

# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



---

## 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“

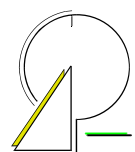
### - Grundzüge der Planung -

Vorentwurf

15.09.2009

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach** Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung im Hauptort auszuweiten und stellt zu diesem Zweck die 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ auf. Anlass der Planung ist es, ein ausreichendes und attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen auch hinsichtlich der aktuell anstehenden Nachfragesituation bereitzustellen.

Dementsprechend wird der bereits gewerblich vorgeprägte Siedlungsbereich im Norden Rastedes um eine ca. 23,3 ha große Fläche erweitert. Der Geltungsbereich der 43. Flächennutzungsplanänderung schließt sich hierbei unmittelbar nördlich der Raiffeisenstraße an das vorhandene Gewerbegebiet Leuchtenburg II (Bebauungsplan Nr. 58) an. Planungsziel der 43. Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für die städtebaulich verträgliche Gewerbeansiedlung im nördlichen Siedlungsraum von Rastede. Zu diesem Zweck hat sich der Standort Leuchtenburg als vorgeprägter und verkehrsgünstig an der Autobahn A 29 gelegener Bereich als optimal erwiesen. Dementsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Zur Koordinierung der unterschiedlichen, zu berücksichtigenden Belange wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept für das gesamte Plangebiet erstellt. Im Zuge einer sukzessiven, bedarfsgerechten Entwicklung erfolgt im ersten Schritt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB für den südlichen bzw. östlichen Teilbereich in einer Gesamtgröße von ca. 18,3 ha. Das innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Gewässer II. Ordnung sowie die Hochspannungsführung 110 kV werden hierbei nachrichtlich übernommen.

Im Zuge des vorliegenden Begründungsentwurfs werden ausschließlich die Grundzüge der Planung vorgestellt, auf eine ausführliche Beschreibung aller übergeordneten Planungsvorgaben sowie der betroffenen öffentlichen Belange wird vorab verzichtet. Die Erarbeitung der vollständigen Ausführungen, die Erarbeitung und Bewertung der ökologischen Belange sowie des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB erfolgt nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB.

## **2.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Aufstellung der 43. Flächennutzungsplanänderung werden gemäß der kommunalen Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Ausweitung der vorhandenen Gewerbenutzung an einem vorgeprägten und verkehrsgünstig gelegenen Standort im Norden des Hauptortes Rastede geschaffen. Zu diesem Zweck wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes Leuchtenburg II (Bebauungsplan Nr. 58) als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Das Plangebiet dient hierbei als attraktives Flächenangebot für die Gewerbeansiedlung im Norden des Hauptortes zur städtebaulichen Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestruktur am Standort Leuchtenburg.

## **3.0 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Er-

gänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Parallelverfahrens (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“) neben den Biotoptypen und gefährdeten bzw. besonders geschützten Pflanzen auch verschiedene Tiergruppen untersucht. So wurden neben Brutvögeln auch Amphibien und Fledermäuse im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme erfasst. Daneben finden zusätzlich Potenzialansprachen mit einmaligem Kartierungsdurchgang für Libellen und Heuschrecken statt.

Das Plangebiet stellt sich als Gebiet dar, welches von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich in Acker- bzw. Grünlandnutzung befinden, dominiert wird. Entlang der Flurstücksgrenzen verlaufen zahlreiche Wallheckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, während die vorhandenen Hoflagen von Einzelbäumen eingerahmt werden. Im zentralen Plangebiet befindet sich ein naturnah ausgebautes Stillgewässer, welches von extensiv genutztem Grünland und einem dichten Wallheckennetz (z. T. mit Neuanlagen) umgeben ist.

Bisher konnte festgestellt werden, dass für die hier bearbeiteten Faunengruppen das eingriffsspezifische Konfliktpotenzial gering ausfällt. Unter den Brutvögeln hervorzuheben sind einzelne stenotope Gehölbewohner sowie 2 Reviere für den Kiebitz. Die an den Höfen gelegenen Gehölze sowie einige im offenen Landschaftsraum gelegene Baumreihen und Wallhecken werden von Breitflügel- und Zwergfledermäusen als Jagdhabitats genutzt. Während sich zu den Wertigkeiten der Heuschreckenfauna derzeit noch keine Angaben machen lassen, liegen für die Lurch- und Libellenfauna ebenfalls nur geringe Wertigkeiten vor. Da zumindest ein Teil der Gehölze (z. B. im Bereich der Hofstellen) langfristig gesichert ist, ist eine baubedingte Zerstörung von Vogelnistplätzen oder von Fledermausjagdhabitats in diesen Bereichen nicht zu erwarten. Durch die geplanten Bauvorhaben werden überwiegend Freiflächen ohne Baumbestand in Anspruch genommen, wobei Teile der für Brutvögel und Fledermäuse relevanten Strukturelemente nicht beeinträchtigt werden. Sollte es zu einer Verdrängung von den Paaren für den landesweit gefährdeten Kiebitz kommen, wird dieser Eingriff vermutlich auszugleichen sein.

Eine vollständige Darstellung der erfassten Bestände werden zum nächsten Verfahrensschritt eingestellt.

Die 43. Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) vor. Es werden dadurch vorwiegend Ackerflächen sowie Einzelbäumen und -sträucher überplant. Weiterhin befinden sich Wallhecken und eine Kompensationsfläche innerhalb des Plangebietes. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 23,3 ha.

Da eine parallele Erstellung und Durchführung des Flächennutzungsplanverfahrens (43. Flächennutzungsplanänderung) und des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“) vorliegt, entsprechend also ein Bebauungsplankonzept für das gesamte Planungsgebiet existiert, besteht die Möglichkeit der Konkretisierung der Eingriffsintensität und des Eingriffsumfanges für die sich überlagernden Geltungsbereiche. Gemäß dieser Ausgangslage kann somit bereits auf Flä-

chennutzungsplanebene eine Darstellung der Eingriffsregelung – vorbehaltlich der Tatsache, dass es auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch zu Änderungen kommen kann – erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ wird die Festsetzung von Gewerbegebieten mit Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Immissionen sowie von Planstraßen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend Ackerflächen, intensiv genutzte Grünlandbereiche sowie Einzelbäume und -sträucher überplant. Weiterhin befinden sich Wallhecken und eine Kompensationsfläche innerhalb des Plangebietes.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Aussage des Landkreises befindlichen planungsrechtlich festgesetzten Kompensationsflächen in einer Größenordnung von 4,3971 ha stellen ein Planungshemmnis dar und sind bei Überplanung flächengleich zu verlagern, d. h. andernorts in gleicher Größe wieder herzustellen und zu sichern. In der aktuellen Planung wird lediglich der zentrale Bereich mit dem naturnah angelegten Regenrückhaltebecken und den angrenzenden Strukturen auf einer Fläche von ca. 1,0971 ha durch die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF1) festgesetzt.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Wallhecken, welche z. T. durch Kompensationsverpflichtungen neu angelegt worden sind. Insgesamt werden durch die vorliegende Planung Wallhecken mit einer Länge von ca. 1.130 m, wovon 458 m als Kompensationsverpflichtung neu angelegt worden sind, überplant. Ca. 141 m Wallhecken können durch die Lage innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF1) gesichert werden. Die Wallhecken sind in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren, was bedeutet, dass bei Durchführung der Planung Wallheckenneuanlagen mit einer Länge von 1.130 m angelegt werden müssen.

Die Grundflächenzahl für die ausgewiesene Gewerbegebiete bzw. für die dargestellten gewerblichen Bauflächen ist mit GRZ 0,8 festgelegt. Eine Überschreitung ist gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig. Somit ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 80 %. Die Fläche, die für die Gewerbenutzung vorbereitet wird, umfasst eine Größe von ca. 18,35 ha, wobei im südlichen Plangebiet vorhandene Gebäudestrukturen in ihrem Bestand übernommen werden und in der Eingriffsbetrachtung nicht berücksichtigt werden. Es wird demzufolge eine Neuversiegelung von ca. 13,56 ha im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zugrunde gelegt. Die unversiegelten Flächen werden als artenarme Grünflächen betrachtet.

Für die Erschließung sind von Süden kommend Planstraßen mit Anschluss an die Raiffeisenstraße vorgesehen. Die geplanten Straßenzüge werden mit einem angenommenen Versiegelungsgrad von 90 % in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen, was einer Fläche von ca. 1,24 ha entspricht. Die übrigen 10 % werden als artenarmes Straßenbegleitgrün betrachtet.

Im westlichen Geltungsbereich ist gemäß den Anforderungen des Schallschutzgutachtens eine Abstandsfläche zur Wohnbebauung einzuhalten. Für diesen Bereich wird keine Veränderung des vorhandenen Bestandes erwartet.

Weiterhin wird im Norden auf einer Fläche von ca. 2,16 ha eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF2) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist gemäß Entwässerungsplanung

ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit extensiv genutzten Umgebungsflächen zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzbestände sind dabei zu erhalten.

Eine überschlägige Bilanzierung hat einen voraussichtlichen Kompensationsbedarf von ca. 16 ha (bei einem Aufwertungsfaktor der Ersatzfläche von einem Wertfaktor) ergeben, wobei zusätzlich 3,3 ha Fläche für die Verlagerung vorhandener planungsrechtlich gebundener Kompensationsflächen und ein separater Wallheckenausgleich erforderlich sein werden.

## 4.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

### 4.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

### 4.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

