



# Gemeinde Rastede

## 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ + Bebauungsplan Nr. 59

**Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
öffentliche Auslegung / erneute öffentliche Auslegung**

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

**16.02.2010**

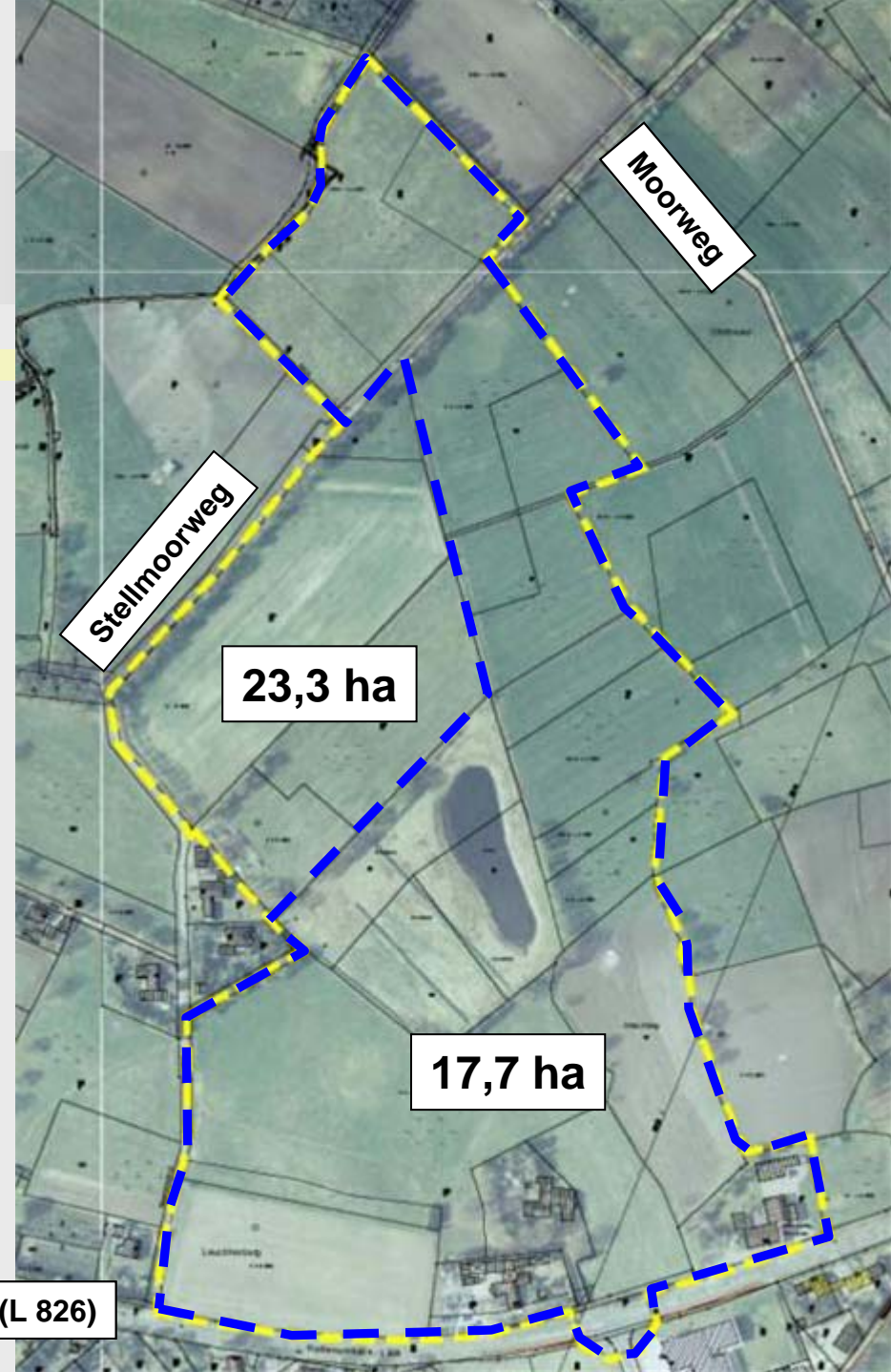
# Übersichtsplan

Geltungsbereich der  
Flächennutzungsplanänderung

Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes

## Anlass und Ziel:

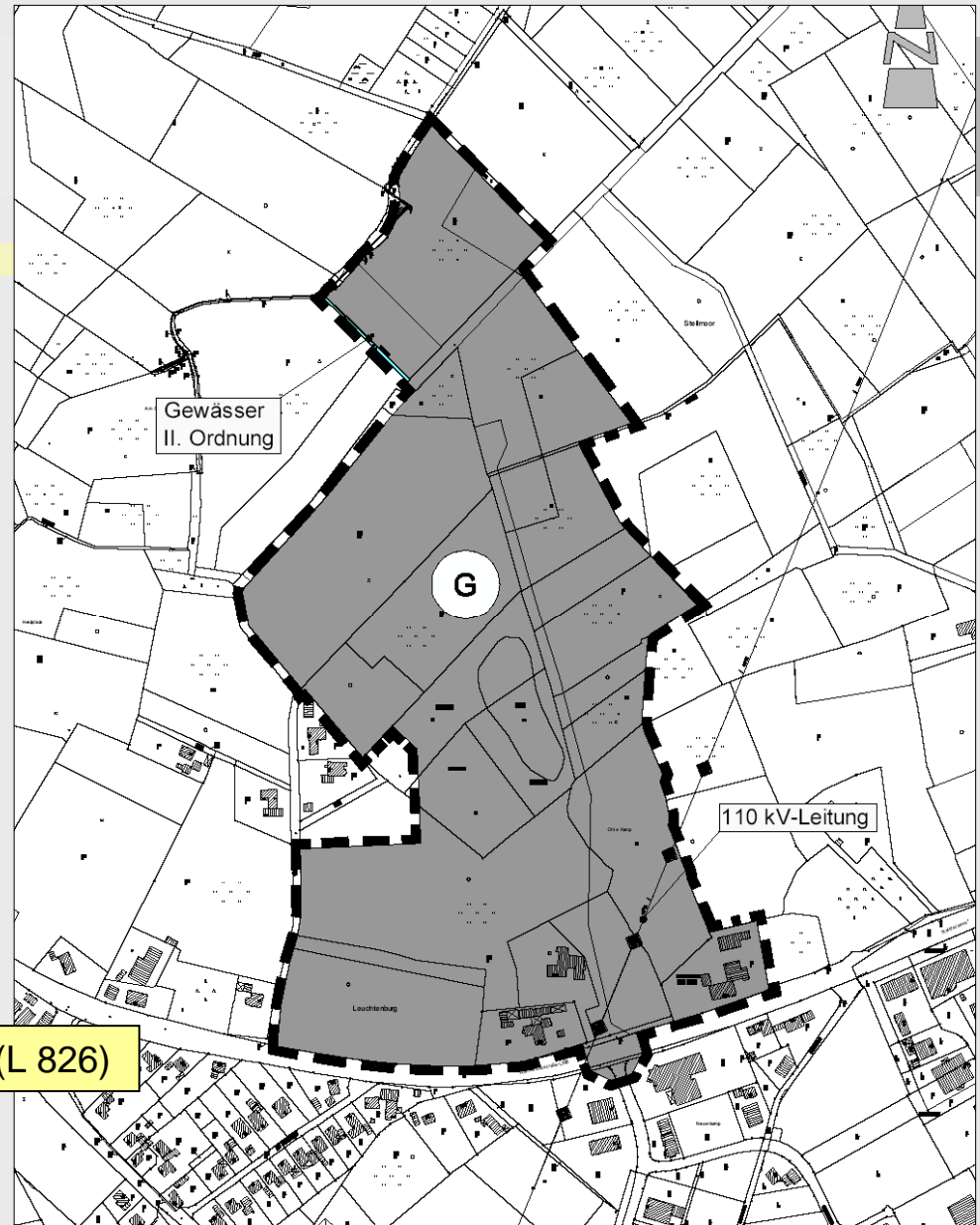
Schaffung der planungsrechtlichen  
Voraussetzungen für eine  
gewerbliche Entwicklung



Raiffeisenstraße (L 826)

## 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)

Raiffeisenstraße (L 826)





# Abwägungsvorschläge zu öffentlichen und privaten Belangen - städtebauliche Belange -

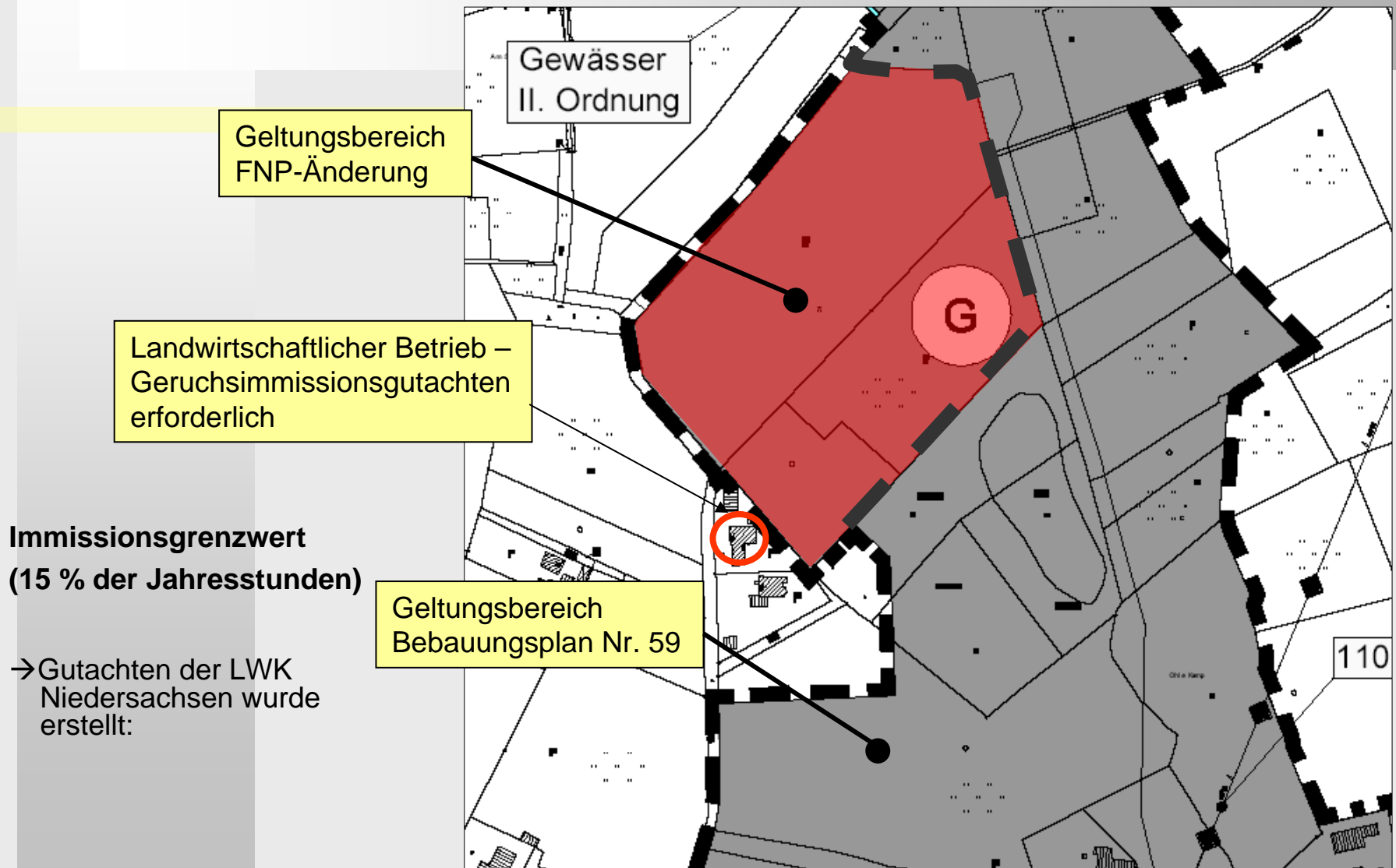
# 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung städtebaulicher Belange-

Anregung - öffentliche Belange -	Abwägungsvorschlag
Landkreis Ammerland	
1. Hinweise zur Veröffentlichung der Auslegung - Formfehler -	→ Erneute öffentliche Auslegung erforderlich - durchgeführt !
2. Hinweise auf Geruchsimmissionen im Bereich des Landwirtschaftlichen Hofes am Stellmoorweg	→ Erstellung eines Geruchsimmissions- gutachtens, Immissionsgrenzwert wird in Teilen überschritten (FNP-Bereich) → Erneute Prüfung und Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich

TÖBs



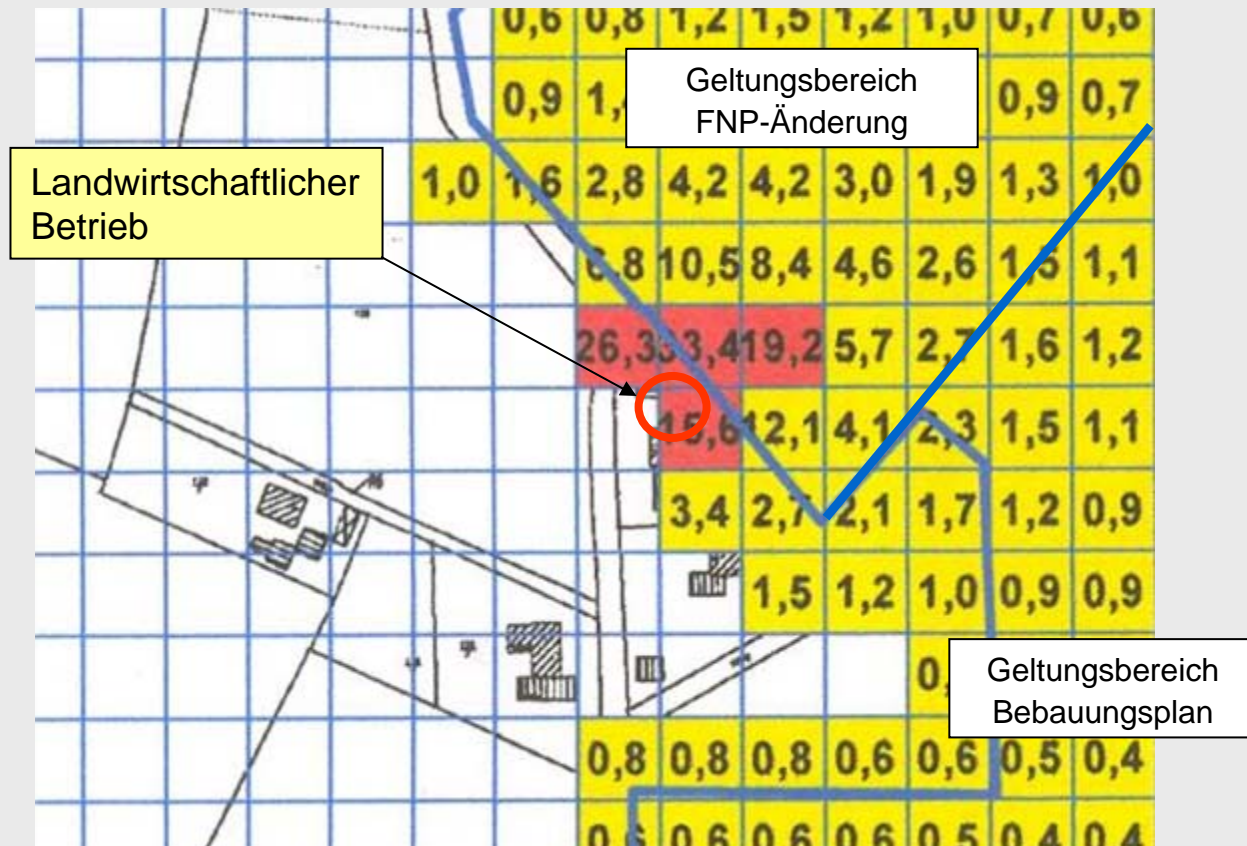
## 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung städtebaulicher Belange-



## 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung städtebaulicher Belange-

### Immissionsgrenzwert (15 % der Jahresstunden)

- wird in Teilbereichen des Geltungsbereiches der 43. FNP-Änderung überschritten
- textliche Darstellung im Flächennutzungsplan: erneute Überprüfung in der verbindlichen Bauleitplanung, ggf. Ausschluss von Nutzungen mit dauerndem Aufenthalt von Menschen (z. B. Büros, Wohnräume)
- mögliche Nutzungen z. B. Lagerflächen, Grünflächen



Gutachten der Landwirtschaftskammer  
Niedersachsen vom 11.12.2009  
(Auszug Anlage IV)

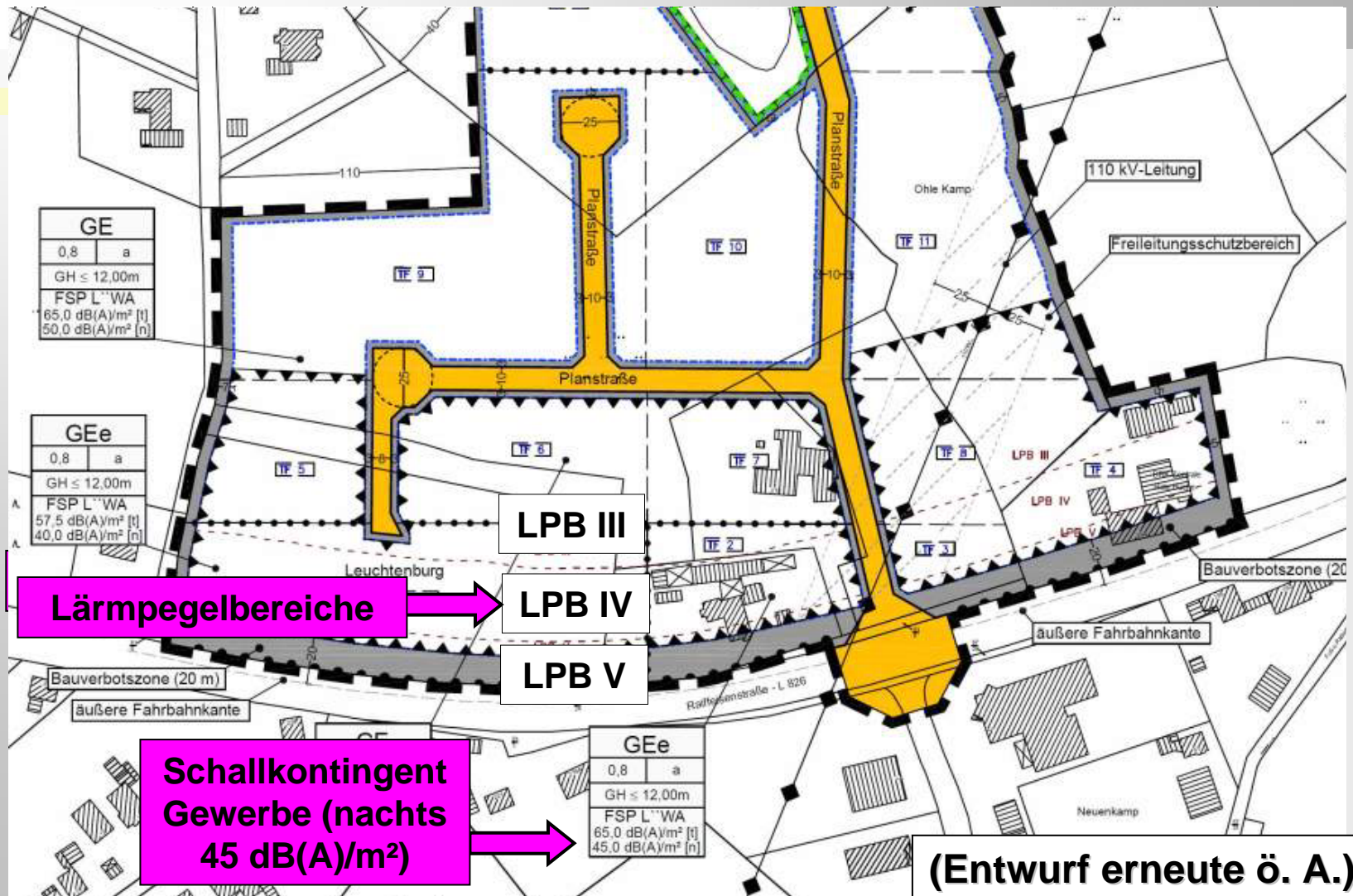


# 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung städtebaulicher Belange-

TÖBs

Anregung - öffentliche Belange -	Abwägungsvorschlag
<b>Landkreis Ammerland / Gewerbeaufsichtsamt / NLStBV</b>	
1. Überarbeitung der Schallimmissionsprognose erforderlich – Orientierungswert wird rechnerisch nicht eingehalten / IP 11 Die flächenbezogenen Schallleistungspegel sind anzupassen	→ Gutachten wurde rechnerisch überprüft → Daraus ergibt sich eine Bindung als flächenbezogener Wert von 45 dB(A) auf 47,5 dB(A) Nachtwert
2. Hinweis auf angenommenen Prognosezeitraum im Schallimmissionsgutachten 2020 (10 Jahre) – Anregung Betrachtungsraum 15 Jahre (2025)	→ Gutachten wird / ist mit Ansatz als Prognosezeitraum bis 2025 und den Verkehrsbelastungen aus dem Gebiet überarbeitet worden
3. Berücksichtigung der Verkehrslärmimmission aus dem Plangebiet entsprechend Verkehrsgutachten (Büro IST)	→ Lärmpegelbereiche werden angepasst (Geringfügige Verschiebung)

# 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung städtebaulicher Belange-



## 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung städtebaulicher Belange-

Bürger / Verbände

Anregung – private Belange -	Abwägungsvorschlag
<b>Bürger / NABU Rastede</b>	
1. Bei anhaltendem Flächenverbrauch ist die Erweiterung (Leuchtenburg IV) absehbar	→ Erweiterung ist derzeit nicht angedacht; Spielraum im FNP-Geltungsbereich vorhanden
2. Ausweisung von Gewerbeflächen ist nicht erforderlich, da Flächen im „Industriepark am Nordkreuz“ zur Verfügung stehen	<p>→ Bauflächen im Industriegebiet (GI) am Autobahnkreuz sind <u>nicht vergleichbar</u> mit Gewerbeentwicklung am Standort Leuchtenburg</p> <p>→ Unterschiedliche Standortprofile hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm- und Geruchsimmission</li> <li>- Art der Betriebe (Handwerk / Industrie)</li> <li>- Erschließung / Anbindung...</li> </ul>
3. Gesamtkonzept für die gewerbliche Entwicklung Rastedes ist nicht erkennbar	<p>→ Rastede ist lt. RROP Landkreis Ammerland: „Mittelzentrum“ mit der Aufgabe: „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“</p> <p>→ Entwicklung lt. Gemeindeentwicklungskonzept 2000 plus</p> <p>→ Entwicklung eines leistungsfähigen Angebotes innerhalb der regionalen Strukturen, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit</p>

# Abwägungsvorschläge zu öffentlichen und privaten Belangen - landschaftsökologische Belange -

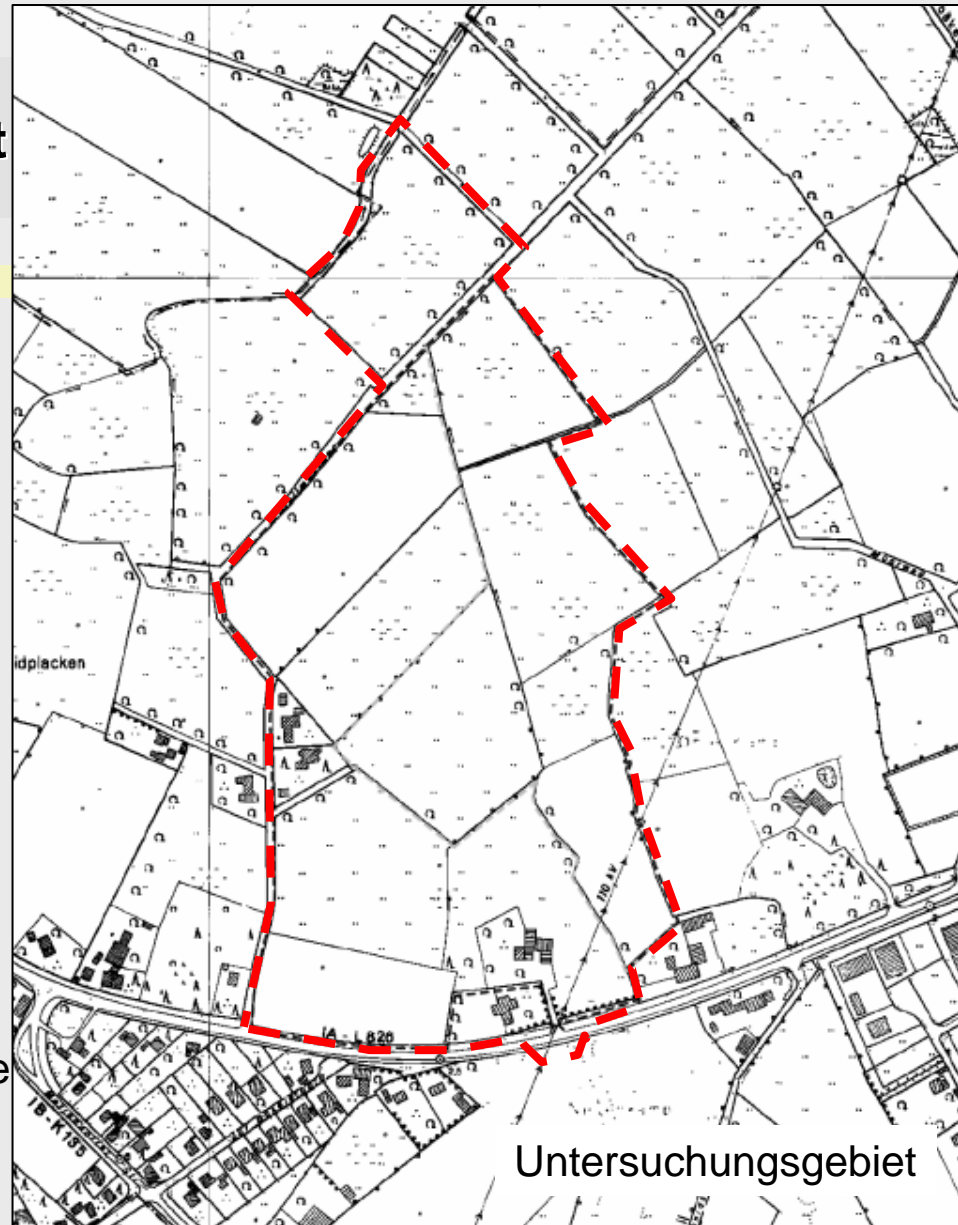
# Bebauungsplan Nr. 59

## „Gewerbegebiet Leuchtenburg“

### Belange von Natur und Landschaft

Erfassung der Arten- und Lebensgemeinschaften in Abstimmung mit der UNB:

- Biototypen (flächendeckende Erfassung),
- Bestandsaufnahme der Brutvögel,
- Bestandsaufnahme der Fledermäuse,
- Bestandsaufnahme der Lurche im Rahmen der Brutvogelerhebungen,
- Potenzialansprache der Libellen anhand der Lebensraumstrukturen zzgl. eine einmalige Bestandserfassung,
- Potenzialansprache der Heuschrecken anhand der Lebensraumstrukturen zzgl. eine einmalige Bestandserfassung.





# 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung landschaftsökologischer Belange-

Anregung - öffentliche Belange -	Abwägungsvorschlag
<b>Landkreis Ammerland</b> <b>1. Eine Eingrünung ist erforderlich</b>	→Eingrünung soweit nicht notwendig (Erhalt vorhandener Bestand bzw. Berücksichtigung langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten)
<b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Forstamt</b> <b>1. Aufforstung der Fläche im Norden als Ergänzung zu in der Nähe liegenden Flächen des Flächenpools</b>	→Fläche wird für wasserwirtschaftliche Maßnahmen (Regenrückhaltebecken) benötigt → Eine Aufforstung ist daher nicht zweckmäßig

TÖBs

## 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung landschaftsökologischer Belange-

Bürger / Verbände

Anregung - private Belange -	Abwägungsvorschlag
<b>Bürger / NABU Rastede</b>	
1. Unzureichende Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	→ Die Darstellung zu den Schutzgütern und den Wechselwirkungen wird als ausreichend erachtet
2. Es ergeben sich verstärkende Auswirkungen durch zeitliches Intervall zwischen Eingriff und Ausgleich	→ Keine zeitliche Differenz zwischen Eingriff und Ausgleich, da Kompensationsflächenpool der Gemeinde seit Jahren unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet wird
3. Nachweis der konkreten Kompensationsflächen im Flächenpool erforderlich	→ Kompensation im Flächenpool Ipweger Moor wird über Wertpunkte errechnet, konkrete Flächenzuordnung ist nicht erforderlich
4. Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind „sehr erheblich“ und nicht „erheblich“	→ Bewertung bleibt „erheblich“: Erhaltung prägnanter Strukturen (Bäume am Stellmoor, Bäume im Bereich der vorhandenen Gebäude, Wallhecken um das vorhandene Regenrückhaltebecken), optische Vorprägung durch die Hochspannungsleitung

# 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung landschaftsökologischer Belange-

Bürger / Verbände

Anregung - private Belange -	Abwägungsvorschlag
<b>Bürger / NABU Rastede</b>	
5. Vorbelastungen Grund für Ausweitung des Gebietes ist unzureichend	→ Standortwahl unterliegt verschiedenen Kriterien, u. a. auch vorrangige Inanspruchnahme vorbelasteter Bereiche => Konzentration möglicher Auswirkungen
6. Überplanung von Kompensationsflächen bzw. Wallhecken nicht sinnvoll	→ werden adäquat durch Ausgleich im Flächenpool bzw. über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises ersetzt
7. Berücksichtigung der Auswirkungen des vorhandenen Sandabbaus auf das Stellmoor	→ Auswirkungen vorhandener Planungen auf die Bauleitplanung bzw. Kombinationen nicht im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.
8. Auswirkungen auf die Attraktivität Rastedes als Tourismusstandort durch Auswirkungen auf das Landschaftsbild	→ Auswirkungen auf den Tourismus werden im Zuge der städtebaulichen Entwicklung als zumutbar erachtet

# 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung landschaftsökologischer Belange-

Bürger / Verbände



Anregung - private Belange -	Abwägungsvorschlag
<b>Bürger / NABU Rastede</b>	
9. Gutachterliche Begründungen und Bewertungen sind nicht nachvollziehbar	<p>→ Erfassungen erfolgten auf Basis landesweit anerkannter Modelle und guter fachlicher Praxis</p> <p>→ Inhalte werden möglichst allgemeinverständlich vermittelt.</p>
10. Erhebliche Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter sind nicht auszugleichen	<p>→ Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Landschaft, Pflanzen und Tiere werden als erheblich eingestuft und nach den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen</p> <p>→ Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz</p>

# 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung landschaftsökologischer Belange-

Anregung - private Belange -	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bürger / <u>NABU Rastede</u></b></p> <p>11. Vorhaben ist unzulässig, da Biotope streng geschützter Arten (= alle Vogelarten) zerstört werden, zwingendes öffentliches Interesse dafür kann nicht begründet werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Alle europäischen Vogelarten gelten als besonders geschützt, streng geschützte Vogelarten im Plangebiet sind nur Kiebitz und Turmfalke</li> <li>→ Ausgleich und Ersatz kompensieren die Beeinträchtigungen (Verlust von zwei Kiebitzbrutplätzen)</li> <li>→ Biotope für streng geschützte Arten, <u>die nicht ersetzbar sind (Wortlaut des Gesetzes)</u>, werden daher nicht zerstört</li> <li>→ Nicht ersetzbar = unentbehrliches Biotop für die Population am dortigen Standort, keine Möglichkeit der Schaffung gleichartiger bzw. die Funktion übernehmende Ausgleichsflächen</li> <li>→ Vorhaben wird als zulässig nach § 19 BNatSchG eingestuft, da eine Kompensation der Eingriffe erfolgt und die Belange von Natur und Landschaft den anderen Belangen nicht vorrangig gegenüberstehen</li> <li>→ Begründung für das öffentliche Interesse ist daher nicht erforderlich</li> </ul>



## 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung landschaftsökologischer Belange-

Anregung - private Belange -	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bürger / <u>NABU Rastede</u></b></p> <p>12. Das Verbot des § 42 (1) Nr. BNatSchG (Beschädigung / Zerstörung Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird für das Projekt als unüberwindbar angesehen, Begründung für den Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gegeben</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungsstätten: räumlicher Zusammenhang für Rauchschwalbe ist gegeben (Nutzung von weiteren Gebäuden im Plangebiet selbst), andere Vogelarten haben keine Betroffenheit aufgrund Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit </li> <li>→ <u>Beschädigung / Zerstörung von Ruhestätten</u>: keine Ruhestätten nach EU-Definition vorhanden</li> <li>→ Ruhestätten nach EU-Definition = Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend erforderlich sind (u. a. für Thermoregulation, Rast, Schlaf oder Erholung, Zuflucht sowie Winterruhe)</li> <li>→ Prüfung in saP wurde in Bauleitplanung strenger durchgeführt (Berücksichtigung u. a. auch von Ansitzwarten etc.)</li> <li>→ Am Ergebnis des Erhalts der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang wird festgehalten (angrenzende räumliche Strukturen sind gleichwertig) </li> </ul>

## 43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung landschaftsökologischer Belange-

Bürger / Verbände

Anregung - private Belange -	Abwägungsvorschlag
<b>Bürger / <u>NABU Rastede</u></b>	
13. Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 43 BNatSchG erforderlich => Gründe für Ausnahme sind jedoch nicht gegeben	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG werden nicht erfüllt</li> <li>→ Ausnahmeregelung ist nicht heranzuziehen</li> </ul>
14. Kompensationsmaßnahmen für Kiebitz greifen nicht, weitere gefährdete Arten verlieren durch Vorhaben Habitate	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ersatz für Kiebitzbrutplätze wird durch Grünlandextensivierung nach gesetzlichen Vorgaben gewährleistet</li> <li>→ Weitere gefährdete Arten werden nicht beeinträchtigt</li> </ul>
15. Fledermäuse wurden nicht ausreichend kartiert, Ermittlung Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Umgebung fehlt, Erfassung Weibchen-Wochenstuben erforderlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Erfassungen auf bloßem Verdacht begründet sind nicht zweckmäßig</li> <li>→ Hinweise auf besondere Wertigkeiten lagen nicht vor, Kartierung erfolgte in Abstimmung mit dem Landkreis</li> <li>→ Wichtig für Fledermäuse sind Heckenstrukturen; angrenzende Felder eher weniger interessant =&gt; Gesamtgebiet ist von geringer Bedeutung</li> <li>→ Für Beurteilung der Vorhabenswirkung sowie artenschutzrechtlichen Belange werden die Erfassungen als ausreichend angesehen</li> </ul>

# Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ (Endfassung)

