

**Gemeinde Werlte  
Landkreis Emsland**

**Begründung mit Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 88**

**„Rastdorfer Straße“**

**der Gemeinde Werlte**

**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Wehmer Straße 3  
49757 Werlte  
Tel. : 05951 - 951012  
Fax: 05951 - 951020

---

**Büro für Landschaftsplanung**

Dipl.-Ing. Richard Gertken  
Wehmer Straße 3  
49757 Werlte  
Tel. : 05951 - 95100  
Fax: 05951 - 951020

	<b>Seite</b>
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	4
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.2 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
<b>3 INHALT DES PLANES .....</b>	<b>6</b>
3.1 PLANUNGSKONZEPT .....	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	8
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 56 BAUNVO.....	8
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	9
3.7 KINDERSPIELPLATZ.....	9
3.8 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	9
3.8.1 Verkehrserschließung.....	9
3.8.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	10
3.8.3 Energieversorgung .....	11
3.8.4 Abfallbeseitigung .....	11
3.8.5 Telekommunikation .....	12
3.8.6 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes .....	12
<b>4 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
4.1 EINLEITUNG .....	12
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes .....	12
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	12
4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete.....	15
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	15
4.2.1 Beschreibung der bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	15
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft .....	16
4.2.2.1 Naturraum.....	16
4.2.2.2 Landschaftsbild.....	16
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten .....	17
4.2.2.4 Klima / Luft.....	17
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften.....	18
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN.....	21
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	21
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	23
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	23
4.3.2.2 Boden / Wasser.....	23
4.3.2.3 Klima / Luft.....	24

4.3.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	24
4.3.2.5	Wirkungsgefüge .....	25
4.3.2.6	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB .....	25
4.3.2.7	Eingriffsregelung .....	26
4.3.3	Kultur und sonstige Sachgüter .....	29
4.3.4	Wechselwirkungen .....	30
4.3.5	Nullvariante.....	30
4.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG) .....	31
4.5	SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	31
4.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT .....	32
4.6.1	Methodik .....	32
4.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	32
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	33
<b>5</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>34</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>35</b>
	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>36</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 „Rastdorfer Straße“ liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Werlte, östlich der Rastdorfer Straße (Kreisstraße 146. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 1.2 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Werlte stehen z. Zt. nur noch wenige freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Dem gegenüber steht ein starker Bedarf, der nicht befriedigt werden kann. Der Bedarf ist im Rahmen der genehmigten 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Werlte nachgewiesen worden. Aufgrund des dringenden Bedarfs, der sich aus den vorliegenden zahlreichen konkreten Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken ergibt (es liegen ca. 80 Anfragen vor), hat sich die Gemeinde Werlte deshalb veranlasst gesehen, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Aufgrund der vorgenannten Situation in Werlte ergibt sich daher bauleitplanerischer Handlungsbedarf, weil die vorliegende Fläche z. Zt. dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen ist und die geplante Bebauung mit Wohngebäuden im Außenbereich nicht möglich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

## 1.3 Städtebauliche Ziele

Generelles Planungsziel der Gemeinde ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung im Bereich der nordöstlichen Ortslage zu schaffen.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde für den vorliegenden Bebauungsplan folgende besondere Ziele gesetzt:

- Schaffung von Bauflächen für die Einfamilienhausbebauung und Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung;
- die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;

- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden;
- die Berücksichtigung der Belange der angrenzend vorhandenen Nutzungen unter Einbeziehung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten
- die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den Anforderungen des § 30 BauGB entspricht.

## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (77. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Dem o.g. Entwicklungsgebot ist somit entsprochen. Die angrenzenden Bereiche westlich, östlich und südlich des Plangebietes sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich angrenzende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Bereich des Plangebietes wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt, in bestehende Bebauungspläne wird nicht eingegriffen. Bestehende Festsetzungen müssen somit nicht berücksichtigt werden.

### **2.3 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich größtenteils als Ackerfläche dar.

Entlang der Südgrenze verläuft innerhalb des Plangebietes der unbefestigte Weg „Mühlenberg“, daran schließt sich eine größere Wohnsiedlung an, die ca. in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurde.

Westlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen, dahinter verläuft in einer Entfernung von ca. 60 m die Rastdorfer Straße (Kreisstraße 146).

Nördlich befindet sich am Rand des Plangebietes ein Gehölzstreifen aus Laubbäumen mit einer Breite von ca. 4 m.

Nördlich davon verläuft außerhalb des Plangebietes eine befestigte Feldstraße. An die Straße schließen sich Ackerflächen an.

Östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls großräumig Ackerflächen.

## **3 Inhalt des Planes**

### **3.1 Planungskonzept**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Ausweisung eines Wohngebietes mit Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorbereitet werden. Die geplante Bebauung soll sich der Wohnbebauung im südlich angrenzenden Wohngebiet, entsprechend dem Bedarf mit vorwiegend Einzelhäusern, anpassen.

Das Plangebiet wird über die jetzige Einmündung des Weges „Mühlenberg“ an die Kreisstraße 146 (Rastdorfer Straße) an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes werden neue Erschließungsstraßen hergestellt. Im südöstlichen Plangebietsbereich mündet die Haupteerschließungsstraße auf die Trasse des Weges „Mühlenberg“ um spätere Erweiterungsflächen anschließen zu können.

Zur Abgrenzung des Plangebietes zum bestehenden Baugebiet ist eine größere öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage gestaltet wird, vorgesehen. Mittig im Plangebiet verläuft ein Grünstreifen von Süden nach Norden, der die südlichen Grünflächen mit der Grünfläche im Norden des Plangebietes verbindet. Entlang der Nord- und der Ostgrenze des Plangebietes ist die Anlegung von Gehölzstreifen zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des südlich angrenzenden Wohngebietes dar. Es wird daher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen und entspricht somit dem unter Punkt 1.2 beschriebenen Bedarf.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit u.a. auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft. Aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden und in Anpassung an die Festsetzungen im angrenzenden Wohngebiet wird eine derartige Bebauung für das Plangebiet vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,3 festgesetzt. Damit wird der maximal mögliche Wert von 0,4 unterschritten und eine lockere Bebauung erreicht. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen i.S.v. § 19 (4) BauNVO ist jedoch zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl darf somit durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 von 100 überschritten werden.

Bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen von mindestens ca. 700 qm reicht eine GRZ von 0,3 aus. Für zu erstellende Wohngebäude würde sich damit eine überbaubare Fläche von ca. 210 qm je Grundstück ergeben.

Zur Anpassung an die im südlich angrenzenden Baugebiet vorhandene Bebauung wird die zulässige Zahl der Geschosse auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Da es gemäß § 16 (3) BauNVO ausreicht, zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage, § 16, Rn 21), ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

Wie sich bereits aus den Grundsätzen der Bauleitplanung ergibt, soll im Rahmen der Bauleitplanung unter anderem auch zur Eigentumsbildung und Schaffung von Familienheimen beigetragen werden. Hierbei dienen Eigen- und Familienheime dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll die planerische Voraussetzung für die Errichtung von Familienheimen geschaffen und die Eigentumsbildung gefördert werden.

Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen sollen unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Die geplante Bebauung soll sich in Form eines Einfamilienhausgebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern vollziehen und sich damit der Struktur der benachbarten Bebauung anpassen. Mietshäuser mit mehr als zwei Wohnungen und sonstige Wohnformen, die zur Erhöhung der Wohndichte führen, wie z.B. Wohnheime, sollen daher nicht zugelassen werden (vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Bd. 1, § 9 Rd. 57 - 63).

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen vorzubeugen und das Erscheinungsbild eingeschossiger Einfamilienhäuser zu gewährleisten, wird die First- und Traufhöhe begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der Tradition bzw. der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet. Darüber hinaus sollen damit Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme der Oberflächenentwässerung vermieden werden.

Die Traufhöhe darf max. 4,5 m und die Firsthöhe max. 9,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Durch die Festsetzung der max. Traufhöhe wird vermieden, dass durch hohe Drenpel und die dadurch entstehenden hohen Dachansätze teilweise der äußerliche Charakter von zweigeschossigen Gebäuden entstehen kann.

"Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der gegebenenfalls

überstehenden Dachhaut) und / oder die Traufrinne befinden."[(OVG Münster; U.v. 28.08.1975 - XIA 1081 / 74 -, BRS 29 Nr. 103; usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO, 10. Auflage, § 16 Rn 31 ]

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird die Gebäudehöhe begrenzt, um eine Anpassung der entstehenden Gebäude an die vorhandene bzw. ortstypische Bebauung im angrenzenden Bereich zu erreichen.

### **3.4 Bauweise und Baugrenzen**

Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Wohngebiet anpasst. Dies dient ebenfalls der homogenen Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur in Werlte, die durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Darüber hinaus ist nach den Wünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Entlang der Erschließungsstraßen dient der nicht überbaubare Bereich der Sicherung eines aufgelockerten öffentlichen Straßenraumes, entlang der festgesetzten Grün- und Gehölzstreifen der Sicherung der Gehölze bzw. der Grünstrukturen.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 BauNVO**

Um das ortstypische städtebauliche Bild, das durch die ländlich strukturierten Gebäude im angrenzenden Bereich geprägt ist, nicht zu stören, wird für die Dächer eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist durch freistehende eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Dachneigungen von mindestens 30° gekennzeichnet.

Insgesamt trägt das Dach wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur von Gebäuden bei. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich.

Das Dach prägt jedoch nicht nur den Charakter der einzelnen Gebäude, sondern auch das der Straßenzüge, der Siedlungen und der Silhouette der ganzen Ortschaft.

Aus den vorgenannten Gründen und um die angrenzend gewachsene Struktur auch im Plangebiet fortzusetzen, wird daher textlich festgesetzt, dass bei den Hauptdächern Dachneigungen von mindestens 30° einzuhalten sind.



Gleichzeitig werden die ortstypischen Dachformen festgesetzt.

Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer damit untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild auch mit einem Flachdach errichtet werden.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Grundziel, die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung sicherzustellen. Zu diesem Zweck werden an den Außenrändern des Baugebietes Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Im südlichen Plangebietsbereich und mittig im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Damit soll die Durchgrünung und die Aufenthaltsqualität des Plangebietes verbessert werden. Gleichzeitig wird damit ein Übergangsbereich zum südlich bestehenden Baugebiet geschaffen. Innerhalb der neuen Straßenverkehrsflächen werden Straßenbäume angepflanzt. Diese verbessern ebenfalls die innere Durchgrünung und damit die kleinklimatische Situation innerhalb des Plangebietes.

### **3.7 Kinderspielplatz**

Innerhalb des Plangebietes wird ein Spielplatz mit einer Größe von 860 qm angelegt. Nach § 3 Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG) muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich betragen.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan kann im Vergleich zu ähnlichen Baugebieten eine Geschossflächenzahl von ca. 0,5 im Plangebiet angenommen werden.

Nettobauland:

37.082 qm x ca. 0,5 = ca. 18.541 qm

Der Spielplatzbedarf beträgt somit:

18.541 qm x 2 % = 371 qm.

Dem NSpPG ist damit entsprochen. Spielflächen für Kleinkinder sind gemäß § 6 (1) NSpPG von den Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

### **3.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **3.8.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Trasse des Weges „Mühlenberg“ von der Rastdorfer Straße (K 146) aus.

Zusätzlich erhält das Plangebiet im Nordosten einen Bedarfsanschluss an die nördlich verlaufende Gemeindestraße. Innerhalb des Plangebietes werden neue Erschließungsstraßen geschaffen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

### **3.8.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **a) Wasserversorgung:**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Die künftige Bebauung soll an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ angeschlossen werden. Das Plangebiet kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung des Wasserverbandes „Hümmling“ ergeben, an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III B des ehemaligen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werlte. Die Verordnung über das ehemalige Wasserschutzgebiet Werlte ist am 31. August 2004 außer Kraft getreten.

#### **b) Abwasserbeseitigung:**

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die neu zu bauenden Schmutzwasserkanäle gewährleistet.

#### **c) Oberflächenentwässerung:**

Im Plangebiet ist vom Ingenieurbüro Johann Hafner eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt worden (Anlage 1).

Die v.g. Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der anstehende Boden durchlässig bis schwach durchlässig ist. Das anfallende Oberflächenwasser soll daher möglichst im Plangebiet versickert bzw. verdunstet werden. Im südlichen Plangebiet steht in einer Tiefe von 0,7 bis 0,8 m und im nördlichen Plangebiet in einer Tiefe von 2,0 bis 2,2 m ein Geschiebelehm an. Darüber ist ein Feinsand gelagert. Eine Versickerung von ausreichend Oberflächenwasser ist nach Auffassung der Gemeinde aufgrund des im oberen Bereich anstehenden Sandbodens daher grundsätzlich möglich.

Für die Oberflächenentwässerung soll deshalb innerhalb der Verkehrsflächen ein Rigolensystem verlegt werden. Dieses hat durch Überläufe Anschluss an die öffentlichen Grünflächen, auf denen ausreichend große, flache Sickermulden errichtet werden. Diese werden wiederum durch Überläufe an den nördlich

des Plangebietes verlaufenden Wegeseitengraben angeschlossen.  
Falls bei Starkregenereignissen eine ausreichende Versickerung im Plangebiet nicht erreicht werden kann, wird das anfallende Oberflächenwasser somit zeitverzögert der Vorflut zugeführt.

Es ist daher festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Anlegung von flachen naturnah gestalteten Versickerungs- und Verdunstungsanlagen zulässig ist.

Um sicherzustellen, dass soviel wie möglich des Oberflächenwassers im Plangebiet versickert wird, ist zusätzlich festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke nach Möglichkeit vor Ort versickert werden soll.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist durch die v. g. Maßnahmen gesichert.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes, wonach z. B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG erforderlich ist, werden beachtet.

#### **d) Brandschutz:**

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

### **3.8.3 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen.

### **3.8.4 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Die Anwohner von Stichstraßen / Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß mit Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### **3.8.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG, erfolgen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden der Niederlassung Nordwest der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, schriftlich angezeigt.

### **3.8.6 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes**

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist durch das Angebot in Werlte gedeckt.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird, entsprechend den Ausführungen in Kapitel 1, die Erweiterung der Ortslage von Werlte um zusätzliche Wohnbaugrundstücke vorbereitet. Das Plangebiet dient dabei insbesondere der Ergänzung der südlich angrenzend vorhandenen Wohnsiedlung. Der wesentliche Planinhalt ist in Kapitel 3 dargelegt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die geplanten Festsetzungen wird eine Bebauung im Plangebiet ermöglicht und damit eine Versiegelung von Grundflächen vorbereitet. Durch die mögliche Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Verkehrslärm von der Rastdorfer Straße (Kreisstraße 146) und landwirtschaftliche Immissionen denkbar.

Aufgrund der geplanten eingeschossigen Bebauung und der südlich angrenzend bereits vorhandenen Bebauung sowie des im nördlichen Plangebiet vorhandenen Gehölzbestandes sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

#### **4.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit

der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

#### Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege, und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem NNatG geschützter Bereich gekennzeichnet.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan werden gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

- Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet (überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche) als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Aufgrund der Siedlungsrandlage trifft hier z.B. die Anlage von Hecken sowie die Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze). Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden in den nachfolgenden Kapiteln soweit möglich berücksichtigt.

#### Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Die Gemeinde Werlte hat keinen Landschaftsplan aufgestellt.

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### *Verkehrslärmimmissionen*

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehr

Allgemeines Wohngebiet                      55/45 dB (A) tags/nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 18.12.1990 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird der Abwägungsspielraum auch durch die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehr

Allgemeines Wohngebiet                      59/49 dB (A) tags/nachts

In der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn die jeweiligen maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden.

#### *Landwirtschaftliche Immissionen*

Nach dem Runderlass d. MU v. 14.11.2000 ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen zur Anwendung.

Der GIRL-Richtwert für Wohngebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 10 v.H.).

### *Gewerbliche Lärmimmissionen*

Bezogen auf Gewerbelärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein allgemeines Wohngebiet 55/40 dB (A).

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

### *Sonstige Immissionen*

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

## **4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht zu erwarten. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 c (1) NNatG ist nicht erforderlich.

## **4.2 Bestandsaufnahme**

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

### **4.2.1 Beschreibung der bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)**

Das Plangebiet ist unbebaut.

Südlich angrenzend ist Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes vorhanden.

Nördlich angrenzend verläuft eine Feldstraße, die nur eine sehr geringe Verkehrsbelastung aufweist. Dahinter liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Östlich und westlich angrenzend sind ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Westlich in einer Entfernung von ca. 60 m zum Plangebiet verläuft von Norden nach Süden die Kreisstraße 146 (Rastdorfer Straße).

Landwirtschaftliche Betriebe von denen erhebliche Emissionen ausgehen können, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Betriebe oder Anlagen von denen erhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken könnten, sind in der Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

## 4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

### 4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der **Sögel-Linderner Geest**, die sich innerhalb der Haupteinheit des **Hümmlings** befindet.

Flach gewölbte, sich in nordöstlicher Richtung erstreckende, durch Niederungen gegliederte Geestrücken bestimmen diesen Naturraum. Parallel zu ihnen verlaufen die breiten, meist stark versumpften Niederungen (Nord-, Mittel- und Südradde). Die hügeligen Grundmoränenrücken sind vorherrschende Ackerbaugebiete (Eschböden), auf denen vereinzelt Laubwaldparzellen vorkommen. Nadelholzaufforstungen liegen großflächig auf Dünenfeldern vor. Die Niederungen werden durch mäßig ertragreiches Grünland bestimmt. Vereinzelt kommen dort die natürlichen Erlen- und randlich auch Birkenbruch-Standorte vor.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

### 4.2.2.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes durch großflächige Ackernutzung am Siedlungsrand geprägt. Auf Höhe des Plangebietes zerschneidet die Rastdorfer Straße die Feldflur. Da sie nicht von Straßenbäumen o.ä. Gehölzstrukturen begleitet wird, ist sie aus west-östlicher Richtung kaum wahrnehmbar. Im Norden stellt eine beidseitig einer Gemeindestraße stockende Strauch-Baumhecke ein sichtverschattendes Element dar. Eine Hecke begrenzt den Weg auch westlich der Rastdorfer Straße. Insgesamt wird dadurch das Plangebiet und die westlichen Ackerflächen von der weiteren sich anschließenden Feldflur abgegrenzt. In östlicher Richtung hingegen setzt sich die Ackernutzung unstrukturiert bis an den Hümmlinger Weg fort. Die sich südlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung ist nicht durch einen durchgängigen Pflanzstreifen in die Landschaft eingebunden und wirkt sich daher störend auf das Landschaftsbild aus. Angrenzend zur Rastdorfer Straße ist ein Siedlungsgehölzstreifen aus heimischen Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen angelegt worden und somit eine Eingrünung vorhanden.

Insgesamt weist das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der vorherrschenden Intensivnutzung und nur wenigen randlichen natürlich wirkenden Strukturen keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf.



### 4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

#### a) Boden

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) liegt im Bereich des Plangebietes ein lehmiger Sand vor (vgl. Anlage 1). Im Hauptteil des Plangebietes ist über diesem Boden eine Plaggenauflage vorhanden. Im äußersten Norden und Nordosten fehlt diese Auflage. Hier hat sich eine Pseudogley-Braunerde entwickelt.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

#### b) Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Am nördlichen Rand verläuft zwischen einer plangebietsseitig stockenden Hecke und einer Gemeindestraße ein temporär Wasser führender Graben. Der Graben ist ca. 0,7 m tief und nimmt eine Breite von ca. 2,0 m ein.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist ein weiterer Graben vorhanden. Dieser ist ca. 0,6 m tief und an der Böschungsoberkante ca. 2,0 m breit.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 (1979) Grundwasser -Grundlagen- liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 200 – 300 mm im Jahr vor. Die Gefährdung des Grundwassers gilt aufgrund der Mächtigkeit und der Bodenart als „mittel“.

#### c) Altlasten

Der Gemeinde liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes oder in der Nähe Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### 4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anweisung Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

#### **4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)**

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Flattergras-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rotbuche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hängebirke, Hainbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 2003)

##### **Fauna**

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind keine gesonderten faunistischen Untersuchungen durchgeführt worden. Es ist auf Datenmaterial des LRP zurückgegriffen worden. Im Rahmen des LRP wurde die Avifauna flächendeckend untersucht. Sie stellt einen adäquaten Bioindikator dar.

Zur Betrachtung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche werden die einzelnen Biotope zu übergeordneten Strukturen zusammengefasst.

##### **Ackerflächen**

Innerhalb von Ackerflächen geprägten Gebieten wird die Zusammensetzung der Vogelmenschen wesentlich vom Vorkommen linearer Gehölzstrukturen bestimmt. Dabei spielt Alter, Struktur- und Artenzusammensetzung der Gehölzbestände eine bedeutende Rolle. Eine Strauch-Baumhecke aus Arten der potenziell natürlichen Vegetation befindet sich am nördlichen Plangebietsrand. Flächige Gehölzbestände sind in der Nähe jedoch nicht vorhanden. Je höher der Anteil an Gehölzen ist, desto mehr Waldvogelarten treten auf. Je gehölzärmer die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind, desto mehr Arten der offenen Landschaft (z.B. Feldlerche) treten hinzu. Im aktuell betrachteten Raum befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen am Rand einer Wohnbausiedlung. Nur eine Hecke (nördlicher Plangebietsrand) gliedert die Ackerflur. Somit ist lediglich angren-

zend zu dieser Hecke mit dem Vorkommen von Gehölz- und Gebüschbrütern im Bereich der Ackernutzung zu rechnen. Gleichzeitig können Randlinienbesiedler wie Rebhuhn und Fasan in diesem Plangebietsteil einen Rückzugs- und Nahrungsraum finden. Zwischen der Hecke und der Wohnbaufläche kann aufgrund der Größe der Fläche je nach Bewirtschaftungsweise und Intensität zeitweise die Feldlerche vorkommen. Eine besondere Bedeutung der Ackerflächen für die Avifauna besteht jedoch nicht.

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes ist neben den o.g. Arten der Feldflur auch mit einigen Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen, die die Ackerflächen zur Nahrungs- oder Nistmaterialaufnahme nutzen können.

### **Siedlungsflächen**

Das Vogelvorkommen im Siedlungsbereich ist im Wesentlichen abhängig von der Höhe des Versiegelungsanteils. Südlich angrenzend an das Plangebiet herrscht eine lockere Einfamilienhausbebauung vor.

Auf die Vogelwelt wirken sich das günstige Kleinklima mit höheren Temperaturen als im Umland, bei gleichzeitig höherem Nahrungsangebot aufgrund der Gartenanlagen und z.B. Kleinviehhaltung und Winterfütterung positiv aus. In Siedlungsgebieten konnten bis zu 44 regelmäßig vorkommende Arten festgestellt werden. In bäuerlichen Siedlungen ist die Artenzahl mit bis zu 28 am höchsten. Die Populationen gelten dabei als stabil. Es handelt sich dabei überwiegend um allgemein häufige Arten. „Rote-Liste-Arten“ sind mit 1 – 2 Arten in Abhängigkeit von der Biotopausstattung nur sehr schwach vertreten.

Die häufigsten Vögel im Siedlungsbereich gehören zur Gruppe der Baum- und Gebüschbrüter sowie der Gebäudebrüter. Die am regelmäßigsten vorkommenden Arten sind: Haussperling, Heckenbraunelle, Buchfink, Amsel, Rauchschwalbe, Star und Ringeltaube. Ebenfalls stetig vorkommend sind Grünfink, Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mehlschwalbe und Türkentaube.

Besondere Charakterarten des Siedlungsbereichs mit mehr oder weniger starker Bindung an menschliche Siedlungen sind Girlitz, Hausrotschwanz, Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Haussperling, Türkentaube, Grünfink, Grauschnäpper, Elster, Heckenbraunelle, Feldsperling und Star.

Die angrenzende Wohnbausiedlung weist aufgrund ihres geringen Alters nur wenige natürlichen Strukturen wie ältere Laubbäume, Hecken aus einheimischen Arten, Gebäudenischen oder ähnlichem auf. Es überwiegt die Ziergartennutzung mit intensiver Pflege, die Verwendung von nicht einheimischen immergrünen Nadelgehölzen oder Koniferen sowie das moderne Wohnhaus. Eine besondere Bedeutung für die Avifauna, die auf die angrenzenden Ackerflächen ausstrahlen könnte besteht daher nicht.

Zusammengefasst ist daher nicht von einer hohen Artenvielfalt und Individuendichte auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche auszugehen.

## **Biotoptypen**

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2.

Da es sich bei den angrenzenden Biotoptypen nicht um geschützte oder schutzwürdige Biotope bzw. Ökosysteme handelt, sind erhebliche Beeinträchtigungen dieser Biotope durch die geplante lockere Wohnbebauung auf bisheriger Ackerfläche nicht zu erwarten. Aus diesem Grund werden die angrenzenden Biotoptypen nicht näher beschrieben und nicht in der späteren Eingriffsbilanzierung aufgeführt.

## **Acker (A)**

Das Plangebiet wird nahezu ausschließlich als Acker genutzt. Im Süden grenzt die Ackerflur an den Siedlungsrand der geschlossenen Ortslage. Lediglich ein wenig genutztes Wegegrundstück trennt die Ackerflächen von den Gärten der Wohnsiedlung. Im Westen begrenzt die Rastdorfer Straße mit ackerseitigem Radweg die Feldflur. Im Norden grenzt eine Hecke die landwirtschaftliche Nutzfläche von einem Gemeindeweg ab. Östlich schließt sich nahtlos weitere Ackernutzung an. Ackerrandstreifen oder Saumstrukturen sind nicht vorhanden.

## **Strauch-Baumhecke (HFM) einschließlich sonstigem Graben (FGZ)**

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird von einer Strauch-Baumhecke gebildet. Die Hecke verläuft zwischen der o.g. Ackerflur und einem eine Gemeindestraße begleitenden Graben. Die Gehölze stocken abschnittsweise im Böschungsbereich des Grabens.

Die Baumschicht der Hecke besteht aus Stieleiche, Hängebirke, Roteiche, Grauerle und Hybridpappel. In der Strauchsicht sind Spätblühende Traubenkirsche, Eiche, Grauerle, Eberesche und Brombeere vorhanden. Eine besonders ausgeprägte Krautschicht ist nicht vorhanden. Abschnittsweise ist Bodenmaterial eingebracht worden. Die Hecke ist unregelmäßig breit, weist jedoch in weiten Teilen eine doppelte Reihe Bäume auf.

## **Grasweg (GI)**

Die südliche Grenze des Plangebietes wird von einem Wegegrundstück eingenommen. Der ca. 4,0 m breite Weg wird augenscheinlich nur auf den ersten 40 m von der Rastdorfer Straße aus, sporadisch genutzt. Im weiteren Verlauf war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Nutzung durch Befahren nicht erkennbar. Es hat sich eine überwiegend geschlossene Grasnarbe ausgebildet. In dieser dominiert das Weidelgras und randlich etwas Knäuelgras. Neben dem Gras sind krautige Arten vorhanden. Es sind dieses Löwenzahn, Weißklee, Weicher-Stochschnabel, Spitz-Wegerich, Breit-Wegerich, Geruchlose Kamille, Beifuß, Schafgarbe und andere häufige Arten. Südlich grenzen mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke an. Die Abgrenzung zum Weg ist durch immergrüne Hecken oder Sichtschutzzäune verwirklicht.

### **Sonstiger Graben (FGZ), Strauchhecke (HFS)**

Im Südosten des Plangebietes ist angrenzend zu dem v.g. Grasweg ein Graben vorhanden. Der Graben hat eine Tiefe von ca. 0,6 m und ist an der Böschungsoberkante ca. 2,0 m breit. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Graben nicht wasserführend. Die Böschungen und die Grabensohle sind mit einem ruderalen Bewuchs bestehend aus Beifuss, Stumpfblättrigem Ampfer, Brennessel und Rainfarn bewachsen. Abschnittsweise ist im Böschungsbereich des Grabens eine Strauchhecke vorhanden. Es sind Sal-Weide, Besenginster, Zitterpappel, Gewöhnlicher Schneeball, Zierapfel und Weißdorn anzutreffen.

#### **4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Gemeinde sind innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine wertvollen Kultur - oder sonstigen Sachgüter, bauliche Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt.

#### **4.3 Prognose und Maßnahmen**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

##### **4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird größtenteils (bis auf den nördlich im Plangebiet verlaufenden Gehölzstreifen und den entlang der Südgrenze verlaufenden unbefestigten Weg „Mühlenberg“) als Acker genutzt. Die Ackerfläche stellt aufgrund ihrer Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung als Erholungsraum für die Wohnbevölkerung dar.

Durch die zukünftige Bebauung wird lediglich die Wahrnehmung des offenen Landschaftsbildes beeinträchtigt.

Erhebliche Immissionen, die aufgrund der Planung ermöglicht werden, sind nicht zu erwarten.

##### **a) Verkehrsimmissionen**

Die Rastdorfer Straße (K 146) verläuft ca. 60 m westlich des Plangebietes. Bei einer Verkehrszählung im Jahre 2005 ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) auf der K 146 von 1.336 Kfz ermittelt worden, wobei der Schwerverkehr einen Anteil von 99 Fahrzeugen (7,4 %) einnimmt.

Der Abstand zwischen dem Plangebiet und der Mitte der Fahrbahn beträgt 60 m. Es wurde eine Berechnung der Verkehrsimmissionen gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durchgeführt (Anlage 3).

Es ergibt sich eine Verkehrslärmbelastung an der westlichen Grenze des Plangebietes von:

tags	=	52,1 dB(A)
und nachts	=	42,2 dB(A)

Die Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) tags / nachts für ein allgemeines Wohngebiet werden eingehalten.

### **b) Landwirtschaftliche Immissionen**

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb von dem nennenswerte Emissionen ausgehen können befindet sich ca. 550 m westlich des Plangebietes. Des Weiteren befindet sich ca. 750 m westlich und über 700 m nordwestlich ein weiterer Betrieb bzw. eine Stallanlage.

Auf Grund der großen Entfernung der Betriebe zum Plangebiet sind erhebliche landwirtschaftliche Immissionen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt liegt das Plangebiet aber in einem Raum, der weitgehend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist. Die ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch das geplante Wohngebiet nicht eingeschränkt. Zeitweise sind auftretende Geruchsbelästigungen z.B. durch das Ausbringen von Gülle denkbar. Diese lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung nicht vermeiden und sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Diese Belastungen verstoßen nicht gegen gesunde Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse gemäß § 1 (5) BauGB.

### **c) Sonstige Immissionen**

Gewerbliche Betriebe oder ähnliche Anlagen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Immissionen aus derartigen Betrieben oder Anlagen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten. Ebenso sind erhebliche Immissionen aus Altablagerungen o.ä. im Plangebiet nicht zu erwarten. Im oder in der Nähe des Plangebietes sind der Gemeinde Werlte keine Altablagerungen o.ä. bekannt von denen Emissionen ausgehen könnten.

Luftbelastungen können bei der Siedlungsentwicklung durch den zusätzlich erzeugten Kfz-Verkehr verursacht werden. Eine Überschreitung der für die Luftqualität definierten Bewertungsmaßstäbe ist im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Verkehrsmengen jedoch nicht zu erwarten.

### **4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

#### **4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild**

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die ackerbauliche Nutzung. Es weist aufgrund der Strukturarmut keine besondere Bedeutung für dieses Schutzgut auf. Durch die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern werden die bisher vorhandenen Blickbeziehungen vom Siedlungsrand in die freie Landschaft und umgekehrt sowie der Blick von der Rastdorfer Straße in Richtung Osten verdeckt. Der Siedlungsrand wird in Richtung Norden verschoben.

Mit der geplanten Bebauung von Einfamilienhäusern wird die direkt angrenzende bereits vorhandene Siedlungsstruktur in ähnlicher Art und Weise aufgegriffen und fortgeführt. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung des Ortsbildes wird so vermieden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser wird in Unterstützung der hier bereits verlaufenden Strauch-Baumhecke die Eingrünung des Wohngebietes in die sich Richtung Norden weiter fortsetzende freie Landschaft sicherstellen. Am östlichen Rand wird innerhalb des Wohngebietes ein weiterer Grünstreifen festgesetzt um auch hier die Einbindung in die Landschaft sicher zu stellen. Im Süden und in der Mitte des Plangebietes wird eine zusammenhängende Grünfläche ausgewiesen. Diese wird anteilig (20 %) bepflanzt. Durch diese verhältnismäßig große Grünanlage wird das Wohngebiet zusätzlich durchgrünt und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Am westlichen Rand wird aufgrund der hier nicht ausgeschlossenen späteren Ergänzung des Wohngebietes im Rahmen dieser Planung keine besondere Eingrünung vorgesehen.

Insgesamt entsteht durch die Planung an diesem Standort unter Berücksichtigung der v.g. Maßnahmen keine erhebliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

#### **4.3.2.2 Boden / Wasser**

Ein Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Die Verringerung der Versickerungsfläche aufgrund der Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Es geht kulturhistorisch wertvoller Eschboden verloren. Mit der Anlage von Pflanzstreifen auf intensiv ackerbaulich genutztem Boden kann ein Teil der Beeinträchtigungen des Bodens durch die Versiegelung ausgeglichen werden. Insgesamt verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens.

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst innerhalb des Plangebietes versickert oder verdunstet werden. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate kann somit größtenteils vermieden werden. Eine Abflussver-

schärfung in angrenzenden Bereichen wird somit ebenfalls verhindert. Insgesamt ist aufgrund des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes und der auch weiterhin nicht versiegelten Grundstücksteile, von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

#### **4.3.2.3 Klima / Luft**

Die mit der Versiegelung reduzierte Verdunstungsfläche bewirkt eine örtliche Erwärmung. Der Erhalt der am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Hecke, die Ausweisung von Pflanzstreifen, einer großen öffentlichen Freianlage mit anteiliger Bepflanzung und die zu erwartende Anlage von Gartenflächen mit Gehölzanzpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus. Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird damit z.T. vermieden und ausgeglichen und ist daher insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

#### **4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriff in die Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust von Vegetationsfläche in Form von Ackerflächen verursacht. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird der abschnittsweise hier verlaufende temporär Wasser führende Graben und eine Strauchhecke (im Böschungsbereich des Grabens) überplant. Mit dem Graben und der Hecke geht ein Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Arten des Siedlungsrandes und der Ackerränder verloren.

Die entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Strauch-Baumhecke und der hier verlaufende Graben bleiben erhalten. Mit der Wohnbebauung werden auch Gartenflächen entstehen die ebenfalls eine gewisse Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besitzen. Darüber hinaus werden an der nördlichen und östlichen Außenseite des Plangebietes 10 bzw. 5 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Hier sind neben den vorhandenen Gehölzen standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen. Mittig des Plangebietes wird eine zusammenhängende Grünfläche mit möglicher Fußwegeverbindung angelegt. Diese stellt eine Verbindung der im Norden und der im Süden geplanten Hecke bzw. Grünanlage dar. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird darüber hinaus je 100 qm ein hochstämmiger einheimischer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt. Ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung bzw. eine Durchlässigkeit des Wohngebietes für Arten und Lebensgemeinschaften ist damit gewährleistet. Die entstehenden Siedlungsgehölze und Straßenbäume bieten Arten des Siedlungsraumes und Randlinienbesiedlern einen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum.

Die Biotoptypen HFM und FGZ an der nördlichen Plangebietsgrenze bleiben vollständig erhalten. Zusätzlich wird der vorhandenen ca. 4 m breiten Hecke (HFM) ein 6 m breiter Pflanzstreifen vorgelagert, so dass eine insgesamt 10 m breite Hecke entsteht. Die vorhandene Hecke kann somit an Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gewinnen. Da auch keine Unterbrechung



der Hecke vorgesehen ist, wird sie weiterhin als Biotopverbundelement zur Verfügung stehen. Die bisher an die Hecke angrenzende Ackerfläche haben nach dem anerkannten Bewertungsmodell den gleichen Flächenwert wie neu angelegte Gärten, die zukünftig an die nördliche Hecke einschließlich Graben angrenzen werden. Hiermit wird deutlich, dass eine Beeinträchtigung der an das zukünftige Wohngebiet angrenzenden Hecke einschließlich des Grabens nicht über der Erheblichkeitsschwelle liegen wird.

Insgesamt entstehen mit der Überplanung der Ackerflächen damit keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften.

#### **4.3.2.5 Wirkungsgefüge**

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf ein Schutzgut positiv, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung geht im Wesentlichen eine siedlungsnaher Ackerfläche verloren. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der Anlage von Pflanzstreifen und einer anteilig bepflanzten zusammenhängenden Grünfläche wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsfläche und die Möglichkeit der Schadstoffbindung sowie auf derzeitiger Ackernutzung ein neuer Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB**

Gemäß § 1a (2) Satz 1 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere die Möglichkeiten der Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Der hohe Bedarf an Wohnbauflächen in Werlte ist unter Punkt 1.2 beschrieben. Dieser Bedarf kann nicht im erforderlichen Umfang im Ort durch Möglichkeiten zur Innenentwicklung gedeckt werden. Im vorliegenden Fall wird daher eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Schaffung eines neuen Wohngebietes in Anspruch genommen.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Damit wird die nach § 17 BauVNO mögliche Obergrenze für ein Wohngebiet von 0,4 deutlich unterschritten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige beschränkt.

Von der neu zu errichtenden Straßenverkehrsflächen werden ebenfalls Anteile nicht versiegelt und als Straßenbegleitgrün entwickelt. Durch die Anlegung von

öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) und weitere Pflanzgebote, z.B. Pflanzstreifen, wird eine weitere Durchgrünung des Gebietes erreicht und damit der Freiflächenanteil erhöht.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

#### **4.3.2.7 Eingriffsregelung**

##### **a) Zulässigkeit des Eingriffs**

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen beschriebenen Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Werlte die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

##### **b) Eingriffsbilanzierung**

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (1996) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

### c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotope wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker (A)	50.924 qm	1 WF	50.924 WE
Grasweg (GI) Süd	1.300 qm	2 WF	2.600 WE
Hecke (HFM) Graben (FGZ) Nord*	1.036 qm	- WF	- WE
Sonstiger Graben (FGZ) Südost	68 qm	2 WF	136 WE
Strauchhecke (HFS) Südost	183 qm	3 WF	549 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>53.511 qm</b>		
<b>Eingriffsflächenwert:</b>			<b>54.209 WE</b>

\*dieser Biototyp wird nicht bewertet, da er vollständig erhalten bleibt

### d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben (Pflanzstreifen, Straßenbäume, Gartenflächen, öffentliche Grünanlage). Diesen wird soweit möglich entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die im Norden vorhandene Strauch-Baumhecke (HFM) einschließlich des Grabens (FGZ) bleibt vollständig erhalten. Die Hecke wird um 6 m verbreitert. Die bestehende Hecke wird nicht negativ beeinträchtigt und daher nicht in der Kompensationswertberechnung berücksichtigt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biototypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biootyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Wohngebiet (GRZ 0,3)</b>	<b>37.082 qm</b>	–	–
versiegelt (45%), (X)	16.687 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (55%)	20.395 qm	–	–
Garten (PH)	19.382 qm	1 WF	19.382 WE
Siedlungsgehölz HSE)	1.013 qm	3 WF	3.039 WE
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>8.160 qm</b>	–	–
versiegelt (X) (80 %)	6.528 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	1.632 qm	–	–
Begleitgrün (Y)	816 qm	1 WF	816 WE
Straßenbäume (HE)	816 qm	2 WF	1.632 WE
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>8.269 qm</b>	–	–
Neue Parkanlage (PAN)	3.550 qm	2 WF	7.100 WE
Spielplatz (PSZ)	860 qm	1 WF	860 WE
Siedlungsgehölz (HSE) neu in Freifl.20%	1.103 qm	3 WF	3.309 WE
Hecke (HFM) Graben (FGZ) Nord*	1.036 qm	– WF	– WE
Siedlungsgehölz (HSE)	1.720 qm	3 WF	5.160 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>53.511 qm</b>		
<b>Kompensationswert:</b>			<b>41.298 WE</b>

\*dieser Biootyp wird nicht bewertet, da er vollständig erhalten bleibt

### e) Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Gemeinde steht das Flurstück 4/22 Flur 5 (Gemarkung Werlte 24.000 qm) als Kompensationsflächenpool zur Verfügung. Die Fläche wurde im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt (Anlage 4). Sie liegt im Bereich der "Einhaus Tannen" westlich einer weiteren Kompensationsfläche, an der Rastdorfer Straße (K 146) im Wasserschutzgebiet.

Die Kompensationsfläche wurde überwiegend ackerbaulich genutzt. Im südöstlichen Randbereich befindet sich die Teilfläche eines Teiches mit seinen Verlandungszonen. Die offene Wasserfläche ist stellenweise von Wasserpflanzen (z.B. Froschbiss) bedeckt. Dahinter schließt sich eine Verlandungszone aus Teichschachtelhalm, Iris, Sumpflabkraut u.a. an. Am Rande befinden sich zum Teil Gehölze wie Erlen, Birken, Weiden und Eschen.

Die ehemalige Ackerfläche wird zur Rastdorfer Straße durch eine Hecke aus Eichen, Birken und Zitterpappeln in der Baumschicht sowie Faulbaum, Spätblühender Traubenkirsche und Vogelbeere in der Strauchschicht abgegrenzt.

Im Nordwesten befindet sich auf einer Länge von ca. 80 m eine Wallhecke aus Eichen und Birken.

Die angrenzenden Flächen werden zum Teil als Ackerflächen genutzt. Im Süden grenzen weitere Teiche an, die von Grünland umgeben sind. Getrennt durch einen landwirtschaftlichen Weg befindet sich im Osten eine mit Laubgehölzen bepflanzte Fläche (ebenfalls Kompensationsfläche).

Der größte Teil der Fläche (22.650 qm) wurde als Ackerfläche (A) mit einem Bestandswert von 1 Wertfaktor eingestuft. Das Stillgewässer mit seiner Verlandungszone mit einer Flächengröße von 1.350 qm soll erhalten bleiben und wird daher nicht beurteilt.

Als Entwicklungsziel ist ein Eichen-Mischwald vorgesehen. Die Ackerfläche ist von der Gemeinde Werlte mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, wie Eiche, Birke, Vogelbeere, Hainbuche, Buche u.a. in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden (Forstamt der Landwirtschaftskammer und Staatl. Forstamt Lingen) bepflanz worden.

Langfristig soll sich ein bodensaurer Eichenmischwald (WQ) entwickeln, der mit dem Wertfaktor 4 berücksichtigt wird.

Für den Bebauungsplan Nr. 87 „Wehm, Großer Esch II“ wurden 953 qm und für den Bebauungsplan Nr. 89 „Wieste-Mühlenfeld“ 1.561 qm zugeordnet. Für den vorliegenden Bebauungsplan stehen somit noch **20.136 qm / 60.408 WE zur Verfügung**.

#### **f) Schlussberechnung**

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 41.297 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (54.209 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 12.911 WE. Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Entsprechend dem Kompensationsdefizit von 12.911 WE wird dem vorliegenden Bebauungsplan

- eine Teilfläche von **4.304 qm** (12.911 WE) der Kompensationsfläche (s. Kap. Externe Kompensationsmaßnahme)

Auf der Kompensationsfläche verbleiben noch 15.832 qm (47.496 WE) zur Kompensation weiterer Eingriffe (Anlage 5).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der internen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Werlte davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 88 ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

#### **4.3.3 Kultur und sonstige Sachgüter**

Da im Plangebiet und angrenzend mit Ausnahme des Eschbodens keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt sind, sind Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 (2) NDSchG).“

#### **4.3.4 Wechselwirkungen**

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung eines Wohngebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

#### **4.3.5 Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus nördlicher Richtung, aufgrund der fehlenden Eingrünung des bestehenden Wohngebietes fortbestehen.

Die intensive ackerbauliche Nutzung des größten Teils des Plangebietes würde fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben.

Eine positiv auf das Schutzgut Klima/Luft wirkende Hecke am nördlichen Plangebietsrand könnte ersatzlos entfernt werden. Die derzeitige Ackerfläche könnte ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet beibehalten.

Bei Fortführung der Ackernutzung bliebe die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften im Bereich des Plangebietes gering. Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander bliebe

erhalten. Der in Teilbereichen vorhandene kulturhistorische Eschboden bliebe ebenfalls erhalten.

Da mit Ausnahme des Eschbodens keine weiteren Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

#### **4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)**

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Im vorliegenden Fall soll ein neues Wohngebiet entstehen.

Das Plangebiet stellt die Erweiterung der direkt südlich angrenzenden großflächigen Wohngebietes dar. Es schließt nahtlos an dieses an und erweitert es städtebaulich sinnvoll.

Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet außerdem im Rahmen der gültigen 77. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, bzw. ein Teilstück dieser Änderung. Es ist daher als sinnvolle und geeignete Fläche für die wohnbauliche Entwicklung von Werlte anerkannt.

Der grundsätzliche Bedarf an Flächen für die Wohnbauentwicklung von Werlte liegt, wie bereits unter Punkt 1.2 erläutert, ebenfalls vor. Eine Alternativplanung würde aufgrund des bestehenden Bedarfes lediglich eine Ausweisung an anderer Stelle im Gemeindegebiet bedeuten und daher keine, die Umwelt weniger belastenden Veränderungen bringen. Eine Ausweisung von weniger Fläche drängt sich aufgrund des hohen Bedarfes ebenfalls nicht auf.

Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung ergeben sich somit nicht.

#### **4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

Durch die Lage des geplanten Wohngebietes im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage bzw. an bestehende großflächige Wohngebiete ist eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. den Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) ist durch die getroffenen Festsetzungen jedoch möglich. Der Einsatz spezieller Technologien ist jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der getroffenen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt. Die Baugrundstücke sind so zugeschnitten, dass die Stellung der Gebäude so gewählt werden kann, dass z.B. eine möglichst effiziente Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann.

Spezielle Regelungen im Hinblick auf die Vermeidung weiterer Emissionen werden jedoch nicht getroffen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegend geplante Ausweisung eines Wohngebietes sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

## **4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

### **4.6.1 Methodik**

Die Ermittlung der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße 146 (Rastdorfer Straße) erfolgte nach dem Verfahren der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (1996)“ zur Anwendung.

Die Ermittlung von Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe oder Anlagen war nicht erforderlich.

### **4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde überprüft.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen wird von der Gemeinde durchgeführt oder überprüft. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte drei Jahre betragen.



Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde auf Flächen, die der Gemeinde für die geplanten Maßnahmen dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird regelmäßig, d.h. mindestens alle fünf Jahre eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

#### **4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Wohngebiet mit ca. 47 Baugrundstücken entwickelt werden. Um eine Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur im angrenzenden Baugebiet zu erreichen, ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. In Bezug auf Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) kommt es zu einem Verlust an Ackerfläche. Ebenfalls wird bisher belebter Oberboden durch die Bebauung versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert.

Die Grundwasserneubildungsrate wird geringfügig beeinträchtigt, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses.

Die Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser werden jedoch durch die weitgehende Versickerung und Verdunstung im Plangebiet minimiert.

Durch die Anlage von siedlungsnahen Gehölz- und Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes und den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Arten und Lebensgemeinschaften und das Klima bzw. die Luft, nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Auswirkungen durch die Versiegelung auf den Boden und das Wasser werden im Plangebiet und auf den externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Immissionen aus der Landwirtschaft (Geruch) und von der Kreisstraße 146 (Verkehrslärm) zu erwarten. Sonstige Emissionsquellen (z.B. gewerbliche Betriebe) sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Ebenfalls gehen vom Plangebiet keine erheblichen Emissionen aus.

Auf Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da bis auf den Eschboden keine bekannten Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend vorliegen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

## 5 Abwägungsergebnis

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Durch die Errichtung eines Wohngebietes im Plangebiet ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen (z.B. Lärm, Gerüche usw.) auf das Schutzgut Mensch. Ebenfalls sind im Plangebiet erhebliche Immissionen aus der Landwirtschaft (Gerüche) und von der Kreisstraße 146 (Lärm) nicht zu erwarten. Etwaige visuelle Beeinträchtigungen durch die entstehenden Baukörper werden durch randliche Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern weitgehend kompensiert.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden soweit möglich im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Im Plangebiet fällt nach dem angewandten Kompensationsmodell ein Eingriffswert von 54209 WE an, diesem steht ein Kompensationswert von 41297 WE durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber. Das entstehende Kompensationsdefizit von 12912 WE kann auf der Kompensationsfläche durch Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden durch die Versickerung und Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der möglichen Versiegelung im Plangebiet weitgehend vermieden.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Gemeinde stellt daher insgesamt die Belange des Menschen hinsichtlich der Schaffung von angemessenem Wohnraum vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

## 6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (davon mit Pflanzgebot)	37.082 (1.013)	69,3 (1,9)
Straßenverkehrsfläche	8.160	15,2
öffentliche Grünfläche	8.269	15,5
<b>Plangebiet</b>	<b>53.511</b>	<b>100 %</b>

## 7 Verfahren

### a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Werlte hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 20.10.2006 bis 21.11.2006 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Werlte ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 14.12.2006.

Werlte, den 21.12.2006

.....  
Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor

## Anlagen

1. Bodenuntersuchung
2. Plangebiet -Bestandsaufnahme-
3. Verkehrsimmissionen-
4. Kompensationsfläche -Bestandsaufnahme-
5. Kompensationsfläche -Zuordnung-