord, welches, eine Auffahrt auf die Autobahnen A29 (Emstek - Wilhelmshaven), A 293 (Autobahnkreuz Oldenburg Nord - Autobahnkreuz Oldenburg West) und die Bundesstraße 211 (Oldenburg - Brake) ermöglicht. Außerdem ist das Plangebiet für eine sich im ländlichen Raum befindende Ortschaft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Brombeerweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede - Oldenburg) verkehren.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben und wird im Süden von gemischten Bauflächen begrenzt. Lediglich im Westen grenzt ein kleiner Teil einer öffentlichen Grünfläche an. Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Der Bereich ist aufgrund der verkehrlichen Lage und den umliegenden Nutzungen ein idealer Standort für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede. Insgesamt führt die Darstellung weiterer Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Gewerbeflächen. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang ungenutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Rastede ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Oldenburg, im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,05 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden des Ortsteils Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Nordwesten an der Oldenburger Straße befindet sich die ehemals zugehörige Hofstelle. Das Plangebiet wird über die Oldenburger Straße von Westen her erschlossen. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Osten befinden sich darüber hinaus öffentliche Grünflächen. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen und es ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung der ländlichen Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Darüber hinaus sollen Standorte mit gewachsenem Siedlungsgefüge, wie es der Geltungsbereich darstellt, nutzungsspezifisch gefördert werden. Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird diesen Zielstellungen der Raumordnung Rechnung getragen, da so die Eigenentwicklung der Gemeinde Rastede langfristig gesichert wird.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1994 vor. Die Ortschaft Wahnbek wird hierin als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ dargestellt. Allgemein trägt die Entwicklung einer bereits innerhalb eines entwickelten Siedlungsgebietes liegenden Fläche, sowie der damit einhergehenden Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, sowie der Innenentwicklung der Ortschaft Wahnbek bei. Die dargestellte Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden. In diesem Zusammenhang ist die Planung aufgrund der dadurch zu erwartenden positiven Auswirkungen für die Gemeinde mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird der Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB dargestellt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung im nächsten Verfahrensschritt in die Planung eingestellt. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird daher gleichermaßen für die vorliegende 82. Flächennutzungsplanänderung seine Gültigkeit erhalten. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

4.2.1 Schallschutz

Auf den Geltungsbereich der 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße Wahnbek“ und die dadurch geplanten Nutzungen wirkt Verkehrslärm von der Oldenburger Straße (K 131) und Gewerbelärm von den umliegenden Gewerbebetrieben ein. Darüber hinaus müssen die von der vorgesehenen gewerblichen Nutzung zu erwartenden gewerblichen Emissionen bereits in der Planung berücksichtigt werden. Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße Wahnbek“ durchgeführt, deren Ergebnisse auch für die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit hat. Konkrete Festsetzungen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ getroffen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im nächsten Verfahrensschritt eingestellt. Die hierin getroffenen Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden auch für die vorliegende 82. Flächennutzungsplanänderung ihre Gültigkeit behalten.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Laut dem Denkmalatlas des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege gibt es im Plangebiet keine Hinweise auf vorkommende Bau- oder Bodendenkmale. Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 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.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Ammerland als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde 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.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem

Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ammerland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Ammerland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

5.0 INHALTE DER 82. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB die Darstellung gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO. Die Ausweisung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung entspricht den bereits dargelegten Entwicklungszielen in der Gemeinde Rastede.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Oldenburger Straße (K 131).

- **ÖPNV**
  Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Bromberweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede-Oldenburg) verkehren.

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

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

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird über Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im nächsten Verfahrensschritt in diese eingestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der 82. Flächennutzungsplanänderung 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans „Oldenburger Straße, Wahnbek“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede durch das Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

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

Anlage 3 zu Vorlage 2023/068

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 121 und 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Vorentwurf 12.04.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG 1

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 2

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2

2.1 Landschaftsprogramm 2021 2

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) 3

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 3

2.4 Artenschutzrechtliche Belange 3

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 5

3.1.1 Schutzgut Mensch 6

3.1.2 Schutzgut Pflanzen 7

3.1.3 Schutzgut Tiere 20

3.1.4 Biologische Vielfalt 26

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche 27

3.1.6 Schutzgut Wasser 28

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft 29

3.1.8 Schutzgut Landschaft 30

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 30

3.2 Wechselwirkungen 31

3.3 Kumulierende Wirkungen 31

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 31

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES 32

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung 32

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 32

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 33

5.1 Vermeidung / Minimierung 33

5.1.1 Schutzgut Mensch 33

5.1.2 Schutzgut Pflanzen 33

5.1.3 Schutzgut Tiere 34

5.1.4 Biologische Vielfalt 35

5.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche 35

5.1.6 Schutzgut Wasser 35

5.1.7 Schutzgüter Klima und Luft 35

5.1.8 Schutzgut Landschaft 36
5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 36
5.2 Eingriffsbilanzierung 37
5.2.1 Schutzgut Pflanzen 37
5.2.2 Schutzgut Tiere 38
5.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 39
5.2.4 Schutzgüter Boden und Fläche 39
5.3 Maßnahmen zur Kompensation 39
5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen 40
5.3.2 Ersatzmaßnahmen 41

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 41

6.1 Standort – Änderung des Flächennutzungsplanes 41
6.2 Planinhalt – Aufstellung eines Bebauungsplans 42

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 43

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 43
7.1.1 Analysemethoden und -modelle 43
7.1.2 Fachgutachten 43
7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 44
7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 44

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 44

9.0 QUELLENVERZEICHNIS 45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gehölze im zentralen Bereich des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 9

Abbildung 2: Baum-Wallhecke am Nordöstlichen Rand des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 10

Abbildung 3: Mesophiles Grünland im Süden des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 12

Abbildung 4: Scherrasen mit Tendenz zum mesophilen Grünland im südlichen Plangebiet. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 13

Abbildung 5: Trittrasen im Nordosten des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 14

Abbildung 6: Neuzeitlicher Ziergarten im Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 15

Abbildung 7: Hausgarten mit Großbäumen im Westen von Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 15

Abbildung 8: Eine der Höhlungen im Habitatbaum. Foto: Mai 2022, Stutzmann 17

Abbildung 9: Spechthöhle im Stamm des Habitatbaums. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 17

Abbildung 10: Bodentyp im Geltungsbereich (rot gestrichelt, LBEG 2022, unmaßstäblich) 28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung 19

Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs 37

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

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

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ gilt daher gleichermaßen für die Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, ist es planerisches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen und Bauland für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,07 ha befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes von Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7 und umfasst kleine Teile der Flurstücke 96/2 und 89/2, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Neben der Landwirtschaftsfläche umfasst der Geltungsbereich auch die ehemals zugehörige Hofstelle an der Oldenburger Straße. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

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 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, 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

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten, einer Fläche für private Erschließung sowie einer privaten Grünfläche, wird ein bisher zum Großteil unbebauter Bereich städtebaulich neu beordnet und zum Teil einer anderen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiet	ca. 16.585 m²
private Verkehrsflächen	ca. 1.490 m²
private Grünflächen	ca. 2.630 m²
– davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Wallheckenschutzstreifen)	ca. 935 m²
– davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	ca. 1.505 m²

Durch die im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ vorbereiteten Überbauungsmöglichkeiten innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes können bis zu ca. 1,3 ha dauerhaft neu versiegelt werden.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

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

2.1 Landschaftsprogramm 2021

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 2021 befindet sich der Geltungsbereich in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“. Diese Region ist geprägt von Grundmoränenplatten im Wechsel mit großflächigen Hoch- und Niedermoorgebieten, die durch zahlreiche kleine Bäche gegliedert sind. Daraus entsteht eine regelmäßige Abfolge flacher, schmaler Sandrücken mit feuchten, meist moorigen Talniederungen. Die Moorflächen sind heute überwiegend kultiviert oder in Abtorfung befindlich. Außerdem zählt diese Region zu den waldärmsten Regionen Niedersachsens, weshalb eine Weiträumigkeit für diese Region charakteristisch ist.

Das Plangebiet wird im Niedersächsischen Landschaftsprogramm (MU 2021) in den Kartenwerken wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet liegt gänzlich im Kulturlandschaftsraum „Oldenburger Geest mit Ammerland“ (Karte 3).

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

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

- Die potenzielle natürliche Vegetation wird mit Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergang zum Flattergras-Buchenwald angegeben (Textkarte 1).
- Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zur Landschaftseinheit der „Wiefelsteder Geestplatte“ (Textkarte 2).
- Das vorhandene Grünland mit vereinzelten Gebüschen und Gehölzbeständen wird als mesophiles Grünland mit hoher bis sehr hohe Bedeutung dargestellt (Textkarten 5 und 6).
- Das Plangebiet wird teilweise von Wallhecken durchzogen, welche als kulturhistorische Besonderheiten gelten (Textkarte 11).
- Für das Plangebiet und seine Umgebung wird Podsol, Braunerde-Podsol, Gley-Podsol sowie Pseudogley-Podsol beschrieben (Textkarte 12).
- Die vorkommenden Biotoptypen des Plangebietes weisen eine hohe Bedeutung auf. Außerdem herrscht eine Lärmbelästigung von > 55 dB Lden (day-evening-night-Lärmindex) der nahegelegenen Straßen und Autobahn A293. Nördlich sowie westlich grenzen direkt Industrie- und Gewerbeflächen > 1 ha an (Karte 1).
- Das Landschaftsbild weist eine hohe Bedeutung auf (Karte 2).
- Das Plangebiet und seine weitere Umgebung gehören zu einem Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Der Fläche wird eine mittlere potenzielle Grundwasserneubildung mit geringen oder mittlerem Nitrataus-waschungsrisiko angegeben (Karte 3.2).
- Nach der Karte 4 gehört das Grünland zu einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für die Treibhausgasspeicherung von organischen Böden.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Plangebiet und der direkt angrenzenden Umgebung befinden sich gemäß der interaktiven Umweltkarten des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU 2022) keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Wallhecken gehören zu den nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen.

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 aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

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

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

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

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

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

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

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, einen bestehenden Gewerbebetrieb zu erweitern und die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen zu ermöglichen. Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, sowie private Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Wallheckenschutzstreifen) und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dienen der planungsrechtlichen Sicherung prägender Elemente in der Landschaft. Darüber hinaus sichern Festsetzungen zur Beschränkung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und Schutzflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Zudem werden private Verkehrsflächen sowie private Grünflächen festgesetzt.

Die zulässige Bodenversiegelung beträgt bei einer GRZ von 0,8 maximal 80 % des Gewerbegebietes. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von rd. 1,3 ha.

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

3.1.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

Von der I+B Akustik GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich durchgeführt. Für die gewerblichen Nutzungsflächen wurden im Zuge der Untersuchung Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt. Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergab, je nach geplanter Gebietsausweisung, zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1. Während der Orientierungswert von 65 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb der voraussichtlichen, überbaubaren Flächen eingehalten wird, kann es im Nachtzeitraum in westlicher Angrenzung an die Oldenburger Straße zu einer Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) um bis zu rund 2 dB kommen. Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Basierend hierauf wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 deklariert. Die I+B Akustik GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt gegenüber dem angestrebten Bauleitplanverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die in dem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

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

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet momentan Grünlandflächen mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen dar. Ausgebaute Wegebeziehungen, die der Erholung dienen könnten, existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Oldenburger Straße und angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe und Siedlungsbebauung.

Bewertung
Dem Geltungsbereich wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünland sowie o. g. sonstiger Vorbelastungen der Umgebung eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Für das Schutzgut Mensch werden **keine erheblichen**

umweltrelevanten Auswirkungen, welche die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen können, erwartet.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

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

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Für den Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wurde im Mai 2022 eine Biotoptypenkartierung gemäß DRACHENFELS (2021) durchgeführt. Hierdurch soll die ökologische Wertigkeit bestimmt sowie eventuell schutzwürdige Bereiche erfasst werden. Im Rahmen der Biotopkartierung wurde die Fläche weiterhin auf das Vorkommen geschützter Pflanzenarten sowie Arten der Roten Liste (GARVE 2004) untersucht.

Die Benennung der Biotoptypen sowie die Zuordnung zu ihren jeweiligen Gruppen erfolgt im folgenden Text sowie der anhängenden Karte gemäß ihrer Benennung in DRACHENFELS (2021).

Die Nomenklatur der beschriebenen Pflanzenarten basiert auf der Arten-Referenzliste der Gefäßpflanzen (Tracheophyta) für Niedersachsen und Bremen (NLWKN 2021). Information zum vorliegenden Bodentyp wurden der BK50 im NIBIS Kartenserver (LBEG 2022) entnommen. Zusätzliche bodenkundliche Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Für Einzelbäume und Gehölzbestände werden in Text und Karte jeweils die minimalen und maximalen Brusthöhendurchmesser angegeben.

Die Biotoptypenkartierung wurde am 05.05.2022 durchgeführt.

<u>Übersicht der Biotoptypen</u>
Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Biotoptypen aus den folgenden Gruppen:

- Gebüsche und Gehölzbestände

- Binnengewässer
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünland Grünanlagen,
- Acker- und Gartenbaubiotope sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung des Plangebiets

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Rastede Wahnbek, östlich der Oldenburger Straße. Nördlich anschließend befindet sich das Autohaus Nord-Automobile e.K. Das Plangebiet umfasst derzeit Flurstück 96/5 und einen Teil von 93/35. Für das angrenzende Flurstück 96/4 besteht ein Vorkaufsrecht für den Antragsteller, weshalb es in die Biotoptypenkartierung integriert wurde.

Der eigentliche Geltungsbereich umfasst Grünland- und Rasenflächen mit einigen Gehölzen. Randlich grenzen lineare Gehölzbestände an, darunter auch Wallhecken. Flurstück 96/4 umfasst ein Wohngrundstück mit historischen Gebäuden sowie Gartenflächen mit teils altem Baumbestand.

Das gesamte Untersuchungsgebiet verläuft gemäß der BK 50 (LBEG 2022) auf mittlerem Pseudogley-Podsol.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden einige Einzelbäume (HBE) und Einzelsträucher (BE) festgestellt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Obstgehölze (Ob) mit Brusthöhendurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m (bis 0,5 m). Auch eine Birke (*Betula* spec.) und eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m wurden erfasst (Abbildung 1).
Hinweis: Aufgrund der geringen Anzahl der Obstbäume war es möglich diese individuell statt insgesamt als Streuobstbestand (HO) zu erfassen. Gemäß DRACHENFELS (2021) können Obstbaumbestände ab einer Größe von 2.500 m² unter den Schutz von § 24 fallen. Diese Mindestgröße wird im vorliegenden Fall eindeutig nicht erreicht.

Abbildung 1: Gehölze im zentralen Bereich des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Im Norden des Plangebiets verläuft eine kurze - vor einigen Jahren auf Stock gesetzte - Hecke die derzeit als Strauchhecke (HFS) einzustufen ist. Dominierende Gehölze sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*).

Am Südrand des Plangebiets verläuft entlang eines Grabens ein schmales Sukzessionsgebüsch (BRS) aus Weide (*Salix spec*), der fremdländischen Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) sowie jungen Obstgehölzen.

An den Rändern des Untersuchungsgebiets wurden mehrere Wallhecken erfasst. Festgestellt wurden Baum-Wallhecken (HWB), Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) sowie ein kurzer Gehölzfreier Wall (HWO). Alle erfassten Wallhecken werden im Wallheckenkataster dargestellt, mit Ausnahme der Strauch-Baumwallhecke südwestlich des Plangebiets. Diese konnte jedoch im Abgleich mit den Preußischen Landesaufnahmen aufgrund des vorhandenen Wallkörpers und des teils alten Baumbestands ebenfalls eindeutig als Wallhecke eingestuft werden. Ihr Wallkörper weist eine Höhe von etwa 70 cm und eine Breite von ca. 2 m auf.

Die Baum-Wallhecken werden von Stiel-Eichen sowie teils auch Rot-Buchen bestimmt. Die Brusthöhendurchmesser betragen zwischen 0,3 und 0,8 m (Abbildung 2). Die Strauch-Baum-Wallhecken weisen einen Bewuchs aus Stiel-Eichen, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birken und Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) auf. Hier betragen die Brusthöhendurchmesser zwischen 0,2 und 1,0 m. Alle festgestellten Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG.

Abbildung 2: Baum-Wallhecke am Nordöstlichen Rand des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Entlang der Oldenburger Straße wurde ein Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) aus Stiel-Eichen, Ahorn, Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) und vereinzelten Fichten (*Picea abies*) mit Brusthöhendurchmessern zwischen 0,2 und 0,7 m erfasst. Die Eschen sind aufgrund des Befalls mit Falschem Weißen Stängelbecherchen (Eschentriebsterben) deutlich abgängig. Ein Teil der Eschen wurde kurz vor der Geländebegehung infolge von Sturmschäden gerodet.

Einzelbäume im Bereich der Wohnbebauung südlich des Plangebiets wurden explizit erfasst, sofern sie nahe der Plangebietsgrenze wachsen. Erfasst wurden eine mehrstämmige Weide (2x0,3 m Brusthöhendurchmesser) sowie eine Stiel-Eiche (Brusthöhendurchmesser 0,8 m.)

<u>Binnengewässer sowie Stauden- und Ruderalfluren</u>
Entlang der Oldenburger Straße sowie auch am Südrand des Plangebiets verlaufen Sonstige vegetationsarme Gräben (FGZ). Beide führten bei der Bestandserfassung kein Wasser, sie wurden als unbeständig (u) eingestuft. Hinweise auf aquatische Vegetation wurden nicht festgestellt. Der Graben an der Oldenburger Straße weist eine leichte Verbuschung mit Brombeeren (v) auf. Er wird beiderseits von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) gesäumt. Neben häufigen Gräsern des Grünlands treten nitrophile Arten wie die Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) hinzu.

Auf einem Lärmschutzwall (o.ä.) parallel zur Oldenburger Straße wurde eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte in Verbindung mit einem Rubus Gestrüpp (URF/BRR) festgestellt. Neben Brombeeren kommen hier nitrophile, kurzlebige Arten wie Knoblauchrauke und Gräser wie das Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) vor.

Grünland und Grünanlagen

Wiesen und Rasenflächen unterschiedlicher Ausprägungen nehmen den Großteil des Plangebiets ein. Es wurden Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) und Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) sowie Artenreiche Scher- und Trittrasen (GRR, GRT) festgestellt.

Die artenarmen Extensivgrünlandbereiche werden dabei von häufigen Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knäuelgras, Echtem Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) bestimmt. Bei den beiden zuletzt genannten Arten handelt es sich um Kennarten des mesophilen Grünlands, die jedoch für eine Einstufung als ebensolches nicht ausreichen.

Das mesophile Grünland weist zusätzlich zu den oben genannten, häufigen Grünlandarten mit Großem Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Ruchgras, Spitz-Wegerich und Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) vier Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie mit den drei Magerkeitszeigern Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlichem Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und der randlich vorkommenden Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) drei Kennarten des Mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte auf. Die Fläche wurde als Mageres mesophiles Grünland mit einer kennartenarmen Ausprägung (GMA-) eingestuft. Für eine Einstufung als Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) sind mindestens vier Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie zwei Magerkeitszeiger notwendig (DRACHENFELS 2021). Dieser Teilbereich hat eine Fläche von 1.500 m². Die Kennarten wurden in unterschiedlicher, aber in zusammengenommen hoher Deckung verteilt über die gesamte Fläche festgestellt (Abbildung 3).

Mesophiles Grünland ist gemäß „§ 24 Abs. 2 Nr.3 NNatSchG geschützt, je nach Ausprägung ab 500-2.500 m². Der untere Wert gilt für sehr artenreiche Ausprägungen (…) und Vorkommen von Rote-Liste-Arten, der obere Wert für Bestände, die die Mindestartenzahl nicht oder wenig überschreiten“ (DRACHENFELS 2021). Die beschriebene Fläche fällt aufgrund ihrer niedrigen Kennartenzahl in Verbindung mit ihrer geringen Größe nicht unter den Schutz von § 24.

Abbildung 3: Mesophiles Grünland im Süden des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Ein Teil der grünlandartig entwickelten Flächen wurde bereits vor der Biotopkartierung Anfang Mai erstmalig gemäht. Die Flächen wurden als Scherrasen und nicht als Grünland eingestuft, da eine landwirtschaftliche Nutzung des Schnittguts zu diesem frühen Zeitpunkt unwahrscheinlich ist und die Flächen angrenzend an weitere, als Stellflächen genutzte Rasenflächen vorgefunden wurden.

Mit Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitz-Wegerich, Großem Sauerampfer, Rot-Schwingel, Ruchgras und Gewöhnlichem Hornklee (*Lotus corniculatus*) wurden sechs Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie Gewöhnliches Ferkelkraut und Feld-Hainsimse (wiederum randlich) als Magerkeitszeiger festgestellt, weshalb zusätzlich eine Tendenz zu mesophilem Grünland ausgewiesen wurde. Da einer der beiden Magerkeitszeiger nur randlich festgestellt wurde, handelt es sich insgesamt um einen Artenreichen Scherrasen mit einer Tendenz zu Sonstigem mesophilen Grünland mit breiter Standortamplitude (GRR(GMS), Abbildung 4).

Hinweis: Scherrasen fallen auch bei einer Tendenz zum mesophilen Grünland nicht unter den Schutz von § 24. Um die Artenzusammensetzung in der Bewertung widerzuspiegeln, sind die Fläche aber wie GMS (Wertstufe IV von V, vgl. DRACHENFELS 2012) zu bewerten.

Abbildung 4: Scherrasen mit Tendenz zum mesophilen Grünland im südlichen Plangebiet. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Angrenzend an die beschriebenen Scherrasen befindet sich auch eine Trittrasenfläche (GRT) im Plangebiet. Sie wird als Stellfläche für Fahrzeuge des angrenzenden Autohauses genutzt. Sie weist hohe Offenbodenanteile sowie trittverträgliche Gräser und Kräuter wie Spitz-Wegerich, Echten Löwenzahn und Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) auf (Abbildung 5).

Abbildung 5: Trittrasen im Nordosten des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Der Garten im Bereich von Flurstück 96/4 ist teilweise als Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) mit Rasenflächen und Ziersträuchern einzustufen (Abbildung 6), teilwiese wird er von einem dichten Baumbestand aus Stiel-Eichen und Rot-Buchen bestimmt. Die Brusthöhen betragen 0,3-0,8 m. Dieser Teilbereich wurde als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft (Abbildung 7).

Abbildung 6: Neuzeitlicher Ziergarten im Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Abbildung 7: Hausgarten mit Großbäumen im Westen von Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

In den Randbereichen von Flurstück 96/4 wurden mehrere Abschnitte Artenreicher Scherrasen (GRR) mit kurzer, regelmäßig gepflegter Grasnarbe und typischer Tritt- und schnittverträglicher Vegetation festgestellt. Sie befinden sich außerhalb der eigentlichen Gartenflächen und wurden deshalb gesondert erfasst.

Zwischen dem Wohngrundstück und dem Gelände des Autohauses verläuft ein Ziergebüsch überwiegend nicht heimischer Gehölzarten in Verbindung mit einer Baumreihe (BZN/HBA) aus jungen Obstgehölzen (Brusthöhendurchmesser unter 0,1 m).

Die Grünanlagen im Bereich des Autohauses wurden als Artenreiche Scherrasen in Verbindung mit Ziergebüschen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (GRR/BZN) sowie einer Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA) in Verbindung mit einem Stillgewässer in Grünanlage (SXG) eingestuft.

Acker- und Gartenbaubiotope

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) von Schnittgut mit einem aufkommenden Rubus-Gestrüpp (als Nebencode: BRR).

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Bei den Gebäuden im Bereich von Flurstück 96/4 handelt es sich um historische Wohn- und Landwirtschaftsgebäude, die als Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD) eingestuft wurden, sowie kleinere Sonstige Bauwerke (OY). Die Zuwegung zu den Gebäuden erfolgt über Wege (OVW), die mit Lockermaterial (w) bzw. Kopfsteinpflaster (p) befestigt wurden.

Westlich des Plangebiets verläuft die asphaltierte Oldenburger Straße (OVSa). Die Außenbereiche des Autohauses wurden als Sonstiger gewerblich genutzter Platz (OFG) eingestuft, teils mit Lockermaterial (w), teils mit einer Mischung aus Rasengittersteinen (g) oder engfugigem Pflaster (v) befestigt. Das Hauptgebäude des Autohauses wurde als Gewerbegebiet (OGG) erfasst.

Die Zuwegung ins Plangebiet erfolgt derzeit über eine Lücke in der Wallhecke im Nordwesten des Plangebiets. Der dortige Weg ist mit Lockermaterial befestigt (OVWw) und läuft in einen unbefestigten bis dünn mit Lockermaterial bedeckten Wegabschnitt aus (OVWuw).

Südlich des Plangebiets grenzen Hausgärten (PH) mit Gebäuden der Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) an. Zusätzliche Gebäude in diesem Bereich wurden als Sonstige Bauwerke (OY) eingestuft.

Floristische und faunistische Besonderheiten

Einer der Einzelbäume wies neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste auf. Reste eines letztjährigen Hornissennests (besonders geschützte Art gemäß BArtSchV) bestätigen die anzunehmende Habitatfunktion der Höhlungen (Abbildungen 8 & 9).

In zwei der angrenzenden Wallhecken wurde mit der Stechpalme eine besonders geschützte Art (gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG) festgestellt. Es handelt sich um zwei Individuen an der Ostgrenze des Plangebiets und etwa acht Individuen südöstlich desselben.

Abbildung 8: Eine der Höhlungen im Habitatbaum. Foto: Mai 2022, Stutzmann

Abbildung 9: Spechthöhle im Stamm des Habitatbaums. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

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

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

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauch-Baum-Wallhecke [HWM]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baum-Wallhecke [HWB]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Gehölzfreier Wall [HWO]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger Einzelbaum [HBE]	4-2	hohe bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baumreihe/Allee [HBA]	4-2	hohe bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte [GMA]	4-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges mesophiles Grünland [GMS]	4-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland [GEF]	5-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelstrauch [BE]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand [HPS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Strauchhecke [HFS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Rubus-Gestrüpp [BRR]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte [URF]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZN]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Hausgarten mit Großbäumen [PHG]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch [BRS]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Stillgewässer in Grünanlage [SXG]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger vegetationsarmer Graben [FGZ]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume [PZA]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Neuzeitlicher Ziergarten [PHZ]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenreicher Scherrasen	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Trittrasen [GRT]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Weg [OVW]	0	weitgehend ohne Bedeutung
Straße [OVS]	0	weitgehend ohne Bedeutung
Versiegelte Flächen [OD, OGG, OY, OE, OFG]	0	weitgehend ohne Bedeutung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass Wiesen und Rasenflächen unterschiedlicher Ausprägungen den Großteil des Plangebiets einnehmen, welches demnach eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist.

Durch die Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung von Gewerbegebieten sowie Erschließungswegen gehen Lebensräume von Pflanzen verloren bzw. werden stark verändert, so dass erhebliche negative Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Es wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Das Plangebiet wird überwiegend von Grünland mit Gehölzbeständen eingenommen. Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen und der getroffenen Flächenfestsetzungen können die Gehölzstrukturen nicht in vollem Umfang erhalten bleiben. Einzelbäume werden überplant, aber randliche Heckenstrukturen werden im Zuge der Planung festgesetzt und in ihrem Umfang erweitert. Die vorhandenen meist angrenzenden Wallhecken an der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden überwiegend durch einen Wallheckenschutzstreifen abgesichert. Es erfolgt ein Durchbruch auf einer Breite von 7 m.

Es ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Strukturen und der aktuellen Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorhandensein von Bodenbrütern, Gehölz- und Gebäudebrütern anzunehmen.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Zum Teil kommen im Geltungsbereich auch ältere Einzelbäume vor, die nicht allesamt erhalten bleiben können

Bei der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass einer der Einzelbäume neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste aufwies. Für diesen Baum kann eine Habitatfunktion sowohl für Höhlenbrüter als auch für Fledermäuse angenommen werden.

Bewertung
Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Insgesamt werden aufgrund der aktuellen Situation und der Überplanung von Gehölzbeständen und Grünland im Plangebiet bei Umsetzung der Planung **erhebliche Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Tiere erwartet.

<u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</u>

Die Festsetzungen sehen vor, eine vorhandene Grünland- und Scherrasenflächen zu überplanen. Die angrenzenden und teilweise im Geltungsbereich befindlichen Wallhecken werden weitestgehend erhalten und mit einem Wallheckenschutzstreifen versehen. Im Geltungsbereich stockende Einzelbäume werden überplant. Diese Strukturen könnten für Fledermäuse und Brutvögel potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau-

und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie im Plangebiet vorkommen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Fledermäuse
Im Geltungsbereich sind Gehölzstrukturen vorhanden daher können potenziell Fledermausquartiere vorkommen. Ein Einzelbaum weist verschiedene als Quartier geeignete Strukturen auf und erfüllt damit ebenfalls potenziell eine Habitatfunktion.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Für die Überplanung des Einzelbaumes mit potenzieller Habitatfunktion wird angesichts des vorhandenen Quartierpotentials zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen:

• Pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden:

Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die weiteren vorhandenen Gehölzstrukturen (hier die älteren Einzelbäume) und Gebäude im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- und Balzquartier bezogen werden, sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von

Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarteten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bau-, betriebs- oder anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen während der nächtlichen Jagdausübung von Fledermäusen werden nicht angenommen, da Baumaschinen und neu errichtete Gebäude keine erheblichen Hindernisse darstellen, die nicht umflogen werden können. Eine Erhöhung über das normale Lebensrisiko hinaus wird nicht erwartet.

Sofern die oben beschriebenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG <u>nicht</u> einschlägig.**

<u>Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)</u>
Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt 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-)Habitat und Aktivitätsbereich 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 Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich, da es potenziell möglich ist, dass Quartiere in den bestehenden Gehölzstrukturen und in der unmittelbaren Umgebung in älteren Gehölzen vorkommen. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Erhebliche, baubedingte Störungen während der nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht angenommen, da nach BRINKMANN et al. (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen eine nur untergeordnete Rolle spielen. Ein ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich bereits vorhandenen sowie geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden

Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht.

Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

Zwischen Sommerquartieren und Winterquartieren legen Fledermäuse mehr oder weniger lange Wanderungen zurück (SCHOBER & GRIMMBERGER 1998, DIETZ 2007). Durch die zu den raumgreifenden Zugstrecken vergleichsweise kleine Planungsraumfläche, ist von einer erheblichen Störung der Zugstrecken während der Wanderungszeiten abzusehen. In der unmittelbaren Umgebung bilden Baum- und Heckenstrukturen nutzbare Leitlinien zur Orientierung für die lokale Fledermausfauna. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls Baum- und Heckenstrukturen entlang von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Der Fellwechsel der Fledermäuse erfolgt vor und nach den Wintermonaten (DIETZ 2007). Während dieser „Mauserzeit“ bleiben die Tiere mobil und zeigen keine größeren Abweichungen oder Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, auf die das Vorhaben mit einer erheblichen und nachhaltigen Störung Einfluss haben könnte.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumansprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabenspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen.

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

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden und oder auf dem Boden brüten, handeln.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden. Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß RUNGE et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Nahezu sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, dennoch kann ein Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Bei der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass einer der Einzelbäume neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste aufwies. Für diesen Baum kann eine Habitatfunktion für Höhlenbrüter angenommen werden.

Im Fall einer Beseitigung von Höhlenbäumen wären dann geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von artspezifischen künstlichen Nisthilfen vorzusehen, die das Eintreten des Verbotstatbestandes vermeiden, indem diese dazu beitragen, dass die ökologische Funktion der von den Rodungsarbeiten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleiben. Daher wird angesichts des vorhandenen Quartierpotentials zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen:

• Pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 4 Nistkästen für Brutvögel

Dabei sollten die Nistkästen vornehmlich für ausgesprochene Höhlenbrüter sowie auch anteilig für Halbhöhlenbrüter Verwendung finden.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten und Gehölzbrüter zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch

eine sachkundige Person auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten handelt. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität aufgrund des geplanten Bauvorhabens auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (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 die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. am Rand des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung verbleiben und als Niststätten genutzt werden können und die Lärmimmissionen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes höher sein dürften als im jetzigen Ist-Zustand.

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, insbesondere wenn sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt. Unter dem Begriff der lokalen Population einer Art ist eine Gruppe von Individuen einer Art zu verstehen, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen. Typische Beispiele für projektspezifische Störungen sind Beunruhigung / Scheuchwirkung infolge Bewegung, Erschütterung, Lärm oder Licht, häufig durch Fahrzeuge oder Maschinen sowie auch Zerschneidungswirkungen (vgl. STMI BAYERN 2011).

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (im speziellen Fall natürlich auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung

vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren.

Betriebsbedingte Störungen durch u. a. Anlieferverkehre können nicht während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten ausgeschlossen werden. Lärmimmissionen können neben dem Effekt der Verlärmung als solches zu Maskierungen von artspezifischen Gesängen, die der Kommunikation, dem Revierverhalten oder der Balz dienen, führen. Zu prüfen ist nun, inwiefern sich eine solche Störung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt, falls die Beeinträchtigung als erheblich einzustufen wäre.

Es kann aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen angrenzend an das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen, Straßen und Gewerbegebiete typische Störquellen gewöhnt sind. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt bei dieser Planung nicht vor, da die potenziell vorkommenden Brutvogelarten nicht durch Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und weiterhin Ausweichmöglichkeiten im nahen Umfeld bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Fazit
Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

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

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

Bewertung
Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes und der weiteren Festsetzungen erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht

nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

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

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

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen der aktuellen Bodenkarte BK50 des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2022) überwiegend von mittlerem Pseudogley-Podsol eingenommen.

Sulfatsaure Böden sowie Suchräume für schutzwürdige Böden werden für den gesamten Planbereich nicht angezeigt.

In Deutschland liegt der Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr bei durchschnittlich 54 ha täglich (Stand 2020, UBA 2022). Täglich wird Fläche für Arbeiten, Wohnen und Mobilität belegt, was Auswirkungen auf die Umwelt hat. Ziel ist es, im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (BUNDESREGIERUNG 2022) den täglichen Flächenverbrauch durch Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf unter 30 ha pro Tag zu reduzieren. Dem Schutzgut Fläche kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

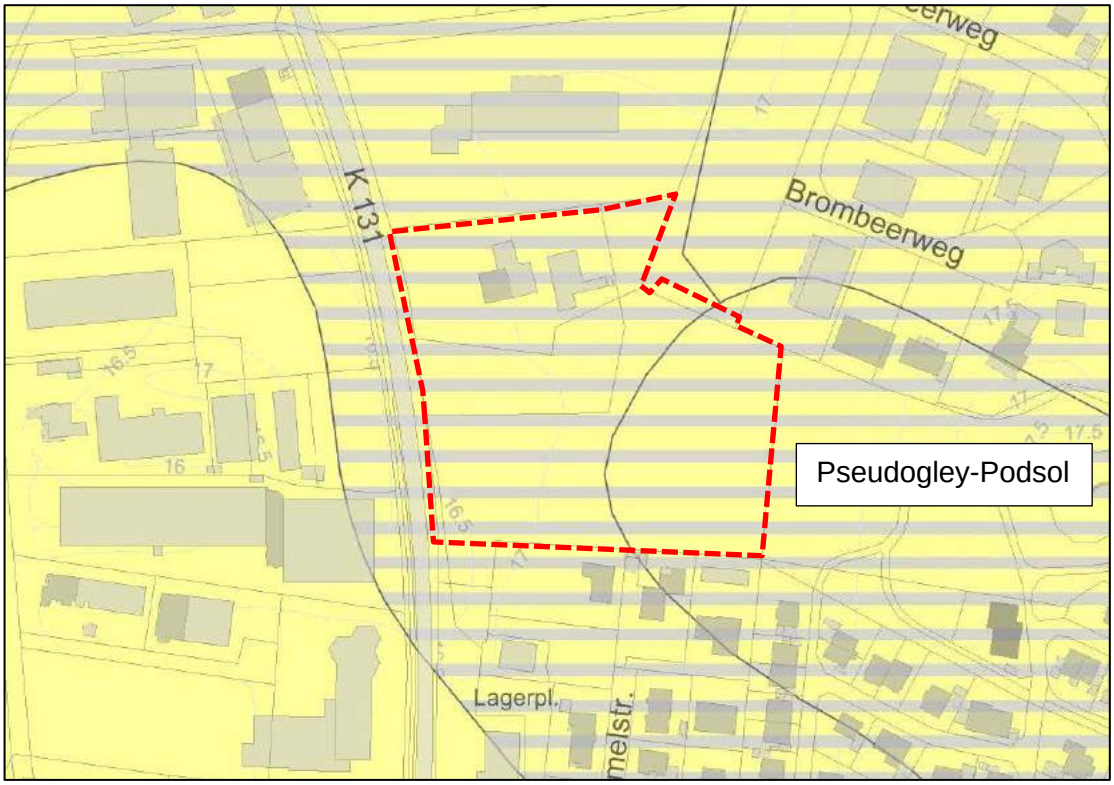


Abbildung 10: Bodentyp im Geltungsbereich (rot gestrichelt, LBEG 2022, unmaßstäblich)

Bewertung
Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen in den bislang noch unbebauten Bereichen als Boden mit allgemeiner Bedeutung eingestuft. Aktuell gibt es wenig Bebauung oder Versiegelung im Geltungsbereich, d.h. die natürlichen Bodenfunktionen sind weder beeinträchtigt noch eingeschränkt. Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 1,3 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen.

Die Überbauung dieses Bodens ist als **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

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

<u>Oberflächenwasser</u>

Laut den Daten des MU (2022) befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein vegetationsarmer Graben.

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 (2022) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zwischen > 300 bis 350 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwassersüberdeckung liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im hohen Bereich.

Bewertung
In den bislang noch nicht bebauten Plangebiet wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld und der geringen Erweiterungsmöglichkeiten voraussichtlich **weniger erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen.

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Der Landkreis Ammerland und somit auch das Plangebiet, liegen in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“. Diese Region ist geprägt durch gemäßigtes Seeklima und feuchte Nordwestwinde von der Nordsee her. Die überwiegende Luftzufuhr aus westlicher Richtung verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Es herrschen daher mäßig warme Sommer und verhältnismäßig milde Winter. Die Niederschläge verteilen sich relativ über das ganze Jahr mit einem Maximum im Hochsommer (LANDKREIS AMMERLAND 2021).

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 Temperaturausgleich zu sorgen.

Aufgrund der nahegelegenen Autobahn A293 und A29, kommt es im Plangebiet zu Messwerten von 1 Lden (day-evening-night-Lärmindex) durch Straßenlärm (MU 2022). Ebenfalls durch die Autobahn im Umfeld von 250 m gelegen, kommt es zu lufthygienischen Belastungen (LANDKREIS AMMERLAND 2021).

Bewertung
Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Luftverunreinigungen 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 werden im Zuge der Umweltprüfung die Berücksichtigung und der Erhalt klimarelevanter Bereiche bewertet. 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 Temperaturausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die vorhandenen Gehölzbestände aber auch durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung, der Oldenburger Straße und der Autobahn in unmittelbarer Umgebung geprägt. Durch die Umsetzung des Planvorhabens sind insbesondere durch die starke Vorbelastung **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

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

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch Gewerbebetriebe im Westen, Norden und Nordosten. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnsiedlungen und in unmittelbarer Nähe liegt im Westen das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord vor. Der Bereich ist gänzlich stark anthropogen vorgeprägt. Lediglich im Osten grenzen Grünflächen an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich ist zudem umgeben von Gehölzbeständen. Die westliche Grenze verläuft an der Oldenburger Straße.

Bewertung
Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es in den derzeit noch nicht bebauten Bereichen zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung der bisher in weiten Teilen durch Grünland genutzten Fläche. Zudem werden die vorhandenen Gehölzstrukturen überplant. Dem entgegen steht, dass die Sichtbarkeit des Vorhabens aufgrund der den Geltungsbereich umgebenden Gehölzstrukturen teilweise eingeschränkt ist.

Die Umweltauswirkungen werden daher als **weniger erheblich** eingestuft.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Die Wallhecken an der Geltungsbereichsgrenze, die geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NNatSchG darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden vom vorliegenden Vorhaben größtenteils nicht berührt, da sie zum größten Teil nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind und außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Ein Teilbereich wird jedoch in geringer Flächengröße überplant.

Bewertung
Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird aufgrund der Überplanung eines Wallheckenabschnitts als **erheblich** eingeschätzt.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (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.

3.3 Kumulierende Wirkungen

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

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

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

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ kommt es zu Versiegelungen von Fläche. Die Beeinträchtigung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind als erheblich zu beurteilen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu beurteilen. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten wobei negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Keine bzw. geringe Erholungsfunktion • Vorbelastungen durch die Oldenburger Straße und angrenzende Gewerbebetriebe • Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Pflanzen	• Erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen	••

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	• Verlust von Teillebensräumen (u. a. Bruthabitate) • Größtmöglicher Erhalt von Gehölzstrukturen • Verlust von einigen Einzelbäumen • Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen	••
Biologische Vielfalt	• Nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Boden und Fläche	• negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	• geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversieglung • Überplanung eines Grabens	•
Klima und Luft	• Beeinträchtigungen der klimatischen Gegebenheiten durch Versiegelung • Beeinträchtigung der Luftqualität durch Versiegelung und dem Gewerbegebiet	•
Landschaft	• Verlust prägender Gehölzstrukturen im Plangebiet • Verlust von Grünlandflächen • Vorbelastung durch Gewerbe und Straße in der unmittelbaren Umgebung	•
Kultur- und Sachgüter	• Überplanung eines Wallheckenabschnitts	••
Wechselwirkungen	• Keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

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

(Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes wird es ermöglicht auf einer rd. 2 ha großen, derzeit hauptsächlich landwirtschaftlichen Grünlandfläche mit landwirtschaftlichem Gebäude ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Zuge dessen können bis zu 1,3 ha neu versiegelt werden. Die vorhandenen prägenden Gehölzstrukturen innerhalb der Fläche werden größtenteils überplant während randliche Strukturen erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

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

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

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

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigkeitshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

5.1 Vermeidung / Minimierung

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

5.1.1 Schutzgut Mensch

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch erreicht werden.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

- Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Wallhecken.
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
- Zum Schutz der als Schutzobjekt festgesetzten Wallhecken sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im Einzelnen die 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.
- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.

Es verbleiben erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, die kompensiert werden müssen. Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind die in Kap. 5.3.2 aufgeführten Maßnahmen durchzuführen.

5.1.3 Schutzgut Tiere

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

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 3) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Kästen müssen für die entsprechenden Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Verlauf des Winters bis Mitte Februar zu gewährleisten.

5.1.4 Biologische Vielfalt

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

5.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

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

- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Mutterbodens (§ 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 (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche können durch die genannten im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Ferner wird durch die umzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen auch das Schutzgut Boden aufgewertet, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

5.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben prognostiziert wurden, ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

5.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Größtmöglicher Erhalt der Wallheckenstrukturen
- Anteiliger Erhalt von Gehölzstrukturen und Ergänzung durch Anpflanzung
- Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB).

- Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB).

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt bzw. in der Planzeichnung festgesetzt:

- Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei ≤ 12 m im Gewerbegebiet.
- Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken sowie sonstigen Gehölzstrukturen.

Es verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft.

5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinnde der §§12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungenund Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (1) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5.2 Eingriffsbilanzierung

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

5.2.1 Schutzgut Pflanzen

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

a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps

b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² 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:

Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWB § w	30	4	120	HWB § w	30	4	120
HWO § w	35	4	140	HWO § w	35	4	140
HBE (4 Stk.)*[1]	80	3	240	UH*[2]	870	3	2.610
GEF	4.190	3	12.570	HF*[3]	1.400	2	2.800
GMA-	1.525	3	4.575	*HF***	*105*	*2*	*210*
URF/BRR	180	3	540	GR*[4]	3.315	1	3.315
HPS	330	3	990	GR*[4]	300	1	300
HFS	100	3	300	GRT*[5]	190	1	190
GRR(GMS)	3.135	2	6.270	X*[6]	13.265	0	0
BE (3 Stk.)*[1]	30	2	60	X*[6]	1.190	0	0
HBE (7Stk.)*[1]	70	2	140				
EL(BRR)	340	2	680				
BRS	150	2	300				
FGZu	130	2	260				
PHG	810	2	1.620				
PHZ	4.045	1	4.045				
GRR	2.365	1	2.365				
GRT	1.850	1	1.850				
*A **	*105*	*1*	*105*				
OD	750	0	0				

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfak-tor	Flächen-wert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wert-faktor	Flächen-wert
OY	85	0	0				
OVW	550	0	0				
Gesamt	**20.885***			**Gesamt**	**20.700**		
Flächenwert Ist-Zustand			**37.170**	**Flächenwert Planungs-Zustand**			**9.685**

Erklärungen:

* 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 Kronentraufflächе 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 und Einzelsträucher von der Gesamtfläche abgezogen werden.

*1 Pro Einzelbaum mit > 0,3 m Stammdurchmesser wird eine Fläche von 20 m² angesetzt und die Wertstufe 3 berücksichtigt (hier: 4 Stk.). Pro Einzelbaum mit < 0,3 m Stammdurchmesser wird eine Fläche von 10 m² angesetzt und die Wertstufe 2 berücksichtigt (hier: 7 Einzelbäume, 3 Einzelsträucher)

*2 Entwicklung einer Gras- und Staudenflur als Wallheckenschutzstreifen (UH)

*3 Anlage von standortgerechten, heimischen gebietseigenen Baum-Strauchpflanzungen (Anpflanz- und Erhaltfläche, HF)

*4 Die übrigen Bereiche der festgesetzten Fläche für Gewerbe und Erschließung (20 %) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün (GR) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

*5 Scher- und Trittrasen (Grünfläche)

*6 Vollständig versiegelte Flächen des ausgewiesenen Gewerbegebietes und Fläche für Erschließung (80%)

** *Planungsrechtlich freigeräumte Fläche aus Überplanung einer Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 2. Änderung. Im Bestandsplan liegen dort Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vor. Die Fläche wird auf der Planungsseite innerhalb der Anpflanz- und Erhaltfläche kompensiert.*

	Flächenwert Planung	=	9.685
-	Flächenwert Ist-Zustand	=	37.170
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**=**	**-27.485**

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **27.485 Werteinheiten** für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. **27.485 m²** 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. 13.745 m²** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

5.2.2 Schutzgut Tiere

Brutvögel

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten

geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

Fledermäuse
Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen und pro beseitigtem Gebäude mind. 5 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zu installieren.

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden: Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!

5.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden im Geltungsbereich Wallhecken auf einer Länge von insgesamt rd. 7,5 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:2 (= 15 m) erforderlich. Da eine Neuanlage innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, verbleibt ein Kompensationsdefizit von rd. 15 m Wallhecke, dass durch eine Neuanlage zu decken ist.

5.2.4 Schutzgüter Boden und Fläche

Auf einer Fläche von rd. 1,3 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können gem. Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) zusammen mit den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen. Es verbleiben somit **keine erheblichen** Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger

Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

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

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

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von standortgerechten, heimischen gebietseigenen Baum-Strauch-Pflanzungen (ca. 1.505 m²)

Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind in der Anpflanz- und Erhaltfläche auf einer Breite von mindestens 3,00 m (bis 10 m) Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen / gebietseigenen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, gebietseigene Arten zurückgegriffen. 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 Gebüschen. 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.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche
Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Der Pflanz- und Reihenabstand erfolgt im Abstand von jeweils einem Meter. Bei Abgang der gepflanzten Gehölze sind entsprechende Exemplare an gleicher Stelle nachzupflanzen. Um im Rahmen der Eingriffsregelung den o. g. übergeordneten naturschutzfachli-

chen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorzusehen.

Anlage von Wallheckenschutzstreifen (ca. 870 m²)

Die Flächen entlang der vorhandenen und geplanten Wallhecken werden in einer Breite von 3,00 bis 5,00 m als Schutzstreifen festgesetzt. Diese Bereiche dienen dem Schutz der Wallhecken vor Beeinträchtigungen durch Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen. Um Beeinträchtigungen der Gehölze auf der Wallhecke (Konkurrenzdruck) sowie für das Landschaftsbild zu minimieren, ist der Schutzstreifen gehölzfrei zu halten. Innerhalb der Schutzstreifen sind Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Falls Bodenbereiche frei von Bewuchs sind (Offenbodenbereiche), sollte in diesen Bereichen eine Neuansaat vorgenommen werden. Die Einsaat ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür kann gem. RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Extensivflächen in allen Lagen“ verwendet werden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen.

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden.

Trotz der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von insgesamt 27.485 Werteinheiten für das Schutzgut Biotoptypen, die extern zu kompensieren sind. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen und zur Deckung des Kompensationsdefizits von 27.485 Werteinheiten herangezogen werden.

Wallheckenkompensation

Durch die vorliegende Planung werden Wallhecken auf einer Länge von insgesamt rd. 7,5 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:2 (= 15 m) erforderlich. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 15 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 Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

Über die beschriebenen Maßnahmen und Flächen können die ermittelten Umweltauswirkungen vollständig ersetzt werden.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort – Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Standortwohl ist im Kapitel 1.1 der Begründung erläutert und wird im Folgenden erneut aufgeführt.

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Der Standort befindet sich im Südwesten der Gemeinde Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek. Die Ortschaft ist insbesondere durch Ihre Nähe zur Stadtgrenze von Oldenburg geprägt, welche in circa 2 Kilometer südlicher Entfernung liegt. Die Oldenburger Straße (K131), ist die Hauptverkehrsroute von Oldenburg in Richtung Rastede. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Autobahndreieck Oldenburg Nord, welches, eine Auffahrt auf die Autobahnen A29 (Emstek - Wilhelmshaven), A 293 (Autobahnkreuz Oldenburg Nord - Autobahnkreuz Oldenburg West) und die Bundesstraße 211 (Oldenburg - Brake) ermöglicht. Außerdem ist das Plangebiet für eine sich im ländlichen Raum befindende Ortschaft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Brombeerweg“, an der die Linien 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede - Oldenburg) verkehren.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben und wird im Süden von gemischten Bauflächen begrenzt. Lediglich im Westen grenzt ein kleiner Teil einer öffentlichen Grünfläche an. Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Der Bereich ist aufgrund der verkehrlichen Lage und den umliegenden Nutzungen ein idealer Standort für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede. Insgesamt führt die Darstellung weiterer Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Gewerbeflächen und Wohnbauland. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang ungenutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Rastede ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Die Flächen auf dem vorgesehenen Standort sind für die Gemeinde verfügbar, was hinsichtlich der mittelfristigen Realisierung der vorbereitenden Bauleitplanung ein entscheidendes Kriterium ist. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

6.2 Planinhalt – Aufstellung eines Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Flächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes und der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen bereitzustellen. Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugebiete über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der dem Entwicklungsvorhaben zu Grunde liegenden Planung und den für die gewerbliche Baugebiete üblichen Dimensionierungen.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 8 BauNVO darf maximal zweigeschossig gebaut werden, was dem bestehenden Siedlungsumfeld entspricht.

Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ gemäß gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Absicherung der landschaftsprägenden Elemente im Plangebiet, werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Aussagen über die Gestaltung werden nicht getroffen.

Überlagernd mit der Festsetzung als gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird für den Bereich um die Wallhecken an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3,00 m – 5,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Wallheckenschutzstreifen“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig.

Zur Sicherung, Erhaltung und Entwicklung des Grünbestands, insbesondere der Gehölzstrukturen, die den Saum des Plangebietes im Süden und im Westen zur Oldenburger Straße bilden, werden Teile der oben genannten festgesetzten öffentliche Grünflächen überlagernd als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

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

7.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung dieser Bauleitplanungen wurde eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Plangebietes wurde von der I+B Akustik GmbH durchgeführt.

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufzustellen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen. Im Parallelverfahren wird gem. § 8 (3) BauGB die 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ durchgeführt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ kommt es zu Versiegelungen von Fläche. Die Beeinträchtigung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind als erheblich zu beurteilen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu beurteilen. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten wobei negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsgebote dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und die Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

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

BUNDESREGIERUNG (2018): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Aktualisierung 2018. Presse- und Informationsdienst der Bundesregierung, Stand: 15. Oktober 2018, Berlin.

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

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4: 1-331.

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

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

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

LBEG (2022) - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2022): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/.

NNATSCHG (2010): Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 01.10.2022

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

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

NMU (2022) - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2022): Umweltkarten Niedersachsen. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

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

STMI BAYERN - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, OBERSTE BAUBEHÖRDE (2011): Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes in der straßenrechtlichen Planfeststellung. Anpassung an die Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 03.2011.

Anlagen

Plan 1: Bestand Biotoptypen

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2023/069

freigegeben am **24.04.2023**

GB 3 **Datum: 21.04.2023**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Bebauungsplan 121 - Gewerbefläche Wahnbek

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 – Gewerbeflächen Wahnbek wird beschlossen.

2. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 121 – Gewerbeflächen Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan 121 soll im Parallelverfahren zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden und 2,1 ha Gewerbegebiet an der Oldenburger Straße im Ortsteil Wahnbek ausweisen. Diese Bauleitplanung geht zurück auf einen Antrag von Alexandra Cirja von Nord-Automobile e.K., der bereits im September 2022 im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen vorgestellt wurde (s. Vorlage 2022/134).

Frau Cirja ist Eigentümerin der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung an der Memelstraße. Für diese Flächen besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass sie als Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen. Ursprünglich war vorgesehen, dort Gewerbe- und Mischgebietsflächen zu entwickeln, die der Ansiedlung von verschiedenen Nutzungen dienen sollten. Dieser Planungsidee wurde mit Vorlage 2022/134 grundsätzlich zugestimmt.

Im Zuge der Ausarbeitung der konkreten städtebaulichen Planungsunterlagen wurde jedoch deutlich, dass, insbesondere aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange, nur die Ausweisung von Gewerbegebieten zielführend ist. Insoweit sind künftig keine über das betriebsbezogene Wohnen hinausgehenden allgemeinen Wohnnutzungen zulässig, sodass sich das Plangebiet zu einem klassischen Gewerbegebiet entwickeln lässt.

Daher werden im Bebauungsplan 121 Gewerbegebiete festgesetzt, die aufgrund der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nur eingeschränkt ausgenutzt werden können. Durch die Lärmemissionskontingente wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes nur so viel Lärm von den ansiedelnden Nutzungen erzeugt wird, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.

Die Erschließung ist über eine private Verkehrsfläche vorgesehen, die an die Oldenburger Straße angeschlossen wird. Im Übergang zur Oldenburger Straße ist eine 10 m breite private Grünfläche vorgesehen, die mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot überlagert wird. Insoweit dürfen die Hauptnutzungen, beispielsweise auch Ausstellungsflächen, nicht unmittelbar bis an die Straßenkante herangrenzen. Durch die Aufnahme von Wallheckenschutzstreifen werden die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wallhecken geschützt und lediglich ein Wallheckendurchbruch zum vorhandenen Gewerbegebiet Brombeerweg zugelassen.

Wie in Gewerbegebieten üblich, wird der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ebenso ausgeschlossen wie die in Gewerbegebieten (nur ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Der städtebauliche Vertrag, in dem auch eine weitergehende Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgt, wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und spätestens zur Entwurfsfassung beziehungsweise zum Beschluss der öffentlichen Auslegung abgeschlossen.

Zudem wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplans 121 textliche Festsetzungen aufgenommen, die die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen und Zufahrten, die Begrünung von mindestens 25 % der Fassadenfläche, und die Anpflanzung eines Baumes je 10 Stellplätze vorschreiben. Für die Dachflächen wird eine Photovoltaiknutzung verpflichtend vorgesehen. Die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme und Warmwasserversorgung wird ausgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll der Aufstellungsbeschluss und somit die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen werden. Hierzu erhalten die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme im frühzeitigen Verfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags durch den Investor getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

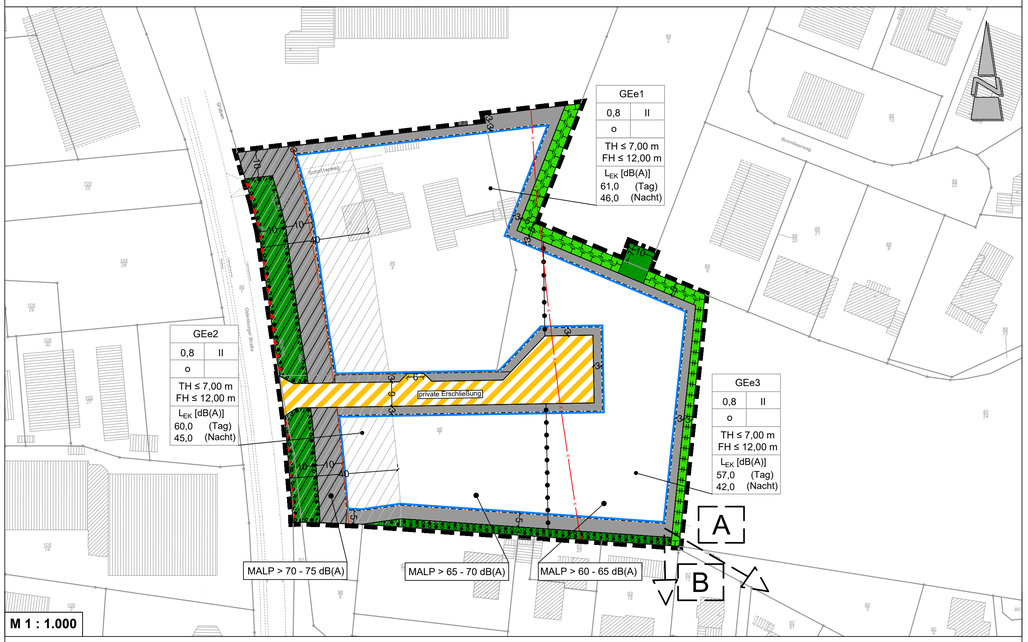
Durch die Versiegelung und Überbauung der künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen.

Anlagen:

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

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) - (GEe3) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 & 4 BauNVO (Tankstellen & Anlagen für sportliche Zwecke) gem. §1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) - (GEe3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 & 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) gem. §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) - (GEe3) sind gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste als Kernsortiment nicht zulässig . Als Randsortiment (insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß nachgenannter Sortimentsliste zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetriebsflächen und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (nutzungsbezogener Einzelhandel).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
(WZ - Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008)

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung, Wäsche
Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)

Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör),
Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.2), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)

Sportbekleidung und -Schuhe
Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung)
Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)

Schuhe
Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)

Bücher
Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)

Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)

Spielwaren
Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)

Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat:
Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2), Einzelhandel mit Haushalts-gegenstände na. g. (WZ 47.59.9), Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Er-zeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)

Foto und Zubehör:
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)

Optische und akustische Artikel:
Augenoptiker (WZ 47.78.1), Einzelhandel mit medizinische und orthopädische, Artikeln *(WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)*

Uhren, Schmuck:
Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)

Lederwaren, Koffer und Taschen:
Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)

Sanitätswaren:
Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 27.31.0; WZ 47.23.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)

Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren
Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel Apotheken (WZ 47.73.0)

Schnittblumen und kleinere Pflanzen
Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen)

Zeitungen und Zeitschriften
Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern (dies beinhaltet Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen, dem Kunden zugänglichen Gänge bzw. Laufwege, Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen, Windfänge, zugängliche Lagerflächen, SB- Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte).

4. Es gelten für bauliche Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO folgende Höhenbezugspunkte:

Obere Bezugspunkte:

Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

5. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mindestens 50 % der Stellplätze und Zufahrten ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zu befestigen.

7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 25% der Fassaden zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO.

8. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb der Stellplatzanlagen pro 10 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

9. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

10. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

11. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 3) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Kästen müssen für die entsprechenden Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Verlauf des Winters bis Mitte Februar zu gewährleisten.

12. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

13. Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist gem. § 9 (1) Nr. 23 a) BauGB unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

14. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

15. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (*LEK*) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Lfd. Nr	Teilfläche	Quellentyp	Emissionskontigent *LEK* in in dB(A) pro m² Tag/Nacht	Quellfläche in m²
1	GEe1	DIN 45691	61/46	8.413
2	GEe2		60/45	3.549
3	GEe3		57/42	4.602

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-B nach DIN 45691 werden folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

Richtungs-sektor *k*	Zusatzkontigent *LEK* zus. *k* in dB pro m² Tag/Nacht	UTM-Koordinaten WGS84; Zone 32U	
		Sektorengrenze 1	Sektorengrenze 2
A	3 / 3	E: 32448660 N: 5896028	E: 32448666 N: 5896031
B	0 / 0	E: 32448666 N: 5896031	E: 32448660 N: 5896028

Der Bezugspunkt, von welchem die einzelnen Sektoren ausgehen, hat die Koordinaten E: 32448660 / N: 5896035.

16. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß *R'*w,ges durchzuführen

17. Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 64 dB(A) < *La* ≤ 70 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel *La* in dB (A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß *R'*w,ges der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
60	30	30
65	35	30
70	40	35

18. Innerhalb des Geltungsbereiches werden als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Schlafräume folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von *Lr*,Nacht>50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A)≥*Lr*,Nacht>45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungs-systemen auszustatten.
- Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /15/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

19. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche
Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 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 Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

3. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

5. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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

7. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

8. Gemäß § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden.

9. Gemäß § 24 (2) NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

10. In der Gemeinde Rastede bestehen folgende Rechtsgültige Bebauungspläne, in denen keine Kontigentierung der Schallimmissionen festgesetzt ist:

- Bebauungsplan Nr. 33a, nur nördliches Baufeld;
- Bebauungsplan Nr. 33 b, inkl. 1. und 2. Änderung;
- Bebauungsplan Nr. 33 c, inkl. 1. Änderung;
- Bebauungsplan Nr. 47, inkl. 2., 3. & 4. Änderung, im nordwestlichen, südlichen und südwestlichen Baufeld.

11. Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

12. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist anzuwenden.

13. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist anzuwenden.

14. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

15. Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am ..... beschlossen.

Rastede, ...

..... (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.2023; AZ: 227008-7) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Westerstede, den .....

Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (Siegel)
Rhododendronstraße 22
26655 Westerstede

.....
Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wurde vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede, ...

.....
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

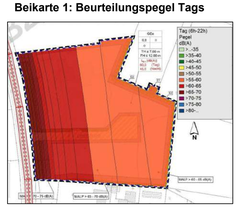
BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ stimmt mit der Urschrift überein.

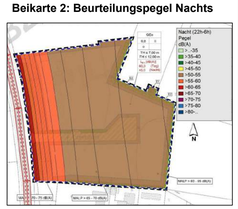
Rastede, ...

.....
Bürgermeister

Beikarte 1: Beurteilungspegel Tags



Beikarte 2: Beurteilungspegel Nachts



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2023/069

1. Art der baulichen Nutzung

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
TH ≤ 7,00m	maximal zulässige Traufhöhe
FH ≤ 12,00m	maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

private Grünflächen

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Wallheckenschutzstreifen
Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
MALP — maßgebliche Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
LEK tags / LEK nachts — Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
A — Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691

8. Informelle Darstellungen

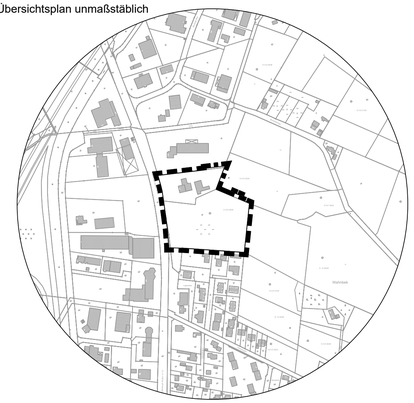
Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 12.04.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Anlage 2 zu Vorlage 2023/069

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 121
„Oldenburger Straße, Wahnbek“

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Vorentwurf 12.04.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl	2
2.0	**KARTENMATERIAL**	**2**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
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**
4.1.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.1.2	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1	Schallschutz	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
5.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 121**	**8**
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Verkehrsflächen	11
5.4.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
5.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	12
5.5	Grünflächen	12
5.5.1	Private Grünflächen	12
5.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.7	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.8	Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	14
5.9	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	14
5.10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 16

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE 17
7.1 Rechtsgrundlagen 17
7.2 Verfahrensübersicht 17
7.2.1 Aufstellungsbeschluss 17
7.2.2 Öffentliche Auslegung 17
7.2.3 Satzungsbeschluss 17
7.3 Planverfasser 18

Anlage 1: I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten. Cloppenburg, 15.02.2023.

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Auf Bestreben der Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Gemeinde Rastede in der Ortschaft Wahnbek die Entwicklung einer größtenteils unbebauten Landwirtschaftsfläche zwischen der Oldenburger Straße und dem Brombeerweg für die Erweiterung der Flächen eines Automobilhändlers und zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufgestellt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere in der an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, ist es planerisches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen und Bauland für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Da sich das Plangebiet in ein bestehendes Siedlungsgefüge einfügt, wird eine städtebauliche Nachverdichtung in einem weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, was dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,07 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7 und umfasst kleine Teile der Flurstücke 96/2 und 89/2, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Neben der Landwirtschaftsfläche umfasst der Geltungsbereich auch die ehemals zugehörige Hofstelle an der Oldenburger Straße. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) gem. § 8 BauNVO, sowie private Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung prägender Elemente in der Landschaft. Darüber hinaus sichern Festsetzungen zur Beschränkung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und Schutzflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, sowie dessen 19. und 49. Änderung wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 82. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB die durchgängige Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbeunternehmens und so dessen anhaltende Wettbewerbsfähigkeit sichergestellt. Parallel erfolgt die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen. Somit trägt das Planvorhaben zur Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Rastede bei und kommt der wachsenden Nachfrage an Gewerbeflächen in der Region Oldenburg entgegen. Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung der Gemeinde langfristig gesichert und der notwendige Gestaltungsspielraum gegeben werden, um eine positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum sicherzustellen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen

(vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Weitere Hinweise zur Abarbeitung der Umweltbelange werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erbeten.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Der Standort befindet sich im Süden der Gemeinde Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek. Die Ortschaft ist insbesondere durch Ihre Nähe zur Stadtgrenze von Oldenburg geprägt, welche in circa 2 Kilometer südlicher Entfernung liegt. Die Oldenburger Straße (K131), ist die Hauptverkehrsroute von Oldenburg in Richtung Rastede. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Autobahndreieck Oldenburg Nord, welches, eine Auffahrt auf die Autobahnen A29 (Emstek - Wilhelmshaven), A 293 (Autobahnkreuz Oldenburg Nord - Autobahnkreuz Oldenburg West) und die Bundesstraße 211 (Oldenburg - Brake) ermöglicht. Außerdem ist das Plangebiet für eine sich im ländlichen Raum befindende Ortschaft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Brombeerweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede - Oldenburg) verkehren.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben und wird im Süden von gemischten Bauflächen begrenzt. Lediglich im Osten grenzt ein kleiner Teil einer öffentlichen Grünfläche an. Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Der Bereich ist aufgrund der verkehrlichen Lage und den umliegenden Nutzungen ein idealer Standort für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede. Insgesamt führt die Darstellung weiterer Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Gewerbeflächen. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang ungenutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Rastede ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,1 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden des Ortsteils Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7 und umfasst kleine Teile der Flurstücke 96/2 und 89/2, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Nordwesten an der Oldenburger Straße befindet sich die ehemals zugehörige Hofstelle. Das Plangebiet wird über die Oldenburger Straße von Westen her erschlossen. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Osten befinden sich darüber hinaus öffentliche Grünflächen. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu ent-wickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen und es ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung der ländlichen Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Darüber hinaus sollen Standorte mit gewachsenem Siedlungsgefüge, wie es der Geltungsbereich darstellt, nutzungsspezifisch gefördert werden. Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird diesen Zielstellungen der Raumordnung Rechnung getragen, da so die Eigenentwicklung der Gemeinde Rastede langfristig gesichert wird.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1994 vor. Die Ortschaft Wahnbek wird hierin als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ dargestellt. Allgemein trägt die Entwicklung einer bereits innerhalb eines entwickelten Siedlungsgebietes liegenden Fläche, sowie der damit einhergehenden Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, sowie der Innenentwicklung der Ortschaft Wahnbek bei.

Die dargestellte Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden. In diesem Zusammenhang ist die Planung aufgrund der dadurch zu erwartenden positiven Auswirkungen für die Gemeinde mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, sowie dessen 19. und 49. Änderung wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 82. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB die durchgängige Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

Somit wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes, mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang gebracht.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Kernbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Dieser kann planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet werden.

In unmittelbarer Umgebung zum Bebauungsplan befinden sich im Uhrzeigersinn folgende rechtsgültige Bebauungspläne:

Im Norden liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung, in dem ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) für den Automobilhändler festgesetzt wird und der weitere grünordnerische Festsetzungen beinhaltet. Im Osten grenzen die Bebauungspläne Nr. 68e und Nr. 103 an den Geltungsbereich an, welche neben grünordnerischen Festsetzungen, vornehmlich Gewerbegebiete (GE) und weiter im Süden allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzen. Im südöstlichen Bebauungsplan Nr. 88 werden vor allem allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im Süden grenzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 an, der ein Mischgebiet festsetzt.

Von der im mittelbaren Umfeld bestehenden verbindlichen Bauleitplanung sind keine Interessens- oder Nutzungskonflikte mit der vorgesehenen Planung zu erwarten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird ein Lückenschluss zwischen den westlich der Oldenburger Straße in der Ortschaft Wahnbek verlaufenden Bebauungsplänen geschaffen.

Zur Schaffung von Zufahrten werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, zwei kleine Teilbereiche des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 68e überplant. Die in den Ursprungsbebauungsplänen für die Teilbereiche getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben und neu festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1.1 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung 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.

Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

4.1.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von (potenziellen) Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Geplante bzw. notwendige Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit und Fledermausquartierszeit durchzuführen. Bei Hinweisen auf Fledermäuse in bestehenden Bäumen, die beseitigt werden sollen, ist unabhängig von der Jahreszeit eine vorherige Kontrolle auf tatsächlichen Besatz durchzuführen und eine entsprechende Zustimmung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Erhebliche Störungen auf vorkommende Tierarten sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da sich in der räumlichen Umgebung bereits bestehende Siedlungsstrukturen befinden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Störwirkungen nicht signifikant verändern werden, zumal der Ursprungsplan hier bereits großflächig eine Bebauung zulässt. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wäre grundsätzlich auf den bislang unbebauten Ackerflächen als auch im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Um auszuschließen, dass ggf. brütende Vogelarten auf den noch unbebauten und immer noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Schaden kommen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

4.2.1 Schallschutz

Die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (K131), einer Hauptverbindungsstraße zwischen Oldenburg und dessen nördlichem Umland in Richtung Varel und Wilhelmshaven. Aufgrund der ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit umliegenden Nutzungen ergeben.

Die schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Plangebietes der I+B Akustik GmbH ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt

Hierin wurden für die gewerblichen Nutzungsflächen Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt, wobei das Plangebiet in drei Teilflächen unterschiedlicher Größe eingeteilt, sowie mit unterschiedlichen Emissionskontingenten versehen wurde. Zusätzlich zu den jeweils vergebenen Emissionskontingenten wurden zur besseren Nutzbarkeit der Planflächen Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten definiert.

Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergibt, je nach geplanter Gebietsausweisung, zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1. Während der Orientierungswert von 65 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb den voraussichtlichen, überbaubaren Flächen eingehalten wird, kann es im Nachtzeitraum in westlicher Angrenzung an die Oldenburger Straße zu einer Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) um bis zu rund 2 dB kommen. Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt (s. Ziffer 4.2.4). Basierend hierauf wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 deklariert.

Abschließend wurden Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Emissionskontingentierung und den Anforderungen an den Schallschutz formuliert. Diese wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufgenommen. Im Bebauungsplan werden die vorgenannten MALP-Bereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.

Insgesamt bestehen gegenüber dem angestrebten Bauleitplanverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern die in dem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

<u>Verwaltungsrechtliche Hinweise:</u>

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 7.16, Quelle /9/) gilt bei einer internen Gliederung eines Baugebiets nach §1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO /5/ die Voraussetzung, dass das betroffene Gebiet in einzelne Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. In einem weiteren Urteil vom 29.06.2021 (BVerwG 4 CN 8.19, Quelle /10/) wurde zudem ergänzt, dass es im Baugebiet zudem „[…] ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionskontingenten geben (muss), die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach §8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach §1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen zu verwirklichen.“

Im Falle einer planübergreifenden Gliederung eines Baugebiets nach §1 (4) Satz 2 BauNVO gilt zwingend die Voraussetzung, dass neben dem zu gliedernden Baugebiet in mindestens einem Gebiet im Ergebnis alle gewerblichen Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO allgemein zulässig sind.

In der Gemeinde Rastede bestehen folgende Rechtsgültige Bebauungspläne, in denen keine Kontigentierung der Schallimmissionen festgesetzt ist:

- Bebauungsplan Nr. 33a, nur nördliches Baufeld;
- Bebauungsplan Nr. 33 b, inkl. 1. und 2. Änderung;
- Bebauungsplan Nr. 33 c, inkl. 1. Änderung;
- Bebauungsplan Nr. 47, inkl. 2., 3. & 4. Änderung, im nordwestlichen, südlichen und südwestlichen Baufeld.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Es ist vorgesehen, dass die Oberflächenentwässerung durch geeignete Maßnahmen (Becken, Rigolen oder Stauraumkanäle) sichergestellt wird. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im nächsten Verfahrensschritt eingestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Laut dem Denkmalatlas des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege gibt es keine Hinweise auf im Plangebiet vorkommende Bau- oder Bodendenkmale. Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen 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 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.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Ammerland als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde 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.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ammerland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Ammerland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 121

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Flächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes und der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen bereitzustellen. Zu diesem Zweck werden im Geltungsbereich eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung der unterschiedlichen eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt entsprechend der im Plangebiet vorgesehenen immissionsschutzrechtlichen Kontigentierung.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten.

Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3), sind die gem. § 8 (2) Nr. 3 & 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen & Anlagen für sportliche Zwecke) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Dazu sind innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3), die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 & 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur standortangemessenen Entwicklung des Gebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Zur verträglichen Steuerung der Angebotsentwicklung in Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbebetrieben bedarf es der Steuerung gem. § 1 (9) BauNVO.

Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) sind gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste als Kernsortiment nicht zulässig. Als Randsortiment (insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß nachgenannter Sortimentsliste zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (nutzungsbezogener Einzelhandel). Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (WZ - Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung, Wäsche
Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)

Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör),
Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)

Sportbekleidung und -Schuhe
Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung)
Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)

Schuhe
Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)

Bücher
Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)

Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)

Spielwaren
Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)

Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat:
Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2), Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na n. g. (WZ 47.59.9), Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)

Foto und Zubehör:
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)

Optische und akustische Artikel:
Augenoptiker (WZ 47.78.1), Einzelhandel mit medizinische und orthopädische, Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)

Uhren, Schmuck:
Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)

Lederwaren, Koffer· und Taschen:
Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)

Sanitätswaren:
Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 27.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)

Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren
Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel Apotheken (WZ 47.73.0)

Schnittblumen und kleinere Pflanzen
Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen)

Zeitungen und Zeitschriften
Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern (dies beinhaltet Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen, dem Kunden zugänglichen Gänge bzw. Laufwege, Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen, Windfänge, zugängliche Lagerflächen, SB- Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte).

Die Gemeinde Rastede hat ein Einzelhandelskonzept im Jahre 2015 beschlossen, welches als Orientierung für die genannten Sortimentslisten herangezogen wird. Die Aussagen über die Sortimentslisten aus dem aktualisierten Einzelhandelskonzept 2022/23 werden, sobald der Rat der Gemeinde dieses beschlossen hat in die Planung eingestellt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das sich städtebaulich adäquate Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in Wahnbek zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugebiete über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der dem Entwicklungsvorhaben zu Grunde liegenden Planung und den für die gewerbliche Baugebiete üblichen Dimensionierungen.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) darf maximal zweigeschossig gebaut werden, was dem bestehenden Siedlungsumfeld entspricht.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von FH $\leq$ 12,00 m sowie eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von TH $\leq$ 7,00 m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die gem. § 18 (1) BauNVO in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe

(TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

Mit diesen Festsetzungen wird eine maßvolle Einfügung der angestrebten Entwicklung in das bestehende Siedlungsumfeld ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50,00 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Diese Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Siedlungsstruktur.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, welche mit einem Abstand von 2,00 m, 3,00 m, 5,00 und 10,00 m von den Geltungsbereichsgrenzen, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind um ein der örtlichen Lage angemessenes Baufeld zu schaffen. Es gelten die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sind darüber hinaus auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ausgehend von der K 131 eine Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG mit einer Breite von 20,0 m gilt. Hier dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO entlang der Bauverbotszone festgesetzt, um so den größtmöglichen Entwicklungsspielraum für das Plangebiet zu gewährleisten.

Zusätzlich gilt ausgehend von der K 131 eine Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG mit einer Breite von 40,0 m. Hier werden Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde nur erlaubt, wenn bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40,0 m errichtet oder erheblich geändert sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ gemäß gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB von 9,00 m Breite und mit einem Wendekreisel im Zentrum des Gebietes festgesetzt. Da sich die Erschließungsstraße ausschließlich auf dem Grundstück des Eigentümers befindet, soll diese Festsetzung den Besitzverhältnissen entsprechen.
Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

An der Geltungsbereichsgrenze entlang der Oldenburger Straße (K131) werden darüber hinaus gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese dienen der geregelten Abwicklung des Verkehrs entlang der Kreisstraße.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Absicherung der landschaftsprägenden Elemente im Plangebiet, werden am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Aussagen über die Gestaltung werden nicht getroffen.

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

Die Gemeinde Rastede sieht vor, folgende Festsetzungen für den Natur und Landschaftsschutz zu treffen um die lokale Versickerung und Retention von Oberflächenwasser zu ermöglichen und eine verbesserte Einbindung des Planbereiches in die Landschaft zu erreichen. Dafür werden folgende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes getätigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mindestens 50 % der Stellplätze und Zufahrten ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zu befestigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 25% der Fassaden zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb der Stellplatzanlagen pro 10 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Überlagernd mit der Festsetzung als gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird für den Bereich um die in den Geltungsbereich hineinragenden Wallhecken an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3,00 m – 5,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Wallheckenschutzstreifen“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

Auf Basis der Ergebnisse des Umweltberichtes werden darüber hinaus folgende Textliche Festsetzungen getroffen.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 3) Fledermauskästen für baum-bewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Kästen müssen für die entsprechenden Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Verlauf des Winters bis Mitte Februar zu gewährleisten.

- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

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

Zur Sicherung, Erhaltung und Entwicklung des Grünbestands, insbesondere der Gehölzstrukturen, die den Saum des Plangebietes im Süden und im Westen zur Oldenburger Straße bilden, werden Teile der oben genannten festgesetzten privaten Grünflächen überlagernd als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten
Bäume und Sträucher zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche
Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

5.8 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Aufgrund der Vorgaben der Gemeinde Rastede ist die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung gem. § 9 (1) Nr. 23 a BauGB unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse.

5.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Aufgrund der Vorgaben der Gemeinde Rastede sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

5.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet von der Oldenburger Straße (K 131) einwirkenden Verkehrslärme- und Gewerbeimmissionen werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose im Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

Emissionskontingente:
Den Teilflächen des Geltungsbereichs des vorgelegten Rahmenplans sind Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet worden. Die zulässige Höhe ist von den Planwerten an den maßgeblichen Immissionsorten abhängig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen.

Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Ldf Nr.	Teilfläche	Quellentyp	Emissionskontingent LEK in dB(A) pro m² Tag / Nacht	Quellfläche in m²
1	GEe1	DIN 45691	61/46	8.413
2	GEe2		60/45	3.549
3	GEe3		57/42	4.602

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-B nach DIN 45691 werden folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

Richtungssektor *k*	**Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB Tag / Nacht**	UTM-Koordinaten WGS84; Zone 32U	
		Sektorengrenze 1	Sektorengrenze 2
A	3 / 3	E: 32448660 N: 5896028	E: 32448666 N: 5896031
B	0 / 0	E: 32448666 N: 5896031	E: 32448660 N: 5896028

Der Bezugspunkt, von welchem die einzelnen Sektoren ausgehen, hat die Koordinaten E: 32448660 / N: 5896035.

Passiver Schallschutz

Passiver Schallschutz: An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges durchzuführen

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 64 dB(A) < La ≤ 70 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß ***R'***w,ges der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
60	30	30
65	35	30
70	40	35

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.
Außenwohnbereiche:

Für künftige Außenwohnbereiche innerhalb des Gewerbegebiets sind keine gesonderten Anforderungen an den Schallschutz zu stellen, da die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb planerisch vorgesehenen überbaubaren Flächen nicht überschritten werden.

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Schlafräume folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von Lr,Nacht>50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A)≥Lr,Nacht>45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /15/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Oldenburger Straße (K 131).

- **ÖPNV**
  Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Bromberweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede-Oldenburg) verkehren.

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

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

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt über geeignete Maßnahmen. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im nächsten Verfahrensschritt in die Planung eingestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller 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)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am …….. gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ gefasst.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom …….. bis ……. zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ 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 beigefügt.

Rastede, ...

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner

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

Anlage 3 zu Vorlage 2023/069

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 121 und 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Vorentwurf 12.04.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG 1

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 2

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2

2.1 Landschaftsprogramm 2021 2

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) 3

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 3

2.4 Artenschutzrechtliche Belange 3

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 5

3.1.1 Schutzgut Mensch 6

3.1.2 Schutzgut Pflanzen 7

3.1.3 Schutzgut Tiere 20

3.1.4 Biologische Vielfalt 26

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche 27

3.1.6 Schutzgut Wasser 28

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft 29

3.1.8 Schutzgut Landschaft 30

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 30

3.2 Wechselwirkungen 31

3.3 Kumulierende Wirkungen 31

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 31

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES 32

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung 32

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 32

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 33

5.1 Vermeidung / Minimierung 33

5.1.1 Schutzgut Mensch 33

5.1.2 Schutzgut Pflanzen 33

5.1.3 Schutzgut Tiere 34

5.1.4 Biologische Vielfalt 35

5.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche 35

5.1.6 Schutzgut Wasser 35

5.1.7 Schutzgüter Klima und Luft 35

5.1.8 Schutzgut Landschaft 36
5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 36
5.2 Eingriffsbilanzierung 37
5.2.1 Schutzgut Pflanzen 37
5.2.2 Schutzgut Tiere 38
5.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 39
5.2.4 Schutzgüter Boden und Fläche 39
5.3 Maßnahmen zur Kompensation 39
5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen 40
5.3.2 Ersatzmaßnahmen 41

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 41

6.1 Standort – Änderung des Flächennutzungsplanes 41
6.2 Planinhalt – Aufstellung eines Bebauungsplans 42

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 43

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 43
7.1.1 Analysemethoden und -modelle 43
7.1.2 Fachgutachten 43
7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 44
7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 44

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 44

9.0 QUELLENVERZEICHNIS 45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gehölze im zentralen Bereich des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 9

Abbildung 2: Baum-Wallhecke am Nordöstlichen Rand des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 10

Abbildung 3: Mesophiles Grünland im Süden des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 12

Abbildung 4: Scherrasen mit Tendenz zum mesophilen Grünland im südlichen Plangebiet. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 13

Abbildung 5: Trittrasen im Nordosten des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 14

Abbildung 6: Neuzeitlicher Ziergarten im Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 15

Abbildung 7: Hausgarten mit Großbäumen im Westen von Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 15

Abbildung 8: Eine der Höhlungen im Habitatbaum. Foto: Mai 2022, Stutzmann 17

Abbildung 9: Spechthöhle im Stamm des Habitatbaums. Foto: Mai 2022, Stutzmann. 17

Abbildung 10: Bodentyp im Geltungsbereich (rot gestrichelt, LBEG 2022, unmaßstäblich) 28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung 19

Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs 37

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

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

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ gilt daher gleichermaßen für die Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, ist es planerisches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen und Bauland für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,07 ha befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes von Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7 und umfasst kleine Teile der Flurstücke 96/2 und 89/2, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Neben der Landwirtschaftsfläche umfasst der Geltungsbereich auch die ehemals zugehörige Hofstelle an der Oldenburger Straße. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

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 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, 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

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten, einer Fläche für private Erschließung sowie einer privaten Grünfläche, wird ein bisher zum Großteil unbebauter Bereich städtebaulich neu beordnet und zum Teil einer anderen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiet	ca. 16.585 m²
private Verkehrsflächen	ca. 1.490 m²
private Grünflächen	ca. 2.630 m²
– davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Wallheckenschutzstreifen)	ca. 935 m²
– davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	ca. 1.505 m²

Durch die im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ vorbereiteten Überbauungsmöglichkeiten innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes können bis zu ca. 1,3 ha dauerhaft neu versiegelt werden.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

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

2.1 Landschaftsprogramm 2021

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 2021 befindet sich der Geltungsbereich in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“. Diese Region ist geprägt von Grundmoränenplatten im Wechsel mit großflächigen Hoch- und Niedermoorgebieten, die durch zahlreiche kleine Bäche gegliedert sind. Daraus entsteht eine regelmäßige Abfolge flacher, schmaler Sandrücken mit feuchten, meist moorigen Talniederungen. Die Moorflächen sind heute überwiegend kultiviert oder in Abtorfung befindlich. Außerdem zählt diese Region zu den waldärmsten Regionen Niedersachsens, weshalb eine Weiträumigkeit für diese Region charakteristisch ist.

Das Plangebiet wird im Niedersächsischen Landschaftsprogramm (MU 2021) in den Kartenwerken wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet liegt gänzlich im Kulturlandschaftsraum „Oldenburger Geest mit Ammerland“ (Karte 3).

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

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

- Die potenzielle natürliche Vegetation wird mit Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergang zum Flattergras-Buchenwald angegeben (Textkarte 1).
- Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zur Landschaftseinheit der „Wiefelsteder Geestplatte“ (Textkarte 2).
- Das vorhandene Grünland mit vereinzelten Gebüschen und Gehölzbeständen wird als mesophiles Grünland mit hoher bis sehr hohe Bedeutung dargestellt (Textkarten 5 und 6).
- Das Plangebiet wird teilweise von Wallhecken durchzogen, welche als kulturhistorische Besonderheiten gelten (Textkarte 11).
- Für das Plangebiet und seine Umgebung wird Podsol, Braunerde-Podsol, Gley-Podsol sowie Pseudogley-Podsol beschrieben (Textkarte 12).
- Die vorkommenden Biotoptypen des Plangebietes weisen eine hohe Bedeutung auf. Außerdem herrscht eine Lärmbelästigung von > 55 dB Lden (day-evening-night-Lärmindex) der nahegelegenen Straßen und Autobahn A293. Nördlich sowie westlich grenzen direkt Industrie- und Gewerbeflächen > 1 ha an (Karte 1).
- Das Landschaftsbild weist eine hohe Bedeutung auf (Karte 2).
- Das Plangebiet und seine weitere Umgebung gehören zu einem Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Der Fläche wird eine mittlere potenzielle Grundwasserneubildung mit geringen oder mittlerem Nitrataus-waschungsrisiko angegeben (Karte 3.2).
- Nach der Karte 4 gehört das Grünland zu einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für die Treibhausgasspeicherung von organischen Böden.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Plangebiet und der direkt angrenzenden Umgebung befinden sich gemäß der interaktiven Umweltkarten des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU 2022) keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Wallhecken gehören zu den nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen.

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 aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

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

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

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

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

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

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

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, einen bestehenden Gewerbebetrieb zu erweitern und die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen zu ermöglichen. Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, sowie private Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Wallheckenschutzstreifen) und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dienen der planungsrechtlichen Sicherung prägender Elemente in der Landschaft. Darüber hinaus sichern Festsetzungen zur Beschränkung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und Schutzflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Zudem werden private Verkehrsflächen sowie private Grünflächen festgesetzt.

Die zulässige Bodenversiegelung beträgt bei einer GRZ von 0,8 maximal 80 % des Gewerbegebietes. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von rd. 1,3 ha.

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

3.1.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

Von der I+B Akustik GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich durchgeführt. Für die gewerblichen Nutzungsflächen wurden im Zuge der Untersuchung Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt. Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergab, je nach geplanter Gebietsausweisung, zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1. Während der Orientierungswert von 65 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb der voraussichtlichen, überbaubaren Flächen eingehalten wird, kann es im Nachtzeitraum in westlicher Angrenzung an die Oldenburger Straße zu einer Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) um bis zu rund 2 dB kommen. Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Basierend hierauf wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 deklariert. Die I+B Akustik GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt gegenüber dem angestrebten Bauleitplanverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die in dem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

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

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet momentan Grünlandflächen mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen dar. Ausgebaute Wegebeziehungen, die der Erholung dienen könnten, existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Oldenburger Straße und angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe und Siedlungsbebauung.

Bewertung
Dem Geltungsbereich wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünland sowie o. g. sonstiger Vorbelastungen der Umgebung eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Für das Schutzgut Mensch werden **keine erheblichen**

umweltrelevanten Auswirkungen, welche die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen können, erwartet.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

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

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Für den Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wurde im Mai 2022 eine Biotoptypenkartierung gemäß DRACHENFELS (2021) durchgeführt. Hierdurch soll die ökologische Wertigkeit bestimmt sowie eventuell schutzwürdige Bereiche erfasst werden. Im Rahmen der Biotopkartierung wurde die Fläche weiterhin auf das Vorkommen geschützter Pflanzenarten sowie Arten der Roten Liste (GARVE 2004) untersucht.

Die Benennung der Biotoptypen sowie die Zuordnung zu ihren jeweiligen Gruppen erfolgt im folgenden Text sowie der anhängenden Karte gemäß ihrer Benennung in DRACHENFELS (2021).

Die Nomenklatur der beschriebenen Pflanzenarten basiert auf der Arten-Referenzliste der Gefäßpflanzen (Tracheophyta) für Niedersachsen und Bremen (NLWKN 2021). Information zum vorliegenden Bodentyp wurden der BK50 im NIBIS Kartenserver (LBEG 2022) entnommen. Zusätzliche bodenkundliche Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Für Einzelbäume und Gehölzbestände werden in Text und Karte jeweils die minimalen und maximalen Brusthöhendurchmesser angegeben.

Die Biotoptypenkartierung wurde am 05.05.2022 durchgeführt.

<u>Übersicht der Biotoptypen</u>
Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Biotoptypen aus den folgenden Gruppen:

- Gebüsche und Gehölzbestände

- Binnengewässer
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünland Grünanlagen,
- Acker- und Gartenbaubiotope sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung des Plangebiets

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Rastede Wahnbek, östlich der Oldenburger Straße. Nördlich anschließend befindet sich das Autohaus Nord-Automobile e.K. Das Plangebiet umfasst derzeit Flurstück 96/5 und einen Teil von 93/35. Für das angrenzende Flurstück 96/4 besteht ein Vorkaufsrecht für den Antragsteller, weshalb es in die Biotoptypenkartierung integriert wurde.

Der eigentliche Geltungsbereich umfasst Grünland- und Rasenflächen mit einigen Gehölzen. Randlich grenzen lineare Gehölzbestände an, darunter auch Wallhecken. Flurstück 96/4 umfasst ein Wohngrundstück mit historischen Gebäuden sowie Gartenflächen mit teils altem Baumbestand.

Das gesamte Untersuchungsgebiet verläuft gemäß der BK 50 (LBEG 2022) auf mittlerem Pseudogley-Podsol.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden einige Einzelbäume (HBE) und Einzelsträucher (BE) festgestellt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Obstgehölze (Ob) mit Brusthöhendurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m (bis 0,5 m). Auch eine Birke (*Betula* spec.) und eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m wurden erfasst (Abbildung 1).
Hinweis: Aufgrund der geringen Anzahl der Obstbäume war es möglich diese individuell statt insgesamt als Streuobstbestand (HO) zu erfassen. Gemäß DRACHENFELS (2021) können Obstbaumbestände ab einer Größe von 2.500 m² unter den Schutz von § 24 fallen. Diese Mindestgröße wird im vorliegenden Fall eindeutig nicht erreicht.

Abbildung 1: Gehölze im zentralen Bereich des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Im Norden des Plangebiets verläuft eine kurze - vor einigen Jahren auf Stock gesetzte - Hecke die derzeit als Strauchhecke (HFS) einzustufen ist. Dominierende Gehölze sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*).

Am Südrand des Plangebiets verläuft entlang eines Grabens ein schmales Sukzessionsgebüsch (BRS) aus Weide (*Salix spec*), der fremdländischen Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) sowie jungen Obstgehölzen.

An den Rändern des Untersuchungsgebiets wurden mehrere Wallhecken erfasst. Festgestellt wurden Baum-Wallhecken (HWB), Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) sowie ein kurzer Gehölzfreier Wall (HWO). Alle erfassten Wallhecken werden im Wallheckenkataster dargestellt, mit Ausnahme der Strauch-Baumwallhecke südwestlich des Plangebiets. Diese konnte jedoch im Abgleich mit den Preußischen Landesaufnahmen aufgrund des vorhandenen Wallkörpers und des teils alten Baumbestands ebenfalls eindeutig als Wallhecke eingestuft werden. Ihr Wallkörper weist eine Höhe von etwa 70 cm und eine Breite von ca. 2 m auf.

Die Baum-Wallhecken werden von Stiel-Eichen sowie teils auch Rot-Buchen bestimmt. Die Brusthöhendurchmesser betragen zwischen 0,3 und 0,8 m (Abbildung 2). Die Strauch-Baum-Wallhecken weisen einen Bewuchs aus Stiel-Eichen, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birken und Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) auf. Hier betragen die Brusthöhendurchmesser zwischen 0,2 und 1,0 m. Alle festgestellten Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG.

Abbildung 2: Baum-Wallhecke am Nordöstlichen Rand des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Entlang der Oldenburger Straße wurde ein Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) aus Stiel-Eichen, Ahorn, Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) und vereinzelten Fichten (*Picea abies*) mit Brusthöhendurchmessern zwischen 0,2 und 0,7 m erfasst. Die Eschen sind aufgrund des Befalls mit Falschem Weißen Stängelbecherchen (Eschentriebsterben) deutlich abgängig. Ein Teil der Eschen wurde kurz vor der Geländebegehung infolge von Sturmschäden gerodet.

Einzelbäume im Bereich der Wohnbebauung südlich des Plangebiets wurden explizit erfasst, sofern sie nahe der Plangebietsgrenze wachsen. Erfasst wurden eine mehrstämmige Weide (2x0,3 m Brusthöhendurchmesser) sowie eine Stiel-Eiche (Brusthöhendurchmesser 0,8 m.)

<u>Binnengewässer sowie Stauden- und Ruderalfluren</u>
Entlang der Oldenburger Straße sowie auch am Südrand des Plangebiets verlaufen Sonstige vegetationsarme Gräben (FGZ). Beide führten bei der Bestandserfassung kein Wasser, sie wurden als unbeständig (u) eingestuft. Hinweise auf aquatische Vegetation wurden nicht festgestellt. Der Graben an der Oldenburger Straße weist eine leichte Verbuschung mit Brombeeren (v) auf. Er wird beiderseits von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) gesäumt. Neben häufigen Gräsern des Grünlands treten nitrophile Arten wie die Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) hinzu.

Auf einem Lärmschutzwall (o.ä.) parallel zur Oldenburger Straße wurde eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte in Verbindung mit einem Rubus Gestrüpp (URF/BRR) festgestellt. Neben Brombeeren kommen hier nitrophile, kurzlebige Arten wie Knoblauchrauke und Gräser wie das Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) vor.

Grünland und Grünanlagen

Wiesen und Rasenflächen unterschiedlicher Ausprägungen nehmen den Großteil des Plangebiets ein. Es wurden Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) und Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) sowie Artenreiche Scher- und Trittrasen (GRR, GRT) festgestellt.

Die artenarmen Extensivgrünlandbereiche werden dabei von häufigen Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knäuelgras, Echtem Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) bestimmt. Bei den beiden zuletzt genannten Arten handelt es sich um Kennarten des mesophilen Grünlands, die jedoch für eine Einstufung als ebensolches nicht ausreichen.

Das mesophile Grünland weist zusätzlich zu den oben genannten, häufigen Grünlandarten mit Großem Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Ruchgras, Spitz-Wegerich und Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) vier Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie mit den drei Magerkeitszeigern Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlichem Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und der randlich vorkommenden Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) drei Kennarten des Mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte auf. Die Fläche wurde als Mageres mesophiles Grünland mit einer kennartenarmen Ausprägung (GMA-) eingestuft. Für eine Einstufung als Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) sind mindestens vier Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie zwei Magerkeitszeiger notwendig (DRACHENFELS 2021). Dieser Teilbereich hat eine Fläche von 1.500 m². Die Kennarten wurden in unterschiedlicher, aber in zusammengenommen hoher Deckung verteilt über die gesamte Fläche festgestellt (Abbildung 3).

Mesophiles Grünland ist gemäß „§ 24 Abs. 2 Nr.3 NNatSchG geschützt, je nach Ausprägung ab 500-2.500 m². Der untere Wert gilt für sehr artenreiche Ausprägungen (…) und Vorkommen von Rote-Liste-Arten, der obere Wert für Bestände, die die Mindestartenzahl nicht oder wenig überschreiten“ (DRACHENFELS 2021). Die beschriebene Fläche fällt aufgrund ihrer niedrigen Kennartenzahl in Verbindung mit ihrer geringen Größe nicht unter den Schutz von § 24.

Abbildung 3: Mesophiles Grünland im Süden des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Ein Teil der grünlandartig entwickelten Flächen wurde bereits vor der Biotopkartierung Anfang Mai erstmalig gemäht. Die Flächen wurden als Scherrasen und nicht als Grünland eingestuft, da eine landwirtschaftliche Nutzung des Schnittguts zu diesem frühen Zeitpunkt unwahrscheinlich ist und die Flächen angrenzend an weitere, als Stellflächen genutzte Rasenflächen vorgefunden wurden.

Mit Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitz-Wegerich, Großem Sauerampfer, Rot-Schwingel, Ruchgras und Gewöhnlichem Hornklee (*Lotus corniculatus*) wurden sechs Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie Gewöhnliches Ferkelkraut und Feld-Hainsimse (wiederum randlich) als Magerkeitszeiger festgestellt, weshalb zusätzlich eine Tendenz zu mesophilem Grünland ausgewiesen wurde. Da einer der beiden Magerkeitszeiger nur randlich festgestellt wurde, handelt es sich insgesamt um einen Artenreichen Scherrasen mit einer Tendenz zu Sonstigem mesophilen Grünland mit breiter Standortamplitude (GRR(GMS), Abbildung 4).

Hinweis: Scherrasen fallen auch bei einer Tendenz zum mesophilen Grünland nicht unter den Schutz von § 24. Um die Artenzusammensetzung in der Bewertung widerzuspiegeln, sind die Fläche aber wie GMS (Wertstufe IV von V, vgl. DRACHENFELS 2012) zu bewerten.

Abbildung 4: Scherrasen mit Tendenz zum mesophilen Grünland im südlichen Plangebiet. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Angrenzend an die beschriebenen Scherrasen befindet sich auch eine Trittrasenfläche (GRT) im Plangebiet. Sie wird als Stellfläche für Fahrzeuge des angrenzenden Autohauses genutzt. Sie weist hohe Offenbodenanteile sowie trittverträgliche Gräser und Kräuter wie Spitz-Wegerich, Echten Löwenzahn und Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) auf (Abbildung 5).

Abbildung 5: Trittrasen im Nordosten des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Der Garten im Bereich von Flurstück 96/4 ist teilweise als Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) mit Rasenflächen und Ziersträuchern einzustufen (Abbildung 6), teilwiese wird er von einem dichten Baumbestand aus Stiel-Eichen und Rot-Buchen bestimmt. Die Brusthöhen betragen 0,3-0,8 m. Dieser Teilbereich wurde als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft (Abbildung 7).

Abbildung 6: Neuzeitlicher Ziergarten im Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Abbildung 7: Hausgarten mit Großbäumen im Westen von Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

In den Randbereichen von Flurstück 96/4 wurden mehrere Abschnitte Artenreicher Scherrasen (GRR) mit kurzer, regelmäßig gepflegter Grasnarbe und typischer Tritt- und schnittverträglicher Vegetation festgestellt. Sie befinden sich außerhalb der eigentlichen Gartenflächen und wurden deshalb gesondert erfasst.

Zwischen dem Wohngrundstück und dem Gelände des Autohauses verläuft ein Ziergebüsch überwiegend nicht heimischer Gehölzarten in Verbindung mit einer Baumreihe (BZN/HBA) aus jungen Obstgehölzen (Brusthöhendurchmesser unter 0,1 m).

Die Grünanlagen im Bereich des Autohauses wurden als Artenreiche Scherrasen in Verbindung mit Ziergebüschen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (GRR/BZN) sowie einer Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA) in Verbindung mit einem Stillgewässer in Grünanlage (SXG) eingestuft.

Acker- und Gartenbaubiotope

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) von Schnittgut mit einem aufkommenden Rubus-Gestrüpp (als Nebencode: BRR).

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Bei den Gebäuden im Bereich von Flurstück 96/4 handelt es sich um historische Wohn- und Landwirtschaftsgebäude, die als Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD) eingestuft wurden, sowie kleinere Sonstige Bauwerke (OY). Die Zuwegung zu den Gebäuden erfolgt über Wege (OVW), die mit Lockermaterial (w) bzw. Kopfsteinpflaster (p) befestigt wurden.

Westlich des Plangebiets verläuft die asphaltierte Oldenburger Straße (OVSa). Die Außenbereiche des Autohauses wurden als Sonstiger gewerblich genutzter Platz (OFG) eingestuft, teils mit Lockermaterial (w), teils mit einer Mischung aus Rasengittersteinen (g) oder engfugigem Pflaster (v) befestigt. Das Hauptgebäude des Autohauses wurde als Gewerbegebiet (OGG) erfasst.

Die Zuwegung ins Plangebiet erfolgt derzeit über eine Lücke in der Wallhecke im Nordwesten des Plangebiets. Der dortige Weg ist mit Lockermaterial befestigt (OVWw) und läuft in einen unbefestigten bis dünn mit Lockermaterial bedeckten Wegabschnitt aus (OVWuw).

Südlich des Plangebiets grenzen Hausgärten (PH) mit Gebäuden der Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) an. Zusätzliche Gebäude in diesem Bereich wurden als Sonstige Bauwerke (OY) eingestuft.

Floristische und faunistische Besonderheiten

Einer der Einzelbäume wies neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste auf. Reste eines letztjährigen Hornissennests (besonders geschützte Art gemäß BArtSchV) bestätigen die anzunehmende Habitatfunktion der Höhlungen (Abbildungen 8 & 9).

In zwei der angrenzenden Wallhecken wurde mit der Stechpalme eine besonders geschützte Art (gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG) festgestellt. Es handelt sich um zwei Individuen an der Ostgrenze des Plangebiets und etwa acht Individuen südöstlich desselben.

Abbildung 8: Eine der Höhlungen im Habitatbaum. Foto: Mai 2022, Stutzmann

Abbildung 9: Spechthöhle im Stamm des Habitatbaums. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

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

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

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauch-Baum-Wallhecke [HWM]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baum-Wallhecke [HWB]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Gehölzfreier Wall [HWO]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger Einzelbaum [HBE]	4-2	hohe bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baumreihe/Allee [HBA]	4-2	hohe bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte [GMA]	4-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges mesophiles Grünland [GMS]	4-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland [GEF]	5-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelstrauch [BE]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand [HPS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Strauchhecke [HFS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Rubus-Gestrüpp [BRR]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte [URF]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZN]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Hausgarten mit Großbäumen [PHG]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch [BRS]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Stillgewässer in Grünanlage [SXG]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger vegetationsarmer Graben [FGZ]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume [PZA]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Neuzeitlicher Ziergarten [PHZ]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenreicher Scherrasen	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Trittrasen [GRT]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Weg [OVW]	0	weitgehend ohne Bedeutung
Straße [OVS]	0	weitgehend ohne Bedeutung
Versiegelte Flächen [OD, OGG, OY, OE, OFG]	0	weitgehend ohne Bedeutung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass Wiesen und Rasenflächen unterschiedlicher Ausprägungen den Großteil des Plangebiets einnehmen, welches demnach eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist.

Durch die Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung von Gewerbegebieten sowie Erschließungswegen gehen Lebensräume von Pflanzen verloren bzw. werden stark verändert, so dass erhebliche negative Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Es wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Das Plangebiet wird überwiegend von Grünland mit Gehölzbeständen eingenommen. Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen und der getroffenen Flächenfestsetzungen können die Gehölzstrukturen nicht in vollem Umfang erhalten bleiben. Einzelbäume werden überplant, aber randliche Heckenstrukturen werden im Zuge der Planung festgesetzt und in ihrem Umfang erweitert. Die vorhandenen meist angrenzenden Wallhecken an der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden überwiegend durch einen Wallheckenschutzstreifen abgesichert. Es erfolgt ein Durchbruch auf einer Breite von 7 m.

Es ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Strukturen und der aktuellen Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorhandensein von Bodenbrütern, Gehölz- und Gebäudebrütern anzunehmen.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Zum Teil kommen im Geltungsbereich auch ältere Einzelbäume vor, die nicht allesamt erhalten bleiben können

Bei der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass einer der Einzelbäume neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste aufwies. Für diesen Baum kann eine Habitatfunktion sowohl für Höhlenbrüter als auch für Fledermäuse angenommen werden.

Bewertung
Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Insgesamt werden aufgrund der aktuellen Situation und der Überplanung von Gehölzbeständen und Grünland im Plangebiet bei Umsetzung der Planung **erhebliche Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Tiere erwartet.

<u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</u>

Die Festsetzungen sehen vor, eine vorhandene Grünland- und Scherrasenflächen zu überplanen. Die angrenzenden und teilweise im Geltungsbereich befindlichen Wallhecken werden weitestgehend erhalten und mit einem Wallheckenschutzstreifen versehen. Im Geltungsbereich stockende Einzelbäume werden überplant. Diese Strukturen könnten für Fledermäuse und Brutvögel potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau-

und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie im Plangebiet vorkommen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Fledermäuse
Im Geltungsbereich sind Gehölzstrukturen vorhanden daher können potenziell Fledermausquartiere vorkommen. Ein Einzelbaum weist verschiedene als Quartier geeignete Strukturen auf und erfüllt damit ebenfalls potenziell eine Habitatfunktion.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Für die Überplanung des Einzelbaumes mit potenzieller Habitatfunktion wird angesichts des vorhandenen Quartierpotentials zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen:

• Pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden:

Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die weiteren vorhandenen Gehölzstrukturen (hier die älteren Einzelbäume) und Gebäude im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- und Balzquartier bezogen werden, sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von

Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarteten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bau-, betriebs- oder anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen während der nächtlichen Jagdausübung von Fledermäusen werden nicht angenommen, da Baumaschinen und neu errichtete Gebäude keine erheblichen Hindernisse darstellen, die nicht umflogen werden können. Eine Erhöhung über das normale Lebensrisiko hinaus wird nicht erwartet.

Sofern die oben beschriebenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG <u>nicht</u> einschlägig.**

<u>Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)</u>
Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt 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-)Habitat und Aktivitätsbereich 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 Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich, da es potenziell möglich ist, dass Quartiere in den bestehenden Gehölzstrukturen und in der unmittelbaren Umgebung in älteren Gehölzen vorkommen. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Erhebliche, baubedingte Störungen während der nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht angenommen, da nach BRINKMANN et al. (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen eine nur untergeordnete Rolle spielen. Ein ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich bereits vorhandenen sowie geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden

Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht.

Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

Zwischen Sommerquartieren und Winterquartieren legen Fledermäuse mehr oder weniger lange Wanderungen zurück (SCHOBER & GRIMMBERGER 1998, DIETZ 2007). Durch die zu den raumgreifenden Zugstrecken vergleichsweise kleine Planungsraumfläche, ist von einer erheblichen Störung der Zugstrecken während der Wanderungszeiten abzusehen. In der unmittelbaren Umgebung bilden Baum- und Heckenstrukturen nutzbare Leitlinien zur Orientierung für die lokale Fledermausfauna. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls Baum- und Heckenstrukturen entlang von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Der Fellwechsel der Fledermäuse erfolgt vor und nach den Wintermonaten (DIETZ 2007). Während dieser „Mauserzeit“ bleiben die Tiere mobil und zeigen keine größeren Abweichungen oder Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, auf die das Vorhaben mit einer erheblichen und nachhaltigen Störung Einfluss haben könnte.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumansprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabenspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen.

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

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden und oder auf dem Boden brüten, handeln.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden. Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß RUNGE et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Nahezu sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, dennoch kann ein Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Bei der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass einer der Einzelbäume neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste aufwies. Für diesen Baum kann eine Habitatfunktion für Höhlenbrüter angenommen werden.

Im Fall einer Beseitigung von Höhlenbäumen wären dann geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von artspezifischen künstlichen Nisthilfen vorzusehen, die das Eintreten des Verbotstatbestandes vermeiden, indem diese dazu beitragen, dass die ökologische Funktion der von den Rodungsarbeiten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleiben. Daher wird angesichts des vorhandenen Quartierpotentials zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen:

• Pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 4 Nistkästen für Brutvögel

Dabei sollten die Nistkästen vornehmlich für ausgesprochene Höhlenbrüter sowie auch anteilig für Halbhöhlenbrüter Verwendung finden.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten und Gehölzbrüter zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch

eine sachkundige Person auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten handelt. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität aufgrund des geplanten Bauvorhabens auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (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 die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. am Rand des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung verbleiben und als Niststätten genutzt werden können und die Lärmimmissionen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes höher sein dürften als im jetzigen Ist-Zustand.

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, insbesondere wenn sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt. Unter dem Begriff der lokalen Population einer Art ist eine Gruppe von Individuen einer Art zu verstehen, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen. Typische Beispiele für projektspezifische Störungen sind Beunruhigung / Scheuchwirkung infolge Bewegung, Erschütterung, Lärm oder Licht, häufig durch Fahrzeuge oder Maschinen sowie auch Zerschneidungswirkungen (vgl. STMI BAYERN 2011).

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (im speziellen Fall natürlich auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung

vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren.

Betriebsbedingte Störungen durch u. a. Anlieferverkehre können nicht während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten ausgeschlossen werden. Lärmimmissionen können neben dem Effekt der Verlärmung als solches zu Maskierungen von artspezifischen Gesängen, die der Kommunikation, dem Revierverhalten oder der Balz dienen, führen. Zu prüfen ist nun, inwiefern sich eine solche Störung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt, falls die Beeinträchtigung als erheblich einzustufen wäre.

Es kann aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen angrenzend an das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen, Straßen und Gewerbegebiete typische Störquellen gewöhnt sind. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt bei dieser Planung nicht vor, da die potenziell vorkommenden Brutvogelarten nicht durch Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und weiterhin Ausweichmöglichkeiten im nahen Umfeld bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Fazit
Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

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

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

Bewertung
Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes und der weiteren Festsetzungen erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht

nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

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

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

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen der aktuellen Bodenkarte BK50 des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2022) überwiegend von mittlerem Pseudogley-Podsol eingenommen.

Sulfatsaure Böden sowie Suchräume für schutzwürdige Böden werden für den gesamten Planbereich nicht angezeigt.

In Deutschland liegt der Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr bei durchschnittlich 54 ha täglich (Stand 2020, UBA 2022). Täglich wird Fläche für Arbeiten, Wohnen und Mobilität belegt, was Auswirkungen auf die Umwelt hat. Ziel ist es, im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (BUNDESREGIERUNG 2022) den täglichen Flächenverbrauch durch Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf unter 30 ha pro Tag zu reduzieren. Dem Schutzgut Fläche kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

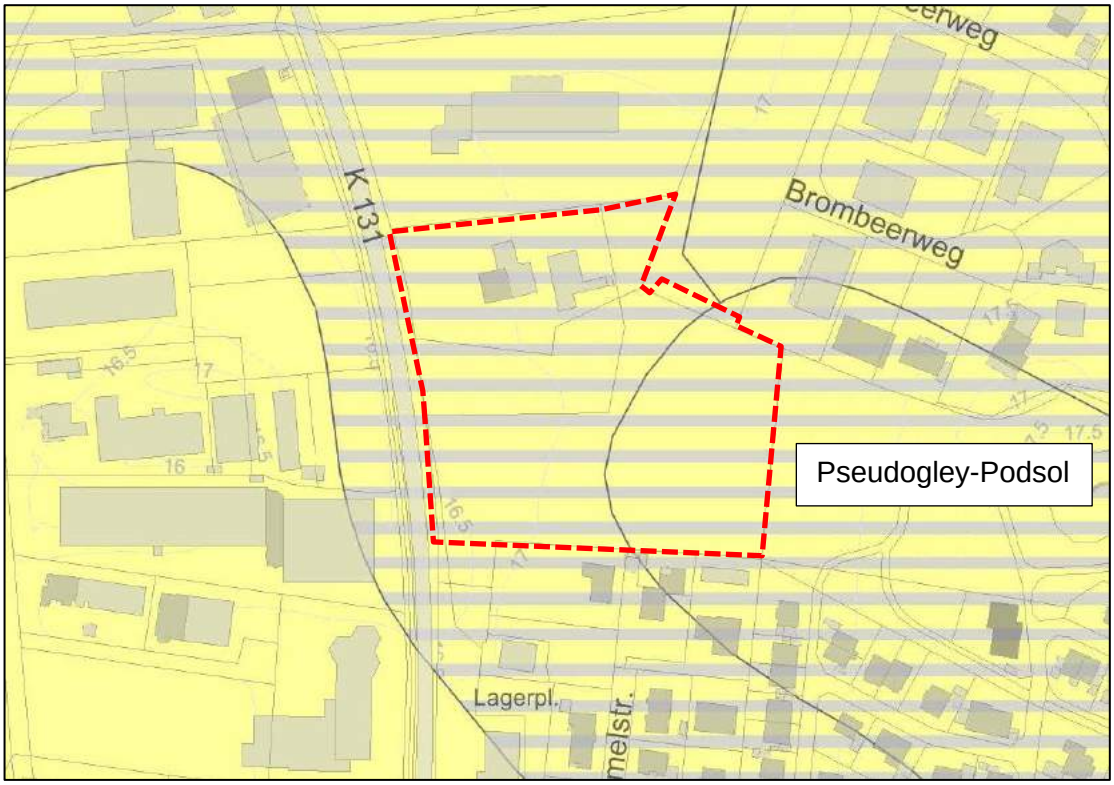


Abbildung 10: Bodentyp im Geltungsbereich (rot gestrichelt, LBEG 2022, unmaßstäblich)

Bewertung
Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen in den bislang noch unbebauten Bereichen als Boden mit allgemeiner Bedeutung eingestuft. Aktuell gibt es wenig Bebauung oder Versiegelung im Geltungsbereich, d.h. die natürlichen Bodenfunktionen sind weder beeinträchtigt noch eingeschränkt. Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 1,3 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen.

Die Überbauung dieses Bodens ist als **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

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

<u>Oberflächenwasser</u>

Laut den Daten des MU (2022) befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein vegetationsarmer Graben.

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 (2022) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zwischen > 300 bis 350 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwassersüberdeckung liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im hohen Bereich.

Bewertung
In den bislang noch nicht bebauten Plangebiet wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld und der geringen Erweiterungsmöglichkeiten voraussichtlich **weniger erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen.

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Der Landkreis Ammerland und somit auch das Plangebiet, liegen in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“. Diese Region ist geprägt durch gemäßigtes Seeklima und feuchte Nordwestwinde von der Nordsee her. Die überwiegende Luftzufuhr aus westlicher Richtung verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Es herrschen daher mäßig warme Sommer und verhältnismäßig milde Winter. Die Niederschläge verteilen sich relativ über das ganze Jahr mit einem Maximum im Hochsommer (LANDKREIS AMMERLAND 2021).

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 Temperaturausgleich zu sorgen.

Aufgrund der nahegelegenen Autobahn A293 und A29, kommt es im Plangebiet zu Messwerten von 1 Lden (day-evening-night-Lärmindex) durch Straßenlärm (MU 2022). Ebenfalls durch die Autobahn im Umfeld von 250 m gelegen, kommt es zu lufthygienischen Belastungen (LANDKREIS AMMERLAND 2021).

Bewertung
Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Luftverunreinigungen 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 werden im Zuge der Umweltprüfung die Berücksichtigung und der Erhalt klimarelevanter Bereiche bewertet. 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 Temperaturausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die vorhandenen Gehölzbestände aber auch durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung, der Oldenburger Straße und der Autobahn in unmittelbarer Umgebung geprägt. Durch die Umsetzung des Planvorhabens sind insbesondere durch die starke Vorbelastung **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

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

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch Gewerbebetriebe im Westen, Norden und Nordosten. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnsiedlungen und in unmittelbarer Nähe liegt im Westen das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord vor. Der Bereich ist gänzlich stark anthropogen vorgeprägt. Lediglich im Osten grenzen Grünflächen an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich ist zudem umgeben von Gehölzbeständen. Die westliche Grenze verläuft an der Oldenburger Straße.

Bewertung
Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es in den derzeit noch nicht bebauten Bereichen zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung der bisher in weiten Teilen durch Grünland genutzten Fläche. Zudem werden die vorhandenen Gehölzstrukturen überplant. Dem entgegen steht, dass die Sichtbarkeit des Vorhabens aufgrund der den Geltungsbereich umgebenden Gehölzstrukturen teilweise eingeschränkt ist.

Die Umweltauswirkungen werden daher als **weniger erheblich** eingestuft.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Die Wallhecken an der Geltungsbereichsgrenze, die geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NNatSchG darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden vom vorliegenden Vorhaben größtenteils nicht berührt, da sie zum größten Teil nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind und außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Ein Teilbereich wird jedoch in geringer Flächengröße überplant.

Bewertung
Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird aufgrund der Überplanung eines Wallheckenabschnitts als **erheblich** eingeschätzt.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (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.

3.3 Kumulierende Wirkungen

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

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

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

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ kommt es zu Versiegelungen von Fläche. Die Beeinträchtigung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind als erheblich zu beurteilen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu beurteilen. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten wobei negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Keine bzw. geringe Erholungsfunktion • Vorbelastungen durch die Oldenburger Straße und angrenzende Gewerbebetriebe • Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Pflanzen	• Erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen	••

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	• Verlust von Teillebensräumen (u. a. Bruthabitate) • Größtmöglicher Erhalt von Gehölzstrukturen • Verlust von einigen Einzelbäumen • Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen	••
Biologische Vielfalt	• Nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Boden und Fläche	• negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	• geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversieglung • Überplanung eines Grabens	•
Klima und Luft	• Beeinträchtigungen der klimatischen Gegebenheiten durch Versiegelung • Beeinträchtigung der Luftqualität durch Versiegelung und dem Gewerbegebiet	•
Landschaft	• Verlust prägender Gehölzstrukturen im Plangebiet • Verlust von Grünlandflächen • Vorbelastung durch Gewerbe und Straße in der unmittelbaren Umgebung	•
Kultur- und Sachgüter	• Überplanung eines Wallheckenabschnitts	••
Wechselwirkungen	• Keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

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

(Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes wird es ermöglicht auf einer rd. 2 ha großen, derzeit hauptsächlich landwirtschaftlichen Grünlandfläche mit landwirtschaftlichem Gebäude ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Zuge dessen können bis zu 1,3 ha neu versiegelt werden. Die vorhandenen prägenden Gehölzstrukturen innerhalb der Fläche werden größtenteils überplant während randliche Strukturen erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

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

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

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

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigkeitshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

5.1 Vermeidung / Minimierung

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

5.1.1 Schutzgut Mensch

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch erreicht werden.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

- Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Wallhecken.
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
- Zum Schutz der als Schutzobjekt festgesetzten Wallhecken sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im Einzelnen die 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.
- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.

Es verbleiben erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, die kompensiert werden müssen. Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind die in Kap. 5.3.2 aufgeführten Maßnahmen durchzuführen.

5.1.3 Schutzgut Tiere

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

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 3) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Kästen müssen für die entsprechenden Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Verlauf des Winters bis Mitte Februar zu gewährleisten.

5.1.4 Biologische Vielfalt

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

5.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

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

- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Mutterbodens (§ 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 (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche können durch die genannten im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Ferner wird durch die umzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen auch das Schutzgut Boden aufgewertet, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

5.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben prognostiziert wurden, ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

5.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Größtmöglicher Erhalt der Wallheckenstrukturen
- Anteiliger Erhalt von Gehölzstrukturen und Ergänzung durch Anpflanzung
- Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB).

- Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB).

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt bzw. in der Planzeichnung festgesetzt:

- Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei ≤ 12 m im Gewerbegebiet.
- Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken sowie sonstigen Gehölzstrukturen.

Es verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft.

5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinnde der §§12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungenund Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (1) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5.2 Eingriffsbilanzierung

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

5.2.1 Schutzgut Pflanzen

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

a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps

b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² 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:

Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWB § w	30	4	120	HWB § w	30	4	120
HWO § w	35	4	140	HWO § w	35	4	140
HBE (4 Stk.)*[1]	80	3	240	UH*[2]	870	3	2.610
GEF	4.190	3	12.570	HF*[3]	1.400	2	2.800
GMA-	1.525	3	4.575	*HF***	*105*	*2*	*210*
URF/BRR	180	3	540	GR*[4]	3.315	1	3.315
HPS	330	3	990	GR*[4]	300	1	300
HFS	100	3	300	GRT*[5]	190	1	190
GRR(GMS)	3.135	2	6.270	X*[6]	13.265	0	0
BE (3 Stk.)*[1]	30	2	60	X*[6]	1.190	0	0
HBE (7Stk.)*[1]	70	2	140				
EL(BRR)	340	2	680				
BRS	150	2	300				
FGZu	130	2	260				
PHG	810	2	1.620				
PHZ	4.045	1	4.045				
GRR	2.365	1	2.365				
GRT	1.850	1	1.850				
*A **	*105*	*1*	*105*				
OD	750	0	0				

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfak-tor	Flächen-wert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wert-faktor	Flächen-wert
OY	85	0	0				
OVW	550	0	0				
Gesamt	**20.885***			**Gesamt**	**20.700**		
Flächenwert Ist-Zustand			**37.170**	**Flächenwert Planungs-Zustand**			**9.685**

Erklärungen:

* 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 Kronentraufflächе 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 und Einzelsträucher von der Gesamtfläche abgezogen werden.

*1 Pro Einzelbaum mit > 0,3 m Stammdurchmesser wird eine Fläche von 20 m² angesetzt und die Wertstufe 3 berücksichtigt (hier: 4 Stk.). Pro Einzelbaum mit < 0,3 m Stammdurchmesser wird eine Fläche von 10 m² angesetzt und die Wertstufe 2 berücksichtigt (hier: 7 Einzelbäume, 3 Einzelsträucher)

*2 Entwicklung einer Gras- und Staudenflur als Wallheckenschutzstreifen (UH)

*3 Anlage von standortgerechten, heimischen gebietseigenen Baum-Strauchpflanzungen (Anpflanz- und Erhaltfläche, HF)

*4 Die übrigen Bereiche der festgesetzten Fläche für Gewerbe und Erschließung (20 %) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün (GR) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

*5 Scher- und Trittrasen (Grünfläche)

*6 Vollständig versiegelte Flächen des ausgewiesenen Gewerbegebietes und Fläche für Erschließung (80%)

** *Planungsrechtlich freigeräumte Fläche aus Überplanung einer Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 2. Änderung. Im Bestandsplan liegen dort Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vor. Die Fläche wird auf der Planungsseite innerhalb der Anpflanz- und Erhaltfläche kompensiert.*

	Flächenwert Planung	=	9.685
-	Flächenwert Ist-Zustand	=	37.170
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**=**	**-27.485**

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **27.485 Werteinheiten** für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. **27.485 m²** 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. 13.745 m²** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

5.2.2 Schutzgut Tiere

Brutvögel

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten

geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

Fledermäuse
Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen und pro beseitigtem Gebäude mind. 5 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zu installieren.

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden: Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!

5.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden im Geltungsbereich Wallhecken auf einer Länge von insgesamt rd. 7,5 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:2 (= 15 m) erforderlich. Da eine Neuanlage innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, verbleibt ein Kompensationsdefizit von rd. 15 m Wallhecke, dass durch eine Neuanlage zu decken ist.

5.2.4 Schutzgüter Boden und Fläche

Auf einer Fläche von rd. 1,3 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können gem. Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) zusammen mit den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen. Es verbleiben somit **keine erheblichen** Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger

Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

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

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

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von standortgerechten, heimischen gebietseigenen Baum-Strauch-Pflanzungen (ca. 1.505 m²)

Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind in der Anpflanz- und Erhaltfläche auf einer Breite von mindestens 3,00 m (bis 10 m) Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen / gebietseigenen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, gebietseigene Arten zurückgegriffen. 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 Gebüschen. 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.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche
Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Der Pflanz- und Reihenabstand erfolgt im Abstand von jeweils einem Meter. Bei Abgang der gepflanzten Gehölze sind entsprechende Exemplare an gleicher Stelle nachzupflanzen. Um im Rahmen der Eingriffsregelung den o. g. übergeordneten naturschutzfachli-

chen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorzusehen.

Anlage von Wallheckenschutzstreifen (ca. 870 m²)

Die Flächen entlang der vorhandenen und geplanten Wallhecken werden in einer Breite von 3,00 bis 5,00 m als Schutzstreifen festgesetzt. Diese Bereiche dienen dem Schutz der Wallhecken vor Beeinträchtigungen durch Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen. Um Beeinträchtigungen der Gehölze auf der Wallhecke (Konkurrenzdruck) sowie für das Landschaftsbild zu minimieren, ist der Schutzstreifen gehölzfrei zu halten. Innerhalb der Schutzstreifen sind Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Falls Bodenbereiche frei von Bewuchs sind (Offenbodenbereiche), sollte in diesen Bereichen eine Neuansaat vorgenommen werden. Die Einsaat ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür kann gem. RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Extensivflächen in allen Lagen“ verwendet werden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen.

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden.

Trotz der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von insgesamt 27.485 Werteinheiten für das Schutzgut Biotoptypen, die extern zu kompensieren sind. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen und zur Deckung des Kompensationsdefizits von 27.485 Werteinheiten herangezogen werden.

Wallheckenkompensation

Durch die vorliegende Planung werden Wallhecken auf einer Länge von insgesamt rd. 7,5 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:2 (= 15 m) erforderlich. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 15 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 Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

Über die beschriebenen Maßnahmen und Flächen können die ermittelten Umweltauswirkungen vollständig ersetzt werden.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort – Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Standortwohl ist im Kapitel 1.1 der Begründung erläutert und wird im Folgenden erneut aufgeführt.

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Der Standort befindet sich im Südwesten der Gemeinde Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek. Die Ortschaft ist insbesondere durch Ihre Nähe zur Stadtgrenze von Oldenburg geprägt, welche in circa 2 Kilometer südlicher Entfernung liegt. Die Oldenburger Straße (K131), ist die Hauptverkehrsroute von Oldenburg in Richtung Rastede. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Autobahndreieck Oldenburg Nord, welches, eine Auffahrt auf die Autobahnen A29 (Emstek - Wilhelmshaven), A 293 (Autobahnkreuz Oldenburg Nord - Autobahnkreuz Oldenburg West) und die Bundesstraße 211 (Oldenburg - Brake) ermöglicht. Außerdem ist das Plangebiet für eine sich im ländlichen Raum befindende Ortschaft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Brombeerweg“, an der die Linien 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede - Oldenburg) verkehren.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben und wird im Süden von gemischten Bauflächen begrenzt. Lediglich im Westen grenzt ein kleiner Teil einer öffentlichen Grünfläche an. Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Der Bereich ist aufgrund der verkehrlichen Lage und den umliegenden Nutzungen ein idealer Standort für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede. Insgesamt führt die Darstellung weiterer Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Gewerbeflächen und Wohnbauland. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang ungenutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Rastede ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Die Flächen auf dem vorgesehenen Standort sind für die Gemeinde verfügbar, was hinsichtlich der mittelfristigen Realisierung der vorbereitenden Bauleitplanung ein entscheidendes Kriterium ist. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

6.2 Planinhalt – Aufstellung eines Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Flächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes und der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen bereitzustellen. Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugebiete über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der dem Entwicklungsvorhaben zu Grunde liegenden Planung und den für die gewerbliche Baugebiete üblichen Dimensionierungen.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 8 BauNVO darf maximal zweigeschossig gebaut werden, was dem bestehenden Siedlungsumfeld entspricht.

Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ gemäß gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Absicherung der landschaftsprägenden Elemente im Plangebiet, werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Aussagen über die Gestaltung werden nicht getroffen.

Überlagernd mit der Festsetzung als gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird für den Bereich um die Wallhecken an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3,00 m – 5,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Wallheckenschutzstreifen“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig.

Zur Sicherung, Erhaltung und Entwicklung des Grünbestands, insbesondere der Gehölzstrukturen, die den Saum des Plangebietes im Süden und im Westen zur Oldenburger Straße bilden, werden Teile der oben genannten festgesetzten öffentliche Grünflächen überlagernd als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

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

7.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung dieser Bauleitplanungen wurde eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Plangebietes wurde von der I+B Akustik GmbH durchgeführt.

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufzustellen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen. Im Parallelverfahren wird gem. § 8 (3) BauGB die 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ durchgeführt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ kommt es zu Versiegelungen von Fläche. Die Beeinträchtigung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind als erheblich zu beurteilen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu beurteilen. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten wobei negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsgebote dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und die Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

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

BUNDESREGIERUNG (2018): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Aktualisierung 2018. Presse- und Informationsdienst der Bundesregierung, Stand: 15. Oktober 2018, Berlin.

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

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4: 1-331.

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

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

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

LBEG (2022) - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2022): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/.

NNATSCHG (2010): Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 01.10.2022

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

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

NMU (2022) - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2022): Umweltkarten Niedersachsen. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

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

STMI BAYERN - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, OBERSTE BAUBEHÖRDE (2011): Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes in der straßenrechtlichen Planfeststellung. Anpassung an die Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 03.2011.

Anlagen

Plan 1: Bestand Biotoptypen

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2023/018

freigegeben am **19.04.2023**

GB 1 **Datum: 20.02.2023**

Sachbearbeiter/in: Unnewehr, Stefan

Klima- und umweltschützende Festsetzungen in Bauleitverfahren

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Investorenwettbewerb für das Baugebiet „Roggenmoorweg“ auf der Grundlage der als Anlage zu dieser Vorlage erarbeiteten Gestaltungsregelungen durchzuführen.

2. Die Gestaltungsregeln stellen einen Orientierungsrahmen für die Vergabe von Grundstücken dar.

3. Als Mindestverkaufspreis der Flächen wird ein Quadratmeterpreis in Höhe von 150 Euro festgesetzt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gruppe SPD / Bündnis 90/Die Grünen / UWG hatte einen Antrag zur Berücksichtigung von klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren in der Gemeinde Rastede eingereicht. In diesem Zusammenhang war beschlossen worden, ein qualifiziertes Fachplanungsbüro mit der Erarbeitung eines Konzeptvorschlages am Beispiel des Bebauungsplangebietes „Roggenmoorweg“ zu beauftragen, um konkrete Vorschläge für die Umsetzung der Zielsetzung der Klimaneutralität zu erhalten, die auch für künftige Bauleitplanverfahren Verwendung finden können (vgl. Vorlage 2022/074 nebst Anlagen/Antrag).

Dabei versteht die Verwaltung die Intention des Antrages so, dass es um mehr gehen soll als nur die Erreichung der Klimaneutralität, sondern auch darum, klima- und umweltschützende Maßnahmen, wie beispielsweise Flächenverbrauch, Versiegelung, regionale Materialauswahl, Begrünung und Gemeinschaftsflächen in die kommunale Bauleitplanung zu integrieren. Das so formulierte Ziel erfordert von allen beteiligten Akteuren eine deutlich veränderte Herangehensweise mit veränderten Umsetzungsprozessen.

Allerdings verfügt die Gemeinde nicht über Erkenntnisse, die die Marktgängigkeit der Überlegungen untermauern könnte. Ziel ist es deshalb, frühzeitig Hindernisse zu erkennen, um so Fehlplanungen möglichst zu verhindern.

Zwischenzeitlich hat das beauftragte Büro OMP, Rastede, ein Konzeptpapier und einen Katalog mit Gestaltungsregeln erarbeitet. Das Gesamtpaket wird im Rahmen der Sitzung ausführlich dargestellt.

Der Vorlage wird nur ein Auszug der Unterlagen beigefügt, der den Auftragsgegenstand und die Herangehensweise wiedergeben soll (Anlage 1). Der vollständige Vortrag wird im Anschluss an die Sitzung mit dem Sitzungsprotokoll zur Verfügung gestellt, da er nicht selbsterklärend ist und lediglich zur Unterstützung herangezogen wird, um Ideen vorzustellen.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Gebietes, der Zielvorstellungen und der damit verbundenen Erläuterungen schlägt die Verwaltung ein gestuftes Verfahren vor, um Vorschläge in Form eines Wettbewerbes von potentiellen Investoren für eine Gebietsentwicklung zu erhalten und erst darauf aufbauend eine Bauleitplanung durchzuführen.

Bei diesem gewählten Verfahren muss natürlich ein Mindestverkaufspreis durch die Gemeinde festgelegt werden, der allerdings aufgrund der Besonderheit des Vorgehens und der damit verfolgten Ziele ausnahmsweise unterhalb des „vollen Wertes“ (§ 125 NKomVG) liegen kann. Deshalb wird vorgeschlagen, den Mindestverkaufspreis auf 150 Euro/m² festzusetzen, da so sichergestellt wäre, dass mindestens die Einstands- und Basiserschließungskosten der Gemeinde gedeckt wären.

Die Vergabe des Baugebietes könnte an einen oder mehrere Investoren erfolgen. Sowohl die Vergabe des gesamten Gebietes an einen Investor als auch die Aufteilung in mehrere Quartiere bietet Chancen und Risiken.

Ein wesentlicher Vorteil der Vergabe an nur einen Investor läge darin, dass die Gestaltungsräume deutlich größer würden und gerade gebäude- oder quartiersweise übergreifende Ideen leichter zu realisieren wären. Die weitere Bauleitplanung und Erschließung des Gebietes durch die Gemeinde könnte dann eng mit dem Investor abgestimmt und umgesetzt werden. Fraglich ist allerdings, ob ein leistungsfähiger Investor gefunden werden kann, der finanziell in der Lage ist, ein so großes Projekt in Rastede alleine zu realisieren.

Die Frage der Finanzierung dürfte bei einer quartiersweisen Vergabe deutlich weniger ins Gewicht fallen, allerdings müssten dann deutlich mehr Vorgaben durch die Gemeinde erfolgen, was wiederum potenziellen Investoren die Umsetzung der vorgestellten Gestaltungsregeln erschweren würde.

Themen wie Straßen- und Wegeführung, Lage und Gestaltung von Gemeinschaftsflächen und / oder einer sogenannten Allmende (auf die Ausführungen des Büros im Rahmen des Vortrages wird verwiesen), eines Wassermanagements oder auch einer zentralen Beheizung müssten dann frühzeitig durch die Gemeinde festgelegt werden, um eine quartiersweise oder auch (eingeschränkte) Einzelvermarktung zu ermöglichen.

In allen Fällen muss dem Investor oder den Investoren ein angemessener Zeitrahmen zur vollständigen Umsetzung eingeräumt werden, der aus Sicht der Verwaltung ca. 5 bis 8 Jahre betragen sollte.

Da es sich bei dem Mustergebiet „Roggenmoorweg“ mit ca. 28.600 m² um ein relativ kleines Areal handelt, wurden Fragen rund um den sozialen Wohnungsbau nicht ausdrücklich thematisiert.

Die Verwaltung schlägt vor, die vorgestellten Gestaltungsregeln (Anlage 2) als Gestaltungsrahmen zu beschließen. Für die Bewertung der Gestaltungsregeln im Rahmen des beschriebenen Wettbewerbs wird die Festlegung einer Punkteskala empfohlen, wobei ein entsprechender Vorschlag ebenfalls im Rahmen der Sitzung vorgestellt wird.

Auf Basis des Konzeptes des / der erfolgreichen Investors / Investoren kann anschließend die bauplanerische Beordnung des Gebietes erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen stehen im direkten Zusammenhang mit den weiteren Beschlüssen zu dem in Rede stehenden Baugebiet und werden zu gegebener Zeit dargestellt.

Auswirkungen auf das Klima:

Die planerische Neuausrichtung künftiger Baugebiete der Gemeinde Rastede hat zunächst noch keine Auswirkungen auf das Klima. Bei einer entsprechenden Umsetzung – bis hin zur Klimaneutralität – werden die Klimaschutzziele der Gemeinde nachhaltig gefördert.

Anlagen:

Anlage 1 - Auszug aus der Konzeptstudie/Präsentation von OMP
Anlage 2 - Gestaltungsregeln

AUFGABE

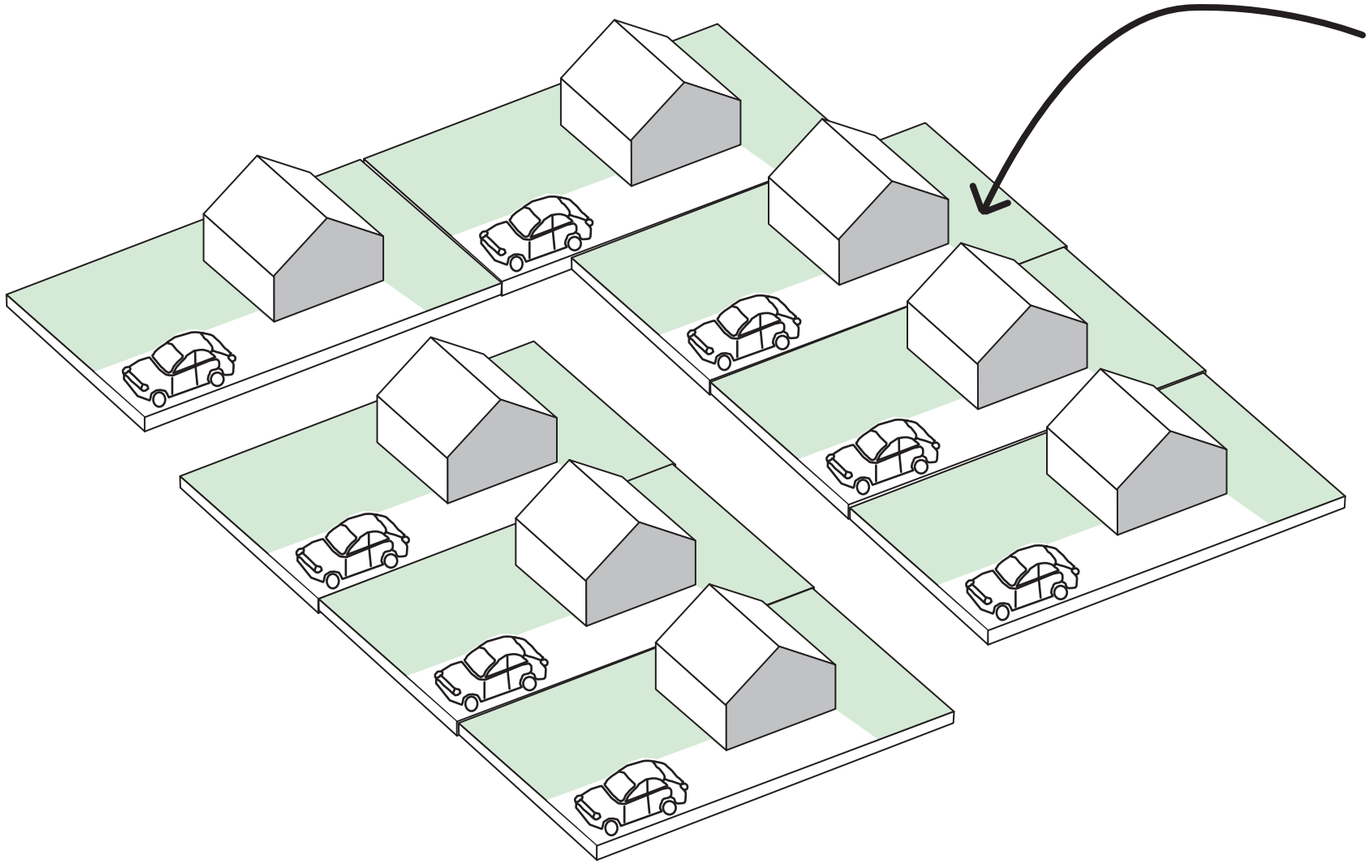
RESIDENZORT RASTEDE

KLIMANEUTRAL
BIS 2040!!!

CO_2

gruppeomp

WAS SPRICHT GEGEN EIN REINES EINFAMILIENHAUS-QUARTIER?



?

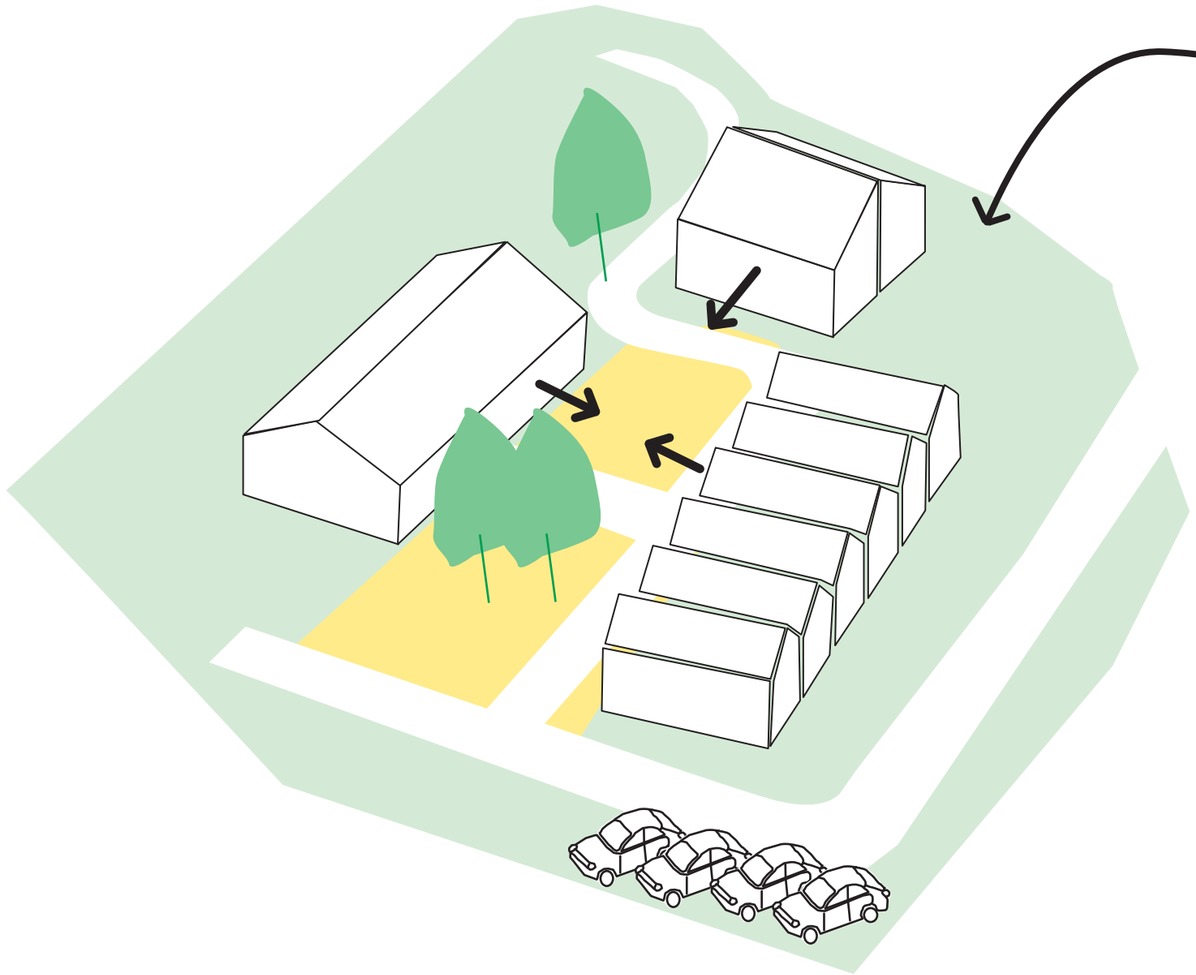
AUS ÖKOLOGISCHER SICHT NICHT FLÄCHENEFFIZIENT

BEGRENZTE LEBENSWOHNDAUER > WOHNEN IM ALTER?

HOHER ERSCHLIESSUNGS-GRAD DES QUARTIERS NOTWENIG

GROSSE GRUNDSTÜCKE & GRUNDSTÜCKSPREISE > KOSTEN FÜR JUNGE FAMILIEN NOCH DARSTELLBAR ?

WAS IST EIN NACHHALTIGES WOHNQUARTIER?



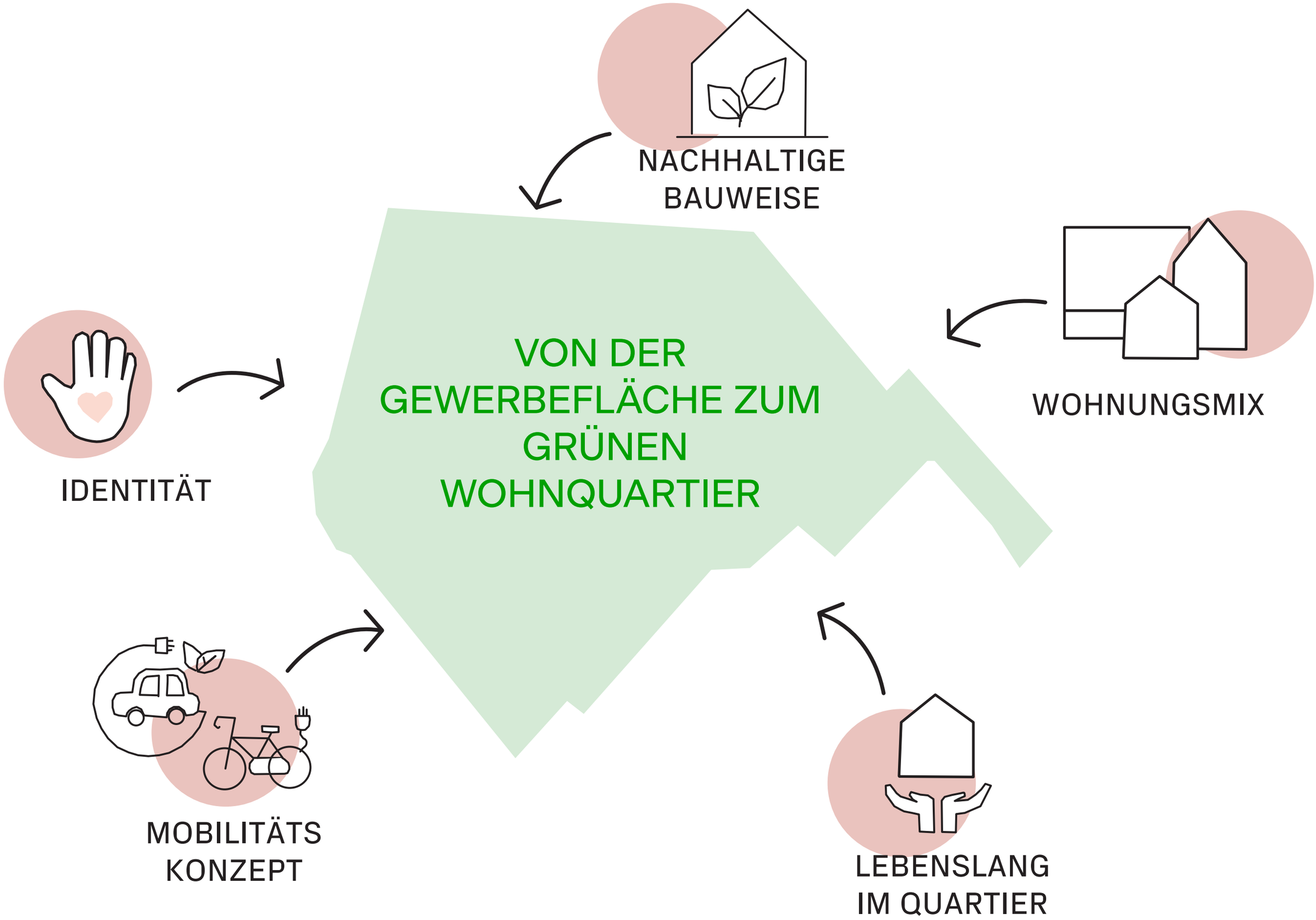
!

1. REDUZIERTER FLÄCHENVERBRAUCH FÜR NEUBAUTEN & ERSCHLIESSUNG

2. WOHNUNGSMIX ERMÖGLICHT WOHNEN IN JEDEM ALTER

3. ENERGIEKONZEPT+WASSER-MANAGEMENT FÜR DAS GE-SAMTE QUARTIER

4. REDUKTION DER GRUND-STÜCKSGRÖSSEN & KOSTEN


NACHHALTIGE BAUWEISE
WOHNUNGSMIX
IDENTITÄT
VON DER GEWERBEFLÄCHE ZUM GRÜNEN WOHNQUARTIER
MOBILITÄTS KONZEPT
LEBENSLANG IM QUARTIER

gruppeomp

Gestaltungsregeln/Maßnahmenkatalog

Architektonische Regeln

1. Kompakte Bauweise

Gebäude sollen kompakt sein und über keine Vor- oder Rücksprünge verfügen für ein effizientes A/V-Verhältnis (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis)

Reduktion von Einfamilienhäusern in einem Baugebiet auf ≤ 40%

Balkone oder Terrassen als vorgestellte Konstruktion

2. Ausrichtung Süd/West

Vorranging nach Süden ausgerichtet – zur Nutzung des natürlichen Klimas

Kaltluftleitbahn, solare Wärmeenergie, Fensteroptimierung

3. Dachtypologie

Satteldachtypologie (25-45°)

Dacheindeckung mit regionalen Dachziegeln; optional Gründächer

PV-Anlagen (Anteil mindestens ca. 50%)

4. Material

Außenfassaden aus regionalen Klinkermaterial

Im Anteil bis zu 20% Holzfassaden oder/und vertikale Grünfassaden zulässig

5. Wohnfläche begrenzen (reduzieren)

Die Wohnfläche je Bewohner/in soll als Zielmarke ≥ 35m² sein; ab 4 Personen+ 10m² p.P.

(Suffizienz generiert Nachhaltigkeit, geringer Flächenverbrauch = geringer CO2 Verbrauch)

6. Wohnmix

Der Wohnmix soll möglichst variabel entwickelt werden, sodass mehrere Generationen im Quartier wohnen können.

(Größere Zielgruppen + Verbundenheit mit dem Quartier, verringert Vandalismus)

Freiraum Regeln

1.Versieglungsgrad optimieren

Die Versieglung der befestigten Flächen sind zu optimieren bzw. minimieren

Zuwegungen offenporig gestalten

Grad der Versiegelung über GRZ ≤ 0,4 festlegen

(Bessere Reduktion – Wasser kann besser versickern und verdunsten, das Quartier heizt weniger auf)

2. Heimische Bepflanzung

Pflanzgebot für trockenheits- und hitzebeständige heimische Arten

Streuobstwiesen und Urban-Gardening Konzepte sind erwünscht

(Förderung der Biodiversität, Bäume dienen als Schattenspender)

3. Allmende

Die Allmende (Flächenanteil mindestens ca. 20%) soll als öffentlich nutzbare Grünfläche mit wartungsarmen Freiräumen und als Feuchtbiotop mit hoher Artenvielfalt entstehen.

(Kühlende Wasserzüge vermeiden Überhitzung + Gemeinschaftsfläche)

4. Zentrales Unterflursystem

Dient zum zentralen Zwischenlagern von Abfall- und Wertstoffen im Gebiet.

(Vermeidet Geruchsbildung und weniger Flächenversiegelung)

5. Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen sollen mittels begrünter Schallschutzwand realisiert werden (soweit im Baugebiet erforderlich).

(Vertikaler Grünraum, CO2-Neutralisierung)

Nachhaltige Ressourcennutzung

1. ***Gebäudestandard – KfW 40 NH***

Die Gebäude müssen mindestens als Niedrigenergiehaus gemäß Effizienzstandard 40 NH errichtet werden.

(Spart Kosten in der Nutzung. 55% der Energie muss aus erneuerbaren Ressourcen bestehen, um die Klimaziele der Gemeinde Rastede bis 2040 zu erreichen)

2. ***Erneuerbare Energien***

Die Energie soll aus erneuerbaren Ressourcen gewonnen werden.

(Optimierte Lösungen mit Speichermodulen und kurzen Wegen im Quartier werden positiv bewertet.)

Nachhaltiges und langfristiges Heizsystem entwickeln

(Natürliche Wiederauffüllung, hohes Einsparpotential bei Energie)

3. ***Be- & Entlüftung***

Die Lüftung kann über natürliche Be- und Entlüftung erfolgen.

(Low-Tech – Auf Technik soll möglichst verzichtet werden, um finanziell langfristig nachhaltig zu denken)

4. ***Wassermanagement***

Retentionsflächen und Mulden-Rigolen-Systeme im Quartier integrieren.

Ein quartiereigener Wasserkreislauf ist zu schaffen (Wasserhaltung: Regen-, Grau- und Schwarzwasser-Nutzung nach Machbarkeit)

(Hohes Einsparpotential bei Energie & Wasser)

Mobilitätsregeln

1. ***Stellplatzschlüssel reduzieren***

Zielmarke 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit

Tiefgaragen (Inklusion) können optional in das Konzept integriert werden.

(Das Auto soll in den Hintergrund rücken + PKW befreite Flächen im Quartier)

Mobilitätshub + Sharing

Zusätzliche Stellplätze können im Mobilitätshub untergebracht werden (Sammelparkplatz/Garage)

Ein Sharingangebot für Autos und Fahrräder soll integriert werden

(Hohe Mobilität erhalten)

2. ***Fahrrad- Mobilität fördern***

Alle Wohnhäuser sollen geschützte Stellplatzanlagen für Fahrräder und E-Bikes erhalten.

(Fahrradfahren fördern, um eine attraktive Alternative zum Auto zu schaffen)

3. ***Prüfen und Aktualisieren***

Das Verkehrsmodell ist spätestens nach 10 Jahren zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren, soweit technisch möglich

Regeln für Gemeinschaftsflächen

1. Grenzenloser Gesamtort

Niederschwellige Angebote für Jeden

(Jeder fühlt sich im Quartier verantwortlich und kümmert sich! Identifikation mit dem Ort = Langlebigkeit des Quartiers)

2. Zielgruppenspezifische Angebote

Ziel ist es Angebote zu schaffen, die angenommen und genutzt werden. Die Bewohner sollen sich mit ihrem Quartier identifizieren können.

(Zu Hause ist es am schönsten, weniger Bewegung und Immissionen)

3. Bewohnermix

Ziel soll es sein, ein generationenübergreifendes Quartier zu schaffen. Jung und Alt können voneinander lernen und profitieren.

(Weniger Fluktuation, da länger im Quartier gewohnt werden kann)

4. Materialmix

Funktional, robust und attraktiv

(langlebig = nachhaltig)

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2023/044

freigegeben am **12.04.2023**

GB 3 **Datum: 29.03.2023**

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Einziehung einer Teilfläche der Gemeindestraße "Hillers Weg"

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 rot dargestellte Teilfläche der Gemeindestraße „Hillers Weg“ wird gem. § 8 I NStrG eingezogen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Erweiterungspläne der Fa. August Brötje Handel KG, Schafjückenweg 1, 26180 Rastede, wird beabsichtigt, neben den bereits vorhandenen Grundstücksflächen, ein weiteres Gewerbegrundstück (Flurstück 7/65 der Flur 49) im Industriegebiet zu erwerben (s. Anlage 1, blaue Markierung). Um die dann im Eigentum der Firma stehenden Flächen in ihrer Gesamtheit optimal nutzen zu können, soll ein Teilbereich der Gemeindestraße „Hillers Weg“ (Flur 49, Flurstück 7/33) eingezogen und späterhin veräußert werden. Der betroffene Teilbereich ist in der Anlage 1 rot markiert.

Die Gemeindestraße „Hillers Weg“ ist durch Überführung als vorhandene Straße zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Nds. Straßengesetzes (NStrG) im Jahr 1980 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet worden. Mit der bestehenden Widmung wird der Gemeingebrauch der Straße eröffnet, sodass jedermann die Benutzung der Verkehrsfläche im Rahmen der Widmung und der verkehrsrechtlichen Vorschriften gestattet ist. Mit der nun beabsichtigten Einziehung erlischt der Gemeingebrauch durch Anlieger und der Öffentlichkeit. Ein Rechtsanspruch auf die Aufrechterhaltung des Gemeingebrauchs besteht nicht (vgl. § 14 Abs.2 NStrG). Die Einziehung des Teilbereichs der Gemeindestraße ist aufgrund einer fehlenden beziehungsweise entbehrlichen Verkehrsbedeutung angedacht. Gem. § 8 Abs.1 NStrG soll eine Straße vom Träger der Straßenbaulast eingezogen werden, wenn sie keine Verkehrsbedeutung mehr hat oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohles für ihre Beseitigung vorliegen. Die Absicht der Einziehung ist i.S.d. § 8 Abs.2 NStrG dabei grundsätzlich mindestens drei Monate vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Ankündigung der Einziehung der genannten Teilfläche wurde am 08.09.2022 in der NWZ veröffentlicht und anschließend drei Monate zur Einsichtnahme ausgelegt. Über die rechtliche Vorgabe der öffentlichen Bekanntmachung hinaus sind die betroffenen Anlieger schriftlich über das beabsichtigte Einziehungsverfahren und dessen Folge daraus informiert und insbesondere auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme hingewiesen worden. Im Zuge der Auslegung ist lediglich eine Stellungnahme eines Anliegers eingegangen, welcher das Vorhaben zur Einziehung des Teilbereichs der Straße begrüßt. Sonstige Anregungen oder Hinweise von Dritten, die gegen eine Einziehung sprechen würden, waren nicht zu verzeichnen.

Wesentliches Entscheidungsmerkmal über eine Einziehung ist das Vorliegen einer fehlenden beziehungsweise entbehrlichen Verkehrsbedeutung. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Gemeindestraße bereits seit 2015 mit Aufstellung des Verkehrszeichens 250 (Durchfahrt verboten) und dem Zusatzzeichen „Fahrradfahrer und Anlieger frei“ für den normalen Durchgangsverkehr gesperrt ist. Ferner ist beabsichtigt, entlang der südlich verlaufenden Grundstücksgrenze der Flurstücke 7/44 und 7/65 der Flur 49 eine öffentliche Fuß- und Radweganlage als alternative Querverbindung (s. Anlage 1, gelbe Markierung) zwischen dem verbleibenden Teilbereich des Hillers Weges und der Gemeindestraße „Am Autobahnkreuz“ zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen liegt folglich für den nunmehr einzuziehenden Teilbereich des Hillers Weges eine fehlende beziehungsweise entbehrliche Verkehrsbedeutung vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für die öffentliche Bekanntmachung stehen in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 - Übersichtsplan

Anlage 1 zu Vorlage 2023/044

Einziehung einer Teilfläche der Gemeindestraße „Hillers Weg“

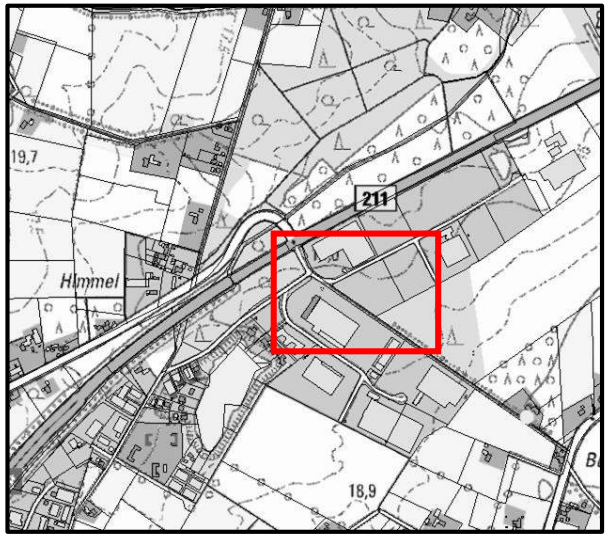
(Gemarkung Rastede, Flur 49, Flurstück 7/33)

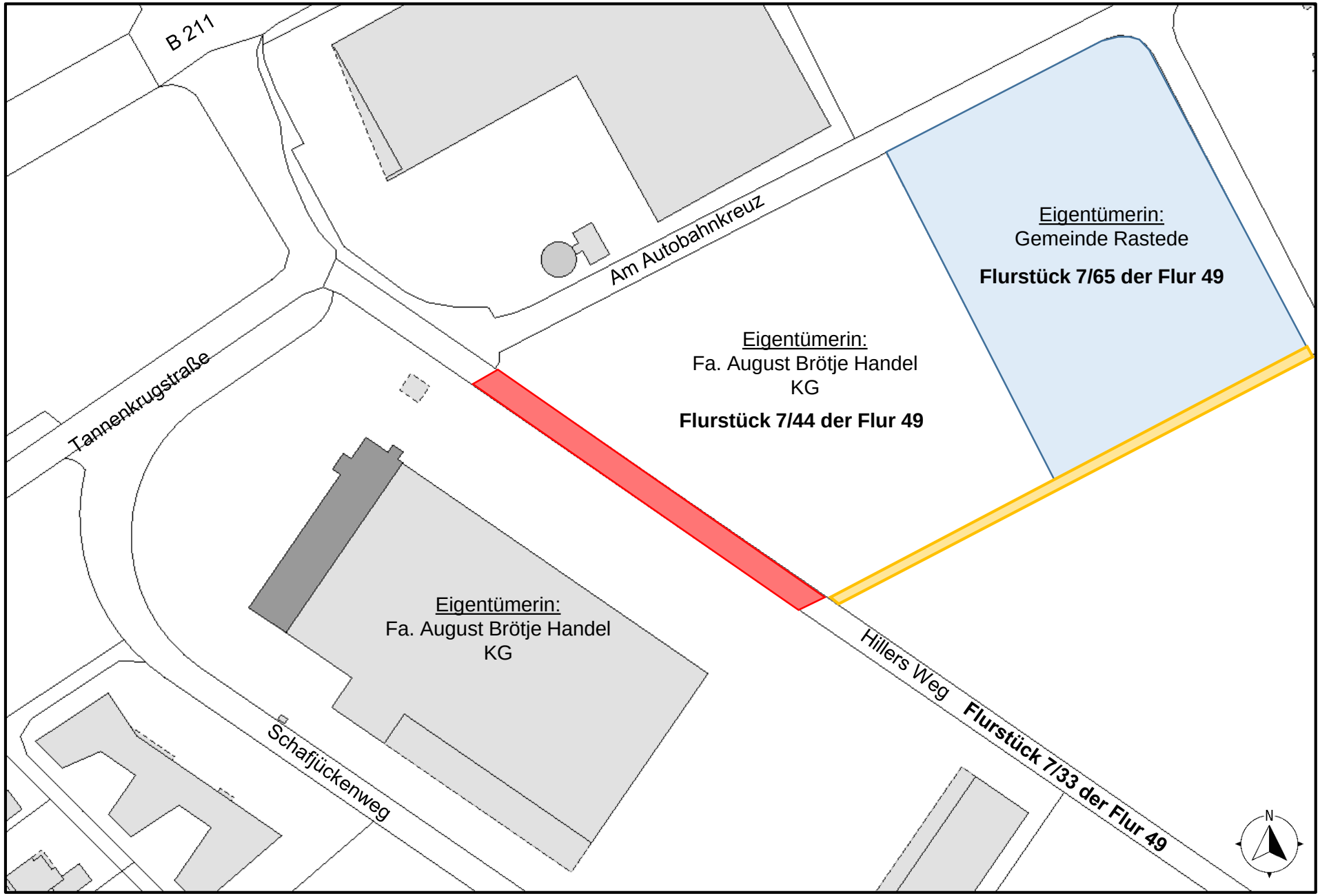
Übersichtsplan

Legende

- Einziehung (Teilfläche „Hillers Weg“)
- Geplante Geh- und Radwegverbindung
- Geplanter Erwerb der Fa. August Brötje Handel KG

Übersicht Ausschnitt





Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2023/056

freigegeben am **12.04.2023**

GB 3 **Datum: 06.04.2023**

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Straßenbenennung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19 „Gewerbeflächen Moorweg“

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2023	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Lageplan als Planstraße A (blau) bezeichnete Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Moorweg“.

2. Die im Lageplan als Planstraße B (rot) bezeichnete Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Heinemann-Straße“.

Sach- und Rechtslage:

Mit Vorlage 2022/095 war in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 eine Beschlussfassung zur Straßenbenennung im Gewerbegebiet „Moorweg“ vorgenommen worden. Dabei hatte sich in der Folge herausgestellt, dass aufgrund geschichtlicher Ereignisse von der Benennung der Straße gemäß dem ursprünglichen Vorschlag Abstand genommen werden sollte.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung werden nunmehr folgende Straßenbezeichnungen vorgeschlagen:

Planstraße A (blau) – „Moorweg“
Auf die Ausführungen in der Vorlage 2022/095 wird verwiesen.

Planstraße B (rot) – „Heinemann-Straße“
Die Firma Heinemann wurde am 1. April 1927 von Hinrich Heinemann in Rastede gegründet. Der Betrieb umfasste ein Fuhrparkgeschäft mit angegliederter Sandgrube und Abfallentsorgung, welches anfänglich noch mit Pferd und Wagen durchgeführt wurde. Später wurden erste Kraftfahrzuge in den Fuhrpark des Betriebes aufgenommen.

Während des zweiten Weltkriegs ruhten die Geschäfte, die 1948 der Sohn des Firmengründers, Hans Heinemann, wieder aufnahm. Die Firma Heinemann galt damals als Betreiber der ersten staubfreien Müllabfuhr im gesamten Weser-Ems-Raum. Im Jahr 1979 wurde der Firmensitz an der Kleibroker Straße 99 in Rastede eröffnet. Das Unternehmen war bis 1996 fast 70 Jahre im Familienbesitz.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

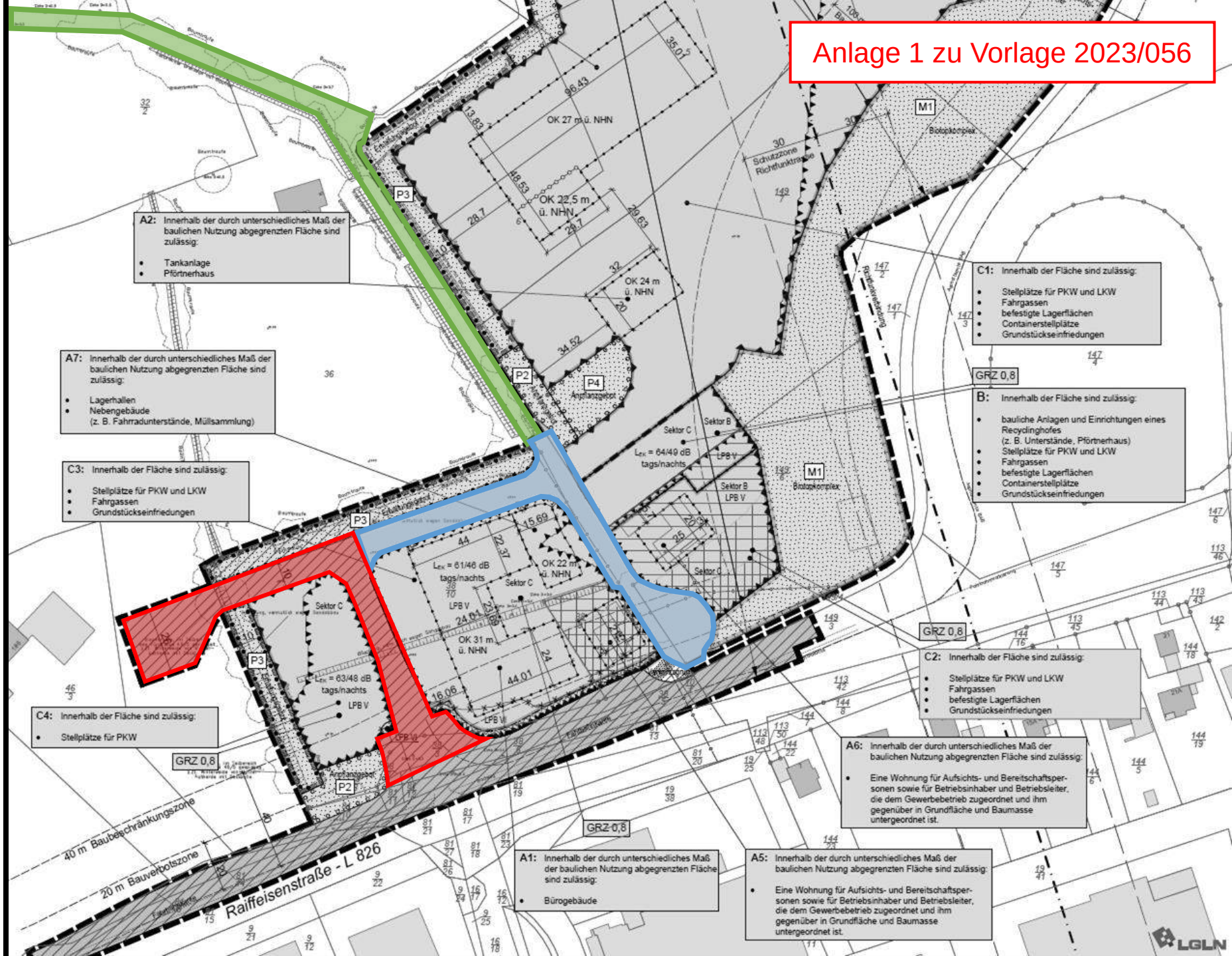
Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Straßenbenennung

Vorhabenbezogener BPlan Nr.19
„Gewerbeflächen Moorweg“

- Moorweg
  (verbleibender Teilabschnitt)
- Planstraße A
- Planstraße B

Anlage 1 zu Vorlage 2023/056