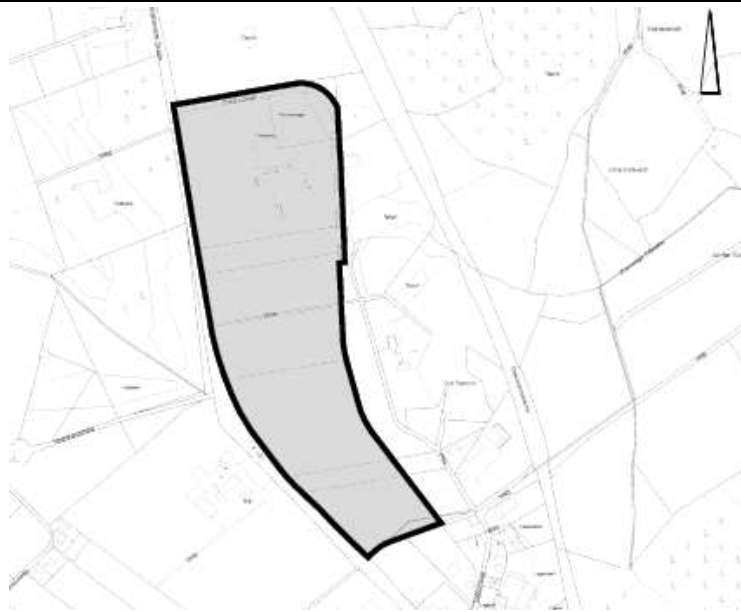


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“



### Begründung mit örtlichen Bauvorschriften

April 2015

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon  
Telefax

0441 97174 -0  
0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail  
Internet

info@nwp-ol.de  
www.nwp-ol.de





## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL I DER BEGRÜNDUNG

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
<b>2.</b>	<b>ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b>	<b>4</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	9
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	10
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	11
3.2.3	Verkehrliche Belange	13
3.2.4	Entwässerung	14
3.2.5	Ver- und Entsorgung, Leitungen	14
3.2.6	Belange des Denkmalschutzes	15
3.2.7	Altlasten	16
3.2.8	Belange der Wasserwirtschaft	16
3.2.9	Belange des Bergwerkseigentums	16
3.2.10	Belange der Kampfmittelbeseitigung	16
3.2.11	Belange der Landwirtschaft	16
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG</b>	<b>17</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	18
4.4	Verkehrliche Festsetzungen	18



<b>4.5</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>20</b>

## **TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>21</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalt und Ziele des Bauleitplans</b>	<b>21</b>
<b>1.2</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>21</b>
<b>1.3</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>23</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtlicher Bestand</b>	<b>25</b>
<b>2.2</b>	<b>Aktuelle Ausprägung</b>	<b>25</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Biotoptypen, Tiere</b>	<b>25</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Boden, Wasser, Klima/Luft</b>	<b>26</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>27</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Mensch, Kultur- und Sachgüter</b>	<b>27</b>
<b>2.3</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>27</b>
<b>2.4</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>27</b>
<b>2.4.1</b>	<b>Eingriffsbeurteilung nach Planungsrechtlichem Bestand</b>	<b>28</b>
<b>2.4.2</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>28</b>
<b>2.5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>29</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahren und Schwierigkeiten</b>	<b>29</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Verwendete Verfahren</b>	<b>29</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>29</b>
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>30</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>30</b>

## **Teil I der Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a ist zum einen eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erfordert und zum anderen die Aufstellung eines Lärmschutzgutachtens auf dessen Grundlage Emissionskontingente auszuweisen sind.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden und umfasst im Wesentlichen den nördlichen und zentralen Bereich des Industriegebietes Liethe, bzw. die Flächen südlich der Straße „Hohe Looge“, nördlich der Rehorner Bäke und östlich der Wilhelmshavener Straße.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Wilhelmshavener Straße (K 131) und im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Straße „Hohe Looge“ (Flurstück 21/15) begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die Flurstücke 21/19, 21/24 und 40/10 gebildet. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt die Rehorner Bäke bzw. das Flurstück 44/14 an den Geltungsbereich an.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird die Erschließungsstraße „Hohe Looge“ in den Geltungsbereich einbezogen. Sie führt zu dem im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindlichen Industriebetrieb und wird derzeit in östliche Richtung weiter ausgebaut. Der Industriebetrieb

trieb verfügt im nördlichen Bereich über Stellplatzflächen, im südlichen Bereich über Bürogebäude und Gewerbehallen.

Der nordwestliche, der zentrale und der südliche Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt. Parallel zur „Hohen Looge“ und zur Wilhelmshavener Straße sowie westlich und südlich des bestehenden Industriebetriebes sind dichte Gehölzstrukturen vorhanden.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Rehorner Bäke an (Gewässer II. Ordnung). Weiter südlich liegen Gewerbe- und Industriebetriebe des Industriegebietes Liethe. Östlich liegen umfangreiche Gehölz- und Grünflächen bzw. Waldflächen, zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnhäusern und die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven. Weiter östlich liegt der Windpark Rastede.

Westlich der Wilhelmshavener Straße liegt eine Hofstelle mit Wohnnutzung. Weiterhin sind westlich umfangreiche Waldflächen (Golfplatz) vorhanden.

Die westlich angrenzende Wilhelmshavener Straße (K 131) führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Hahn-Lehmden und in südlicher Richtung zum Hauptort Rastede. Auf der K 131 ist eine Linksabbiegespur zur „Hohen Looge“ bzw. zum Industriegebiet Liethe vorhanden. Die Straße „Hohe Looge“ dient der Erschließung des im Plangebiet befindlichen Industriebetriebes.

## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Der Ortsteil Hahn-Lehmden wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum dargestellt. Das Industriegebiet Liethe wird als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

### **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 15a geht in südlicher Richtung weit und in östlicher Richtung bis zur Bahnlinie über den Geltungsbereich dieser 3. Änderung hinaus. Er umfasst das gesamte Industriegebiet Liethe und setzt überwiegend Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest. Die Straße „Hohe Looge“ wird als Verkehrsfläche festgesetzt und führt am östlichen Rand des Industriegebietes in Richtung Süden weiter bis sie auf Höhe der Straße „Am Eichenwall“ erneut in die Wilhelmshavener Straße mündet. Östlich dieser 3. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 15a Flächen für die Landwirtschaft und parallel zur Straße „Hohe Looge“ auf der östlichen Straßenseite Bepflanzungsmaßnahmen fest. Außerdem wird ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ein Schienenanschluss ausgewiesen.

Für den Bebauungsplan Nr. 15a wurde ein erstes und zweites Änderungsverfahren durchgeführt. Die beiden Änderungsbereiche liegen außerhalb dieser 3. Änderung und sind daher nicht von Belang.

Mit Rechtskraft dieser 3. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 15a im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Nördlich des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung grenzt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ an. Im Bebauungsplan Nr. 98 werden überwiegend eingeschränkte Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Unmittelbar nordöstlich dieser 3. Änderung wird ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

## **2. Ziele der Planung**

Die Gemeinde Rastede verfolgt mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a im Wesentlichen zwei Ziele:

Zum einen wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a festgesetzte Erschließungskonzeption überarbeitet, in dem am nordöstlichen Rand des Änderungsgebietes - an der Straße „Hohe Looge“ - eine Wendeanlage festgesetzt wird. Die Straße „Hohe Looge“ sowie die Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Über die Straße „Hohe Looge“ wird die Erschließung des bestehenden Industriebetriebes planungsrechtlich abgesichert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a war bislang auf eine Wendeanlage verzichtet worden. Stattdessen war eine durchgängige Erschließungsstraße am östlichen Plangebietsrand vorgesehen, die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15a wieder an die Wilhelmshavener Straße anschloss.

Ausgehend von der geplanten Wendeanlage wird in der 3. Änderung in Richtung Süden die Erschließungsstraße verlängert und eine Verkehrsfläche festgesetzt, über die das südlich an den bestehenden Industriebetrieb angrenzende Grundstück erschlossen wird. Für dieses Grundstück liegt ein konkretes Ansiedlungsinteresse vor. Die festgesetzte Verkehrsfläche (weder öffentlich noch privat) überlässt es der weiteren Umsetzungsplanung, ob die Straße privat oder öffentlich errichtet und unterhalten wird.

Der südliche Teil dieser 3. Änderung wird ausgehend von der Wilhelmshavener Straße über eine zusätzlich ausgewiesene Stichstraße erschlossen. Mit dem zusätzlichen Anschluss werden die Grundstücke schneller und direkter an die Kreisstraße angebunden. Zudem können die Grundstücke flexibler parzelliert werden. Dieser Teil des Industriegebietes Liethe ist noch baulich ungenutzt. Für den neuen Anschlusspunkt an die Wilhelmshavener Straße (K 131) wurde eine Ausbauplanung erstellt. Auf der Kreisstraße sind Linksabbiegestreifen erforderlich. Die Verkehrsparzelle im betreffenden Abschnitt ist dafür ausreichend dimensioniert, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches. Die Ausbauplanung/ Linksabbiegestreifen wird durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes (Nr. 15 b) rechtlich abgesichert.

Zum anderen beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen dieser 3. Änderung Emissionskontingente festzusetzen bzw. die Ergebnisse eines Schallgutachtens zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 hatte sich gezeigt, dass eine immissionsschutzrechtlich uneingeschränkte Nutzung des Industriegebietes Liethe nicht mit dem Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen vereinbar ist. Dies war Anlass für die Gemeinde, ein entsprechendes Schallgutachten zu erstellen und die Ergebnisse durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abzusichern.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

- Es wurde darum gebeten zu verdeutlichen, dass sich die geplante Änderung ausschließlich auf die gemäß Schallgutachten festgelegten Lärmkontingentierungen und die Einschränkung des Industriegebietes sich ausschließlich auf die Lärmkontingente bezieht. Es wurde angeregt, die Grenzen der Gebietsausweisungen eindeutiger darzustellen.

Die Gemeinde hat dazu verdeutlicht, dass Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a zum einen eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption und zum anderen eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen ist. Dazu wurde ein Lärmschutzgutachten aufgestellt, auf dessen Grundlage Emissionskontingente ausgewiesen wurden. Die Einschränkung bezieht sich ausschließlich auf die zulässigen Schallemissionen.

Die Planzeichnung wurde nach der gültigen PlanZVO erstellt. Die Abgrenzung vom GI zum GE ergibt sich durch das Planzeichen 15.14 (Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen). Die Linie verläuft auf Höhe des Leitungsrechtes. Eine Unterscheidung ist möglich. Der Plananteil wurde daher nicht geändert.

- Ein Landwirt hat vorgebracht, dass er erhebliche Beeinträchtigungen der betrieblichen Entwicklung befürchtet. Zukünftige Stallerweiterungen und Neubauten würden aus immissionsschutzrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Gründen erschwert.

Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Über den Bebauungsplan Nr. 15a mit der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten bestehen bereits Planungsrechte seit Anfang der 70-er Jahre. Insofern muss der landwirtschaftliche Betrieb bereits seitdem das Industrie- und Gewerbegebiet beachten, wobei den gewerblichen/ Industriellen Nutzungen allerdings ein deutlich geringerer Schutzanspruch beizumessen ist als beispielsweise Wohnnutzungen. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15A vollzogenen Änderungen sind ohne weitere Auswirkungen auf den westlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb und insbesondere seine Entwicklungsperspektiven.

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

- Der Landkreis Ammerland hat bezüglich der Geruchsimmissionen eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen angeregt. Es sei auch zu prüfen, ob bei der Biogasanlage östlich des Plangebietes die Schutzabstände nach Störfallrecht

eingehalten sind. Weitere Anregungen redaktioneller Art zur Planzeichenerklärung wurden vorgebracht.

Der Anregung zur Erstellung einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer bezüglich der Geruchsimmissionen wurde nicht nachgekommen, da die 3. Änderung lediglich eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption und eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen vorsieht. Es verbleibt bei der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, so dass kein Erfordernis für die Erstellung einer Ausbreitungsberechnung gesehen wird.

Nach Kenntnis der Gemeinde hat der Vorhabenträger den Antrag auf Genehmigung einer Biogasanlage zurückgezogen. Insofern hat sich auch die empfohlene Überprüfung erledigt.

Die Anregungen zur Planzeichenerklärung wurden umgesetzt.

- Der Landkreis hat angeregt, die Pflanzbindungen mit einer privaten Grünfläche anstatt mit einer nicht überbaubaren Fläche eines Industriegebietes überlagernd festzusetzen.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Für den Schutz der vorhandenen Bepflanzungen ist es unerheblich, ob die Flächen als private Grünflächen oder als nicht überbaubare Gewerbeflächen festgesetzt werden. Durch die Festsetzung als nicht überbaubare Gewerbefläche werden die Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl als Bestandteil des Betriebsgrundstückes mitgerechnet, wodurch sich eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes ergibt. Dies entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, die Flächen effizient auszunutzen.

- Der Landkreis hat auf das Bauverbot in einem Abstand von 10 Metern zum Verbandsgewässer - entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Jade – hingewiesen und angeregt auf der Basis eines Entwässerungskonzeptes ein Regenrückhaltebecken festzusetzen. Ggf. sollte für die schon genehmigte Regen- und Schmutzwasserkanalisation (BÜFA) ein Leitungsrecht vorgesehen werden.

Die Anregung zum Räumstreifen wurde berücksichtigt. Der Räumstreifen wurde auf 10 m ausgedehnt. Die textliche Festsetzung zum Räumstreifen wurde so ergänzt, dass in einem Abstandsstreifen 5m bis 10 m zum Verbandsgewässer bauliche Anlagen nicht zulässig sind.

Im Zuge der Realisierung des Industriegebietes Liethe wurde bereits in der Vergangenheit ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Kanälen und die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 1.030 m<sup>3</sup> vor. Das Regenrückhaltebecken wird im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet (außerhalb des Geltungsbereiches) verortet. Das Becken soll über eine Drosselleitung in die südlich befindliche Rehorner Bäke einleiten. Das Becken wurde seinerzeit genehmigt und kann nach Aussagen des Landkreises an dem Standort noch gebaut werden. Planänderungen werden beim Landkreis eingereicht. Eine Änderungsgenehmigung nach Wasserrecht schließt eine Baugenehmigung ein, so dass eine planungsrechtliche Absicherung über den Bebauungsplan nach wie vor nicht erforderlich ist. Die Rahmenbedingungen und das skizzierte Vorgehen wurden mit dem Landkreis vorabgestimmt. Änderungen des Planteiles der 3. Änderung waren daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde sieht kein Erfordernis, die Regen- und Schmutzwasserkanalisation auf den Privatgrundstücken festzusetzen. Die Sicherung kann auf privatrechtlicher Ebene erfolgen.



- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Maßeinheit unter „Sonderfallregelungen“ in der textlichen Festsetzung als dB (A) (Maßeinheit für Beurteilungspegel) anstatt dB (Maßeinheit für Schalldämmmaße) zu benennen.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Eine Nachfrage beim Schallgutachter hat ergeben, dass die Bezeichnung dB richtig ist.

- Der Landkreis hat angeregt, die von der Wendeanlage der Erschließungsstraße „Hohe Looge“ ausgehende Verlängerung als öffentliche oder private Verkehrsfläche festzusetzen.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Nach der Kommentierung zum BauGB von Ernst Zinkahn Bielenberg zu § 9 Rd. 104 ist es möglich, „die Flächen für den Verkehr als öffentliche oder private Flächen festzusetzen. Unberührt bleibt die Möglichkeit der Festsetzung ohne den Zusatz „öffentlich“ oder „privat““. Daher wird ausgehend von der Wendeanlage die Erschließungsstraße am östlichen Plangebietsrand weiterhin ohne die konkretisierende Festsetzung „öffentlich“ oder „privat“ festgesetzt. Damit bleibt den weiteren Umsetzungsplanungen vorbehalten, ob die Straße privat oder öffentlich geführt wird.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung des Plangebiets hingewiesen. Die Geruchsimmissionssituation sei mittels Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsabsichten der Betriebe zu beurteilen.

Der Anregung zur Erstellung einer Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmissionssituation wurde nicht gefolgt. Es handelt sich lediglich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Über den Bebauungsplan Nr. 15a mit der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten bestehen bereits Planungsrechte seit Anfang der 70-er Jahre.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Genehmigungen für landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 15a erteilt wurden, die Schutzanforderungen der im Bebauungsplan für zulässig erklärten Nutzungen berücksichtigt haben. Dieses vorausgesetzt, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden eingehalten werden. Die 3. Änderung beinhaltet lediglich eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erforderte und eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Es verbleibt aber bei der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, so dass kein Erfordernis für die Erstellung einer Ausbreitungsrechnung gesehen wird.

- Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial aufweist. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten müsse, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden sei. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis sei ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig.

Am 21.07.2014 wurden durch ein archäologisches Fachbüro jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und unter der Fundstellenummer 183 dokumentiert. Es wurden daher Maßnahmen zur Rettung von Denkmalschutzsubstanz (Rettungsgabung) durch

ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt. Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt, darunter 12 Brandgräben, ein Rechteckgraben, zwei Kreisgräben und ein Hausgrundriss. Denkmalrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

- Der OOWV hat darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen befinden und Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

Die Hauptwasserleitung DN 300 war bereits im Planteil eingetragen. Die Leitung liegt zum Teil im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Erschließungsstiches. Außerhalb der Verkehrsfläche wurden im Bereich der Leitung eine nicht überbaubare Fläche und ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Hinweise zur Ausführungsplanung wurden in der Begründung ergänzt.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat angeregt, in der Begründung näher auszuführen, dass die Abschätzung der Immissionsvorbelastung aus dem südlich angrenzenden Bereich mit der Annahme eines Emissionskontingentes EK von 68/51 dB(A)/m<sup>2</sup> sehr stark zur sicheren Seite überzeichnet.

Der Anregung wurde nachgekommen, die Begründung wurde ergänzt.

- Die ExxonMobil Production hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von der Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG – Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Die Gemeinde hat dazu ausgeführt, dass das Bergwerkseigentum einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege steht. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dar. Sollte es tatsächlich zum Abbau kommen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass ohne planungsrechtliche Absicherung die neu geplante Gemeindestraße nicht an die K 131 angebunden werden könne, u. a. da im Zuge der K 131 in beide Fahrtrichtungen Linksabbiegestreifen einzubauen seien. Die K 131 läge außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Weiterhin hat die Straßenbaubehörde darauf hingewiesen, dass die beiden Gemeindestraßeneinmündungen sich gegenüber liegen müssten.

Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Linksabbiegestreifen erfolgt durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 15b). Der Bebauungsplan Nr. 15b wird zeitnah ins Verfahren gebracht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15b soll lediglich die Verkehrsparzelle der K 131 im maßgeblichen Ausbauabschnitt umfassen. Der Bebauungsplan Nr. 15 b soll planfeststellungsersetzende Bedeutung erhalten.

Der Anregung zur Verschiebung der Einmündungsstraße im Plangebiet wurde nachgekommen, so dass sich die beiden Gemeindestraßen gegenüberliegen. Der Planteil wurde entsprechend überarbeitet.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat weiterhin angeregt, die nach RAL freizuhaltenden Sichtfelder der Annäherungssicht für die Gemeindestraße „Hohe Looge“ und die Planstraße in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In der nachrichtlichen Übernahme Nr. 4 wird um Ergänzung von „Abgrabungen“ gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass vom Verkehr auf der K 131 Emissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken. Dies sei als Hinweis zu ergänzen.

Ein Hinweis auf die Sichtdreiecke wurde in die Begründung aufgenommen worden. Ein Erfordernis für eine Festsetzung wurde nicht erkannt. Die nachrichtliche Übernahme Nr. 4 wurde entsprechend ergänzt. Ein Hinweis auf die von der K 131 ausgehenden Emissionen wurde aufgenommen.

- Die EWE Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen befinden und Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht. Außerdem wurde angeregt, in dem Plangebiet eine Versorgungsstrasse zur Verfügung zu stellen.

Die Hinweise zur Ausführungsplanung wurden in die Begründung aufgenommen. Die Festsetzung von separaten Versorgungsstrassen war nicht sinnvoll und wird von der EWE auch nicht örtlich präzisiert. Ggf. erforderliche zusätzliche Leitungen können im Seitenraum der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

- Die LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Luftbildauswertung) empfohlen.

Von der Gemeinde wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Die LGLN hat mit Schreiben vom 30.06.2014 mitgeteilt, dass auf den Luftbildern keine Bombentrichter erkennbar sind. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte könnten nicht getroffen werden.

- Die Deutsche BahnAG hat darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaun, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen seien aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen. Von daher ist eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung von Wohnnutzungen nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde die Lärmsituation aufgrund der östlich befindlichen Bahnlinie gutachterlich betrachtet.<sup>1</sup> Die

---

<sup>1</sup> ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013

Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht. Der Abstand der 3. Änderung zur Bahnlinie ist deutlich größer als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98, das direkt an die Bahnlinie angrenzt. Für die 3. Änderung ist daher nicht mit Überschreitungen zur Tagzeit zu rechnen.

### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig Kontakt aufzunehmen sei, um die denkmalrechtlich erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis hat weiterhin eine Eingrünung und stärkere Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen und entsprechende Festsetzungen angeregt.

Der Anregung einer durchgehenden Eingrünung wird nicht gefolgt. Vielmehr wird der im Norden an der Kreisstraße ausgeprägte Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt, auf weitere Anpflanzungen wird verzichtet, um zum einen den Ansiedlungswilligen Unternehmen die werbewirksame Sichtbarkeit auf den Standort zu gewährleisten. Zum anderen sind - entgegen der früheren Baumöglichkeiten im rechtskräftigen Bebauungsplan - 20 % des Baugrundstückes von Versiegelung freizuhalten, die landschaftspflegerisch genutzt werden können. Somit wird zugunsten einer kompakten Gewerbe- und Industrieansiedlung an diesem Standort auf eine flächige Gehölzpflanzung verzichtet. Dies entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, die Flächen effizient auszunutzen. Die Landwirtschaftskammer und der OOWV haben auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.)

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland notwendig sei. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass in den Einmündungen der Gemeindestraßen „Hohe Looe“ und „Planstraße“ in die K 131 keine Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken zugelassen werden können, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 131 nicht zu gefährden. Um Festsetzung des Planzeichens „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in den Einmündungsbereichen wird gebeten, außerdem um Eintragung der Sichtfelder.

Die Vereinbarung wird geschlossen. Über die Zufahrten wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entschieden. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 131 nicht gefährdet wird. Der Anregung zur Festsetzung des Planzeichens „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in den Einmündungsbereichen wird daher nicht nachgekommen. Ein Hinweis auf die Sichtdreiecke ist

bereits in der Begründung enthalten. Ein Erfordernis für eine Festsetzung wird nach wie vor nicht erkannt.

- Die Deutsche Telekom hat Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Gemeinde Rastede ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 a, um die Erschließung überarbeiten zu können und zum anderen, um aus dem für den Gesamtbereich überarbeiten Schallgutachten die sich ergebenden, geänderten Emissionskontingenten umsetzen zu können. Die Festsetzungen des Industriegebietes werden in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert, mit entsprechenden Lärmemissionskontingenten.

Entsprechend der planungsrechtlichen Ausgangssituation beziehen sich auch die Änderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur auf die planungsrechtlichen Änderungen, auch wenn die Planung bisher nur auf Teilflächen umgesetzt wurde und ein Großteil der Flächen noch einer landwirtschaftlichen (ackerbaulichen) Nutzung unterliegt. Für die Eingriffsbeurteilung werden als Bestand die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zugrunde gelegt. Der Ursprungsplan (maßgeblich BauNVO 1968) sieht die Festsetzungen eines Industriegebietes (GI) sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche vor. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einer Fläche von rd. 10.500 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung vorgesehen, ansonsten liegt gemäß der Baunutzungsverordnung bei Aufstellung des Ursprungsplanes (1977) keine Begrenzung der Versiegelungsrate vor.

Mit der 3. Änderung werden die Industriegebiete in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Gehölzfläche von rd. 3.100 m<sup>2</sup> als zu erhalten festgesetzt (Übernahme aus dem Ursprungsplan).

Aufgrund des überarbeiteten Erschließungskonzeptes erhöht sich der Anteil der Verkehrsflächen von 8.700 auf 13.300 m<sup>2</sup>.

Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktionen und das Landschaftsbild beziehen sich bei der 3. Änderung

- auf die Reduzierung der Gehölzfestsetzungen um rd. 7.400 m<sup>2</sup> und
- die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung auf 80 % durch die Änderung der Baunutzungsverordnung.

Obwohl mit der Reduzierung der Gehölzpflanzungen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird dieser innergebietslich durch die Reduzierung der maximalen Versiegelung ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** des Gebietes kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von streng geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) im Gebiet nicht auszuschließen sind. Aber unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfäl-

lungen, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Winter) sind aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da zudem vergleichbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sind.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.

### **3.2.2 Belange des Immissionsschutzes**

#### **Gewerbelärm**

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.<sup>2</sup> Die Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Gewerbelärmkontingentierung der im Änderungsbereich gelegenen Flächen durchgeführt und die hieraus resultierenden Geräuschemissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes ermittelt und beurteilt.

Als Gewerbelärmvorbelastung wurden die südlich des Plangebietes bereits ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe, der Windpark Rastede sowie die plangegebene Vorbelastung durch die Emissionskontingente des Bebauungsplanes Nr. 98 berücksichtigt. Für den innerhalb des Änderungsgebietes ansässigen Gewerbebetrieb wurden auf die Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen zurückgegriffen und die mit der Gemeinde Rastede und den Belangen des Unternehmens abstimmungsgemäß zu Grunde zu legenden Emissionskontingente weiterhin berücksichtigt. Die Vorbelastungen aus dem Windpark konnten auf Basis vorliegender Gutachten abgeleitet werden. Für die südlich anschließenden bestehenden Betriebe wurde eine Abschätzung durchgeführt, ohne die Betriebe im Detail schalltechnisch aufzunehmen. Hier hat die Abschätzung auf der „sicheren“ Seite stattgefunden, d.h. für die Flächen wurde eine derart hohe Schallabstrahlung angenommen, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft bereits eine Vollausschöpfung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm erfolgt. Die Annahme eines Emissionskontingentes EK von 68/51 dB(A)/m<sup>2</sup> überzeichnet sehr stark zur sicheren Seite.

Schutzbedürftige Wohnbebauung liegt entlang der Wilhelmshavener Straße und am Rehornweg (Wilhelmshavener Straße Nr. 57, Nr. 75 und Nr. 88, Rehornweg Nr. 30 und Nr. 50). Die betroffenen Wohnhäuser liegen im Außenbereich, die Gutachter haben den Wohnnutzungen entsprechend den Schutzanspruch eines Mischgebietes beigemessen. Die Schallgutachter haben die DIN 18005 als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Die Orientierungswerte für gewerbliche Geräuschemissionen betragen nach der DIN 18005 für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Kontingentierung wurde so optimiert, dass in der Summe mit der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden bzw. bei bereits vorliegender Vollausschöpfung nicht relevante Zusatzbelastungen herbeigeführt werden. Das Plangebiet wurde in 9 Teilflächen aufgeteilt. Zur Tagzeit liegen die Emissionskontingente zwischen 53,0 und 68,5 dB(A) und zur Nachtzeit zwischen 40,0 und 59,0 dB(A).

---

<sup>2</sup> Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 9583.1/01 zur Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 15 A der Gemeinde Rastede, Lingen, 29.04.2014

Die Berechnung der Schallgutachter unter Berücksichtigung der Emissionskontingente hat gezeigt, dass an den Immissionspunkten 1-4 (Wilhelmshavener Straße Nr. 57, 75 und 88 sowie Rehornweg 50) die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch die Gesamtbelastung eingehalten werden. Am IP 5 (Rehornweg 50) ergibt sich theoretisch eine Überschreitung um 1 dB. Diese Überschreitung ergibt sich maßgeblich aufgrund der pauschal abgeschätzten Vorbelastung aus dem Bereich der GI-Flächen südlich des Plangebietes. Die Zusatzbelastung beträgt am IP 5 tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A), so dass die Immissionsrichtwerte anteilig um 6 dB unterschritten werden. Im Sinne der TA Lärm liefert die Zusatzbelastung des Plangebietes definitionsgemäß damit keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärsituation.

Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente werden für die Teilflächen im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

### **Straßenverkehrslärm**

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde die Verkehrslärsituation u.a. aufgrund der westlich angrenzenden Kreisstraße K 131 gutachterlich betrachtet.<sup>3</sup> Die schalltechnischen Ergebnisse können auch auf die Flächen dieser 3. Änderung übertragen werden. Die gutachterlichen Aussagen werden daher nachstehend verkürzt wiedergegeben. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2028 festgelegt.

Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Nur parallel zur K 131 werden in einem sehr schmalen Streifen Werte von über 65 dB(A) erzielt. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte entlang der K 131 ebenfalls überschritten.

Parallel zur Kreisstraße liegen die Überschreibungsbereiche zur Tagzeit innerhalb der Bauverbotszone, so dass hier keine besonderen schalltechnischen Vorkehrungen zu treffen sind.

Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionssituation zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden.

### **Schienenverkehrslärm**

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde auch Lärmsituation aufgrund der östlich befindlichen Bahnlinie gutachterlich betrachtet.<sup>4</sup> Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht.

---

<sup>3</sup> ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013

<sup>4</sup> ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013

Der Abstand der 3. Änderung zur Bahnlinie ist deutlich größer als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98, das direkt an die Bahnlinie angrenzt. Für die 3. Änderung ist daher nicht mit Überschreitungen zur Tagzeit zu rechnen.

Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionssituation zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaun, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen.

### **3.2.3 Verkehrliche Belange**

Die äußere Anbindung des Industriegebietes erfolgt zum einen ausgehend von der Kreisstraße K 131 über die am nördlichen Rand verlaufende Straße „Hohe Looge“. Auf der Kreisstraße ist bereits eine Linksabbiegespur in das Plangebiet hinein vorhanden. Die Straße „Hohe Looge“ mündet am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches in einer neu geplanten Wendeanlage. Der Bebauungsplan Nr. 15a hatte bislang keine Wendeanlage vorgesehen. Die Straße „Hohe Looge“ und die Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Über die Straße „Hohe Looge“ und die Wendeanlage wird der bereits ansässige Betrieb erschlossen. Ausgehend von der Wendeanlage wird die Erschließungsstraße in südliche Richtung verlängert. Diese Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche (weder öffentlich noch privat) festgesetzt. Über diese Erschließungsstraße wird das südlich des Industriebetriebes befindliche Grundstück erschlossen. Für dieses Grundstück besteht ein konkreter Ansiedlungswunsch. Es bleibt den weiteren Umsetzungsplanungen vorbehalten, ob die Straße privat oder öffentlich geführt wird.

Eine weitere äußere Anbindung des Industriegebietes erfolgt über einen zusätzlichen Erschließungsstich, der sich ca. 530 m südlich des Anbindungspunktes „Hohe Looge“ befindet. Mit dem zusätzlichen Anschluss werden die Grundstücke schneller und direkter an die Kreisstraße angebunden. Zudem können die Grundstücke flexibler parzelliert werden. Dieser Teil des Industriegebietes Liethe ist noch baulich ungenutzt. Es sind die Sichtfelder der Annäherungssicht für die Gemeindestraße „Hohe Looge“ zu berücksichtigen.

Im Zuge der K 131 sollen in beiden Fahrtrichtungen Linksabbiegestreifen errichtet werden. Die Verkehrsparzelle ist dazu im betreffenden Abschnitt ausreichend dimensioniert. Für den neuen Anschlusspunkt an die Wilhelmshavener Straße (K 131) wurde eine Ausbauplanung erstellt. Die K 131 liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Linksabbiegestreifen erfolgt durch die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 15b). Der Bebauungsplan Nr. 15 b soll planfeststellungsersetzende Bedeutung erhalten.

Das Plangebiet ist damit auf direktem und kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz angebunden. Bei der Planung und Anlage der Zufahrt(en) von der Straße „Hohe Looge“ auf das Betriebsgelände ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Einmündung der Gemein-



destraße in die K 131 und Zufahrt zu achten, um eventuelle Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der K 131, außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die 20 m Bauverbotszone wird beachtet, die Baugrenze wird in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Der Fahrbahnrand wurde eingemessen. Entlang der K 131 dürfen gemäß § 24 NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Die K 131 wird für Grundstückerschließung nicht herangezogen. Entlang der K 131 wird im Planteil des Bebauungsplanes ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a setzt im nordöstlichen Teil dieser Änderung eine Gleisanlage fest. Sie sollte ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven der Erschließung des Industriegebietes Liethe dienen. Ein Bedarf ist jedoch nicht mehr vorhanden, so dass das Gleis überplant werden kann.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Liethe, Silberkamp“, die von den Linien 340, 341, 343 und 344 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg und Oldenburg. Die Linien 341, 343 und 344 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

### **3.2.4 Entwässerung**

#### **Oberflächenentwässerung**

Im Zuge der Realisierung des Industriegebietes Liethe wurde bereits in der Vergangenheit ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Kanälen und die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 1.030 m<sup>3</sup> vor. Das Regenrückhaltebecken wird im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet (außerhalb des Geltungsbereiches) verortet. Das Becken soll über eine Drosselleitung in die südlich befindliche Rehorer Bäke einleiten.

Das Becken wurde seinerzeit genehmigt und kann nach Aussagen des Landkreises an dem Standort noch gebaut werden. Planänderungen werden beim Landkreis eingereicht. Eine Änderungsgenehmigung nach Wasserrecht schließt eine Baugenehmigung ein, so dass eine planungsrechtliche Absicherung über den Bebauungsplan nach wie vor nicht erforderlich ist. Die Rahmenbedingungen und das skizzierte Vorgehen wurden mit dem Landkreis vorabgestimmt.

#### **Schmutzwasserentwässerung**

Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 15a wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über Schmutzwasserkanäle gesammelt und an das vorhandene Pumpwerk „Am Teich“ in die weiterleitende Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

### **3.2.5 Ver- und Entsorgung, Leitungen**

**Elektrizität/ Gas:** Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze erfolgen.

**Wasserversorgung:** Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert.

**Müllbeseitigung:** Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

**Leitungen:** Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung durch eine Wasserleitung DN 300 des OOWV gequert. Die Leitung liegt zum Teil im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Erschließungsstiches. Außerhalb der Verkehrsfläche wurde im Bereich der Leitung eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Zulässig ist die Befestigung mit wasserdurchlässigen Deckschichten oder Pflaster zur Herstellung einer Stellplatzfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW- Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne zu beziehen.

### 3.2.6 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet weist aufgrund seiner topografischen Lage an einem Südhang über einer Bachniederung überwiegend ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der Umgebung sind bereits einige vorgeschichtliche denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt.

Zudem wird das Areal zu großen Teilen laut digitaler Bodenkarte 1 : 50 000 von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragshöhen aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden.

Am 21.07.2014 wurden durch ein archäologisches Fachbüro jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und unter der Fundstellenummer 183 geführt. Es wurden daher Maßnahmen zur Rettung von Denkmalschutzsubstanz (Rettungsgrabung) durch ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt. Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt, darunter 12 Brandgräben, ein Rechteckgraben, zwei Kreisgräben und ein Hausgrundriss. Denkmalrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist es erforderlich, mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Herr Kramer, Tel. 04488/562350) sowie mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Frau Dr. Fries, Tel. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799- 2123, E-Mail: jana.friesland.@nld.niedersachsen.de) rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um die denkmalrechtlich erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

### **3.2.7 Altlasten**

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de>) sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten vorhanden.

### **3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft**

Südlich des Plangebietes grenzt direkt die Rehorner Bäche an. Es handelt sich dabei um ein Gewässer II. Ordnung. Die Böschungsoberkante wurde eingemessen. Parallel zur Bäche wird ein 10 m breiter Räumstreifen ausgewiesen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist in einem Abstand von 0 bis 5 m zum Gewässer die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. In einem Abstand von 5 m bis 10 Metern zum Gewässer ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

### **3.2.9 Belange des Bergwerkseigentums**

Von der Planung ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG – Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dar. Sollte es tatsächlich zum Abbau kommen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden.

### **3.2.10 Belange der Kampfmittelbeseitigung**

Die Luftbildauswertung des LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienstes, hat ergeben, dass im Planungsbereich keine Bombentrichter erkennbar sind. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

### **3.2.11 Belange der Landwirtschaft**

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes (Wilhelmshavener Straße 57). Hier wird Rinderhaltung betrieben. Östlich des Plangebietes sind eine Pferdehaltung (Rehornweg 50) sowie eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung (Rehornweg 30) vorhanden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Genehmigungen für landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 15a erteilt wurden, die Schutzanforde-

rungen der im Bebauungsplan für zulässig erklärten Nutzungen berücksichtigt haben. Dieses vorausgesetzt, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden eingehalten werden.

Die 3. Änderung beinhaltet lediglich eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erforderte und eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Es verbleibt aber bei der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, so dass Konflikte mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht erwartet werden.

## **4. Inhalte der Planung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a werden im Wesentlichen übernommen und an die derzeitigen Gesetzesgrundlagen sowie die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens angepasst. Der Änderungsbereich wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert. Im nördlichen Änderungsbereich werden eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen. Im zentralen Bereich werden Gewerbegebiete und im südlichen Teil eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Nicht zulässig sind in allen Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in § 1 der Festsetzungen aufgeführt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in den zentralen Lagen von Hahn-Lehmden und Rastede vorzubeugen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ebenfalls im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Eine Eignung für diese Nutzungen wird von der Gemeinde nicht erkannt. Zudem ist das Plangebiet insbesondere zur Nachtzeit relativ hohen Immissionen durch die nahe gelegene Bahnlinie ausgesetzt.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden sich nicht in die gewerbliche Struktur einfügen und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die hochwertigen Flächen sollen der gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für alle Baugebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit können 80% des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 für Industriegebiete wird damit ausgeschöpft. Die Ausschöpfung ist sinn-

voll, um eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Weiterhin wird eine Baumassenzahl von 8,5 festgesetzt. Damit können dem gewerblichen Zweck entsprechende großvolumige Gebäudekörper errichtet werden.

Gemäß § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen. Dies gilt auch für Volumen von Stellplatz- und/oder Garagenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen. Die Baumassenzahl erhöht sich um die Baumasse unter der Geländeoberfläche erstellter notwendigen Garagen.

### **4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 - bezogen auf je 1 m<sup>2</sup> der Fläche - weder tags (06:00 h bis 22:00 h) (1. Wert) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) (2. Wert) überschreiten. Diese Kontingente beziehen sich ausschließlich auf die schützenswerten Wohnungen im Außenbereich außerhalb des Geltungsbereiches (Gewerbe-/Industriegebietes). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

#### Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rastede während der Dienstzeiten eingesehen werden.

### **4.4 Verkehrliche Festsetzungen**

Der im südlichen Teil festgesetzte Erschließungsstich und die Straße „Hohe Looge“ wird einschließlich der Wendeanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die südliche Verlängerung der Straße „Hohe Looge“ wird südlich der Wendeanlage als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Parallel zur Kreisstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **4.5 Sonstige Festsetzungen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist in einem Abstand von 0 bis 5 m zum Gewässer die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. In einem Abstand von 5 m bis 10 Metern zum Gewässer ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „L“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Zulässig ist die Befestigung mit wasserdurchlässigem Pflaster oder versickerungsfähigen Deckschichten zur Herstellung einer Stellplatzfläche.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Rastede wirkt mit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften einer nachhaltigen Beeinträchtigung und einem Attraktivitätsverlust des Ortsbildes entgegen. Die Gebäudefassaden sollen durch überdimensionale Werbeanlagen nicht gestört werden. Außerdem soll der Blick durch freistehende Werbeanlagen wie Aufsteller oder Pylone auf die Gebäude nicht versperrt werden. Insbesondere Lichtwerbungen können zu einer deutlichen Abwertung des Gebietes führen. Die erlassene „Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes“ gem. § 84 Abs. 2 Nr. 3 NBauO wird daher auf die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a übertragen, soweit die Regelungen im Gewerbegebiet sinnvoll sind. Es werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlage getroffen:

### **§ 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und eingeschränkten Industriegebiete.

### **§ 2 Inhalt**

2.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.

2.2 Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

2.3 Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,



- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

2.4 Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

2.5 Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **6. Städtebauliche Übersichtsdaten**

Die Größe des Geltungsbereiches 21,4 beträgt. Davon entfallen auf:

Industriegebiete	13,7 ha
Gewerbegebiete	3,8 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	2,6 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	1,1 ha
Verkehrsfläche:	0,2 ha

## **7. Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss VA:

Bekanntmachung:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bis

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom bis zum

Beschluss Auslegung VA:

Bekanntmachung:

Auslegung vom

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede ändert den Bebauungsplan Nr. 15a, um das bestehende bzw. ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet städtebaulich neu zu ordnen. So wird die interne Erschließung modifiziert, um auch Teilflächen erschließen zu können und um Emissionskontingente, die sich aus der Umgebungsnutzung ergeben, auf die geänderte Situation anzupassen zu können. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Anlagen werden übernommen, so dass sich bezüglich der Flächeninanspruchnahme und der Nutzungsintensität keine Änderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand ergeben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a weist – bezogen auf den Änderungsbereich - folgende Festsetzungen auf:

- Industriegebiet (GI)
- Verkehrsfläche.

Zur Einbindung der Industrie- und Gewerbeflächen sind randlich 5 - 7 m breite Gehölzpflanzungen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Mit der 3. Änderung sind folgende Festsetzungen verbunden:

<b>Festsetzungen:</b>	<b>Fläche (Werte gerundet)</b>
<b>Industriegebiet (GI e)</b>	<b>137.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbegebiete (GE, GEe)</b>	<b>63.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>13.400 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>214.400 m<sup>2</sup></b>

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB die wichtigsten für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:





<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Biologische Vielfalt,</li><li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li><li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;</li></ul> <p>der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich ausschließlich um eine Änderung bzw. Anpassung eines bestehenden Bebauungsplanes. Es wird weder eine Erhöhung der Flächenausnutzung (gleichbleibende Versiegelungsrate) noch eine Änderung der zulässigen Höhenausrichtung vorgenommen.</p> <p>Ein zusätzlicher Eingriff über den planungsrechtlichen Stand hinaus ist nicht gegeben.</p>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner <u>natürlichen Funktionen</u> (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner <u>Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</u> sowie <u>Nutzungsfunktionen</u> (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen) weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Inanspruchnahme bisher unbepannter Böden ist nicht vorgesehen, es werden nur rechtskräftige Bebauungsplanbereiche überplant.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen über das bereits festgesetzte Maß hinaus sind nicht zu erwarten.</p>
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b>	
<p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)</p> <p>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.</p>	<p>In dem aus früheren Planungen vorliegenden Entwässerungskonzept für das Industriegebiet Liethe ist eine Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers und eine Einleitung in ein Regenwasserrückhaltebecken (südöstlich des Plangebietes) vorgesehen. Über eine Drosselleitung erfolgt eine Ableitung in die südlich angrenzende Rehorner Bäke.</p>
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen ge-</p>	<p>Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden. Demzufolge werden Emissionskontingente fest-</p>

<b>Relevante Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
geschützt werden.	gelegt.
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
	Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgeprägt.
<b>Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan</b>	
	Für den Bereich werden keine speziellen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgeführt.

### 1.3 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>5</sup>

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

---

<sup>5</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

## Potentiell betroffene Artengruppen im Plangebiet

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet bzw. Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

### □ Situation im Plangebiet

Von den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriefläche ist bisher nur die nördliche Teilfläche bebaut. Es handelt sich um großflächige, kompakte Industriebauten, versiegelte Randflächen und einen mit Bäumen und Sträuchern gestalteten Parkplatz. Nach Westen, Norden und Süden wird der Betrieb ebenfalls durch Gehölzbestände eingegrünt, während im Osten großflächige Grünflächen (u.a. Regenrückhaltebecken) anschließen.

Im Westen und Süden des bestehenden Betriebes liegen noch intensiv genutzte Ackerflächen, unterbrochen von einzelnen Gehölzbeständen und Einzelbäumen entlang von Parzellengrenzen bzw. an nordwestlichen Plangebietsrand.

Aufgrund der bereits bebauten Flächen im Norden, der Straße im Westen mit dem angrenzenden Gehölzbestand sowie der Gewerbenutzung im Süden und der Gliederungs- und Grünstrukturen im Osten ist eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für Offenlandbrüter, wie z. B. für den Kiebitz, nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

In den Gehölzbeständen des Gewerbestandortes ist eine siedlungstolerante Brutvogelpopulation zu erwarten.

Eine **Tötung** von Tieren und Gelegen kann durch die zeitliche Festlegung der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten vermieden werden. Auch sollten die Baumaßnahmen bereits vor der Revierversuche abgeschlossen sein, um ein Ausweichen der Brutvögel auf angrenzende Flächen zu ermöglichen. Notwendige Gehölzfällungen sind nur in den Wintermonaten zulässig.

Nur wenige Gehölze sind im Plangebiet ausgeprägt, so dass davon auszugehen ist, dass nur in geringem Umfang **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von gehölzbrütenden Arten betroffen sind und zudem die Gehölzbestände des bestehenden Betriebes erhalten bleiben. Da sich im Osten umfangreiche Gehölz- und Grünflächen anschließen, ist davon auszugehen, dass die Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist und der Verbotstatbestand nicht zum Tragen kommt.

Somit verbleibt als artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand der Verlust der offenen landwirtschaftlichen Fläche als potentielle **Fortpflanzungs- und Ruhestätte**, in dem Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes nicht auszuschließen sind. Aber aufgrund der Störeinflüsse der unmittelbar im Gebiet befindlichen und angrenzenden Gewerbenutzungen sowie der Straße einerseits und der einrahmenden Gehölze andererseits ist nur eine eingeschränkte Wertigkeit gegeben. Im weiteren Umfeld (westlich der Straße und östlich der Bahnlinie) bestehen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass auch für die Offenlandarten davon ausgegangen wird, dass die ökologische Funktion für die von dem Vorhaben betroffenen Populationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Von erheblichen **Störungen** von Populationen angrenzender Flächen während der Fortpflanzungs- oder Aufzuchtzeit wird nicht ausgegangen, da bereits Siedlungsansätze mit siedlungsspezifischen Auswirkungen (KFZ-Verkehr, Unruhe, Gewerbliche Nutzungen) vorhanden sind.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.

## □ Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert, sofern zeitliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der Umweltsituation erfolgt anhand gängiger Umweltdaten (z.B. Daten des LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) zu Boden, Grundwasser, etc.) sowie Auswertung des Landschaftsrahmenplanes<sup>6</sup>.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### 2.1 Planungsrechtlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 a 3. Änderung umfasst weite Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15, der im Einzelnen folgende Festsetzungen trifft.

- Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl von 0,7, in dem aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Baunutzungsverordnung 1968 keine Begrenzung der Versiegelung vorliegt, so dass eine theoretische Versiegelung von 100 % zulässig wäre. Jedoch sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche randlich Gehölzanpflanzungen zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt.
- Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche im Norden und Nordosten.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 umfassen Flächen, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen.

### 2.2 Aktuelle Ausprägung

Die Bestandsbeschreibung zum Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erfolgt zunächst anhand der Biotoptypen. Hierbei handelt es sich um Lebensräume mit charakteristischen Standort- und Nutzungsstrukturen, die im Gelände erkennbar und abgrenzbar sind.<sup>7</sup>

#### 2.2.1 Biotoptypen, Tiere

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der noch von unterschiedlichen Strukturen bestimmt wird. So wird der Nordosten des Gebietes bereits von einem Industriebetrieb geprägt, der über die bestehende und derzeit in östliche Richtung weiter auszubauende Erschließungsstraße „Hohe Looge“ an die Wilhelmshavener Heerstraße anschließt. Dieser Be-

---

<sup>6</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

<sup>7</sup> Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2011

trieb umfasst eine kompakte Gebäude- und Hofflächenanordnung, die aufgrund der Bebauung und Versiegelung insgesamt nur von sehr eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Hervorzuheben sind jedoch die umfangreich angelegten Gehölzbestände, die zum einen den nördlich gelegenen Parkplatz gliedern, zum anderen die Bauflächen zur angrenzenden Nutzung abschirmen.

Die übrigen Freiflächen des Plangebietes unterliegen noch einer intensiven ackerbaulichen Nutzung, die eine eingeschränkte Wertigkeit im Naturhaushalt aufweist.

Weitere innergebietliche Gehölzbestände sind - neben den Beständen des Industriebetriebes - parallel zur „Hohen Looge“ und zur Wilhelmshavener Straße sowie an einer Parzellengrenze ausgeprägt, wobei die Dichte und der Umfang der Gehölze von Norden nach Süden abnimmt. Innerhalb der Ackerfläche ist noch eine kleine Gehölzgruppe vorhanden.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Rehorner Bäke an (Gewässer II. Ordnung). Weiter südlich liegen Gewerbe- und Industriebetriebe des Industriegebietes Liethe.

Östlich grenzen neben Hofstellen mit Wohnnutzung sowie landwirtschaftlichen Nebenanlagen auch umfangreiche Gehölz- und Grünflächen an, östlich der Bahnlinie sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen und zusammenhängende Waldflächen ausgeprägt. Weiter östlich befindet sich der Windpark Rastede.

Westlich der Wilhelmshavener Straße liegt ebenfalls eine Hofstelle mit Wohnhaus. Weiterhin befinden sich westlich der Kreisstraße umfangreiche Waldflächen, die durch die Nutzung als Golfplatz erschlossen sind.

Die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist durch die intensive Nutzung sowohl der Bauflächen im Gebiet als auch durch die Gewerbestandorte in der Umgebung als auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung deutlich eingeschränkt. Nur die gliedernden Gehölze sind aufgrund der Arten und Biotopstruktur sowie aufgrund der Lebensraumbedeutung hervorzuheben.

### **2.2.2 Boden, Wasser, Klima/Luft**

Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (NIBIS Kartenserver, LBEG) sind im Plangebiet Gley-Podsol-Böden ausgebildet, die überwiegend eine Plaggeneschauflage aufweisen; Es handelt sich um mäßig bis gut konsolidierte, gemischt bis feinkörnige, bindige Lockergesteine. Im Süden wechselt der Boden im Niederungsbereich in ein Erd-Niedermoor, dass in Niedersachsen als `Seltener Boden` eingestuft wird.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Norden bei 151 bis 200 mm/a und sinkt bis zu den südlichen Flächen auf unter 51 mm im Jahr ab. Während im Norden aufgrund der überdeckenden Bodenschichten die Gefährdung des Grundwassers gering ist (hohes Schutzpotential), ist im Süden nur ein geringes Schutzpotential gegeben. Die mittleren Grundwasserhoch- und -tiefstände liegen im Norden bei 5 bzw. 16 dm und fallen im Süden auf 1 bzw. 6 dm ab.

Das Plangebiet reicht im Süden bis an die Rehorner Bäke, einem Wasserzug II. Ordnung. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet mit den Gräben parallel der Kreisstraße und am südlichen Plangebietsrand ausgeprägt. Auch verläuft zwischen Acker und Grünlandfläche ein weiterer West-Ost querender Graben mit gradlinigem Verlauf.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für diesen Bereich keine wichtigen Bereiche für das Schutzgut Boden und Wasser heraus.

Großklimatisch unterliegt der Raum dem ausgleichenden Klima des Meeres mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Das Lokalklima wird geprägt durch die naturräumliche und nutzungsbedingte Ausstattung. So ist das unmittelbare Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung als ausgeräumte Geestlandschaften einzustufen, während im Süden und im Nordosten mit den Industriebetrieben aufgrund der Bebauung und Flächenversiegelung Industrieklimatope mit höheren Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung, geringe Luftfeuchte und höherem Staubanteil vorliegen. Ausgleichend wirken die größeren zusammenhängenden Waldgebiete im Westen und Osten des Gebietes, die sowohl Temperatenausgleichsfunktion als auch der Luftreinigung und -filterung sowie als Windschutz dienen.

Für das unmittelbare Plangebiet ist eine besondere klimatische Bedeutung oder eine besondere Empfindlichkeit nicht ersichtlich.

### **2.2.3 Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt eingerahmt zwischen dem bestehenden Industriegebiet Lieth im Süden, der Kreisstraße K 131 im Westen, im Norden schließen weitere gewerbliche Bauflächen an, die momentan noch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und im Osten liegen im Übergang zur Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven vielfältige Grünflächen mit Gehölzstrukturen und Gewässern (Rückhaltebecken) sowie landwirtschaftliche Hofstellen.

Bis auf die bereits bestehende Bebauung im Nordosten des Plangebietes (Büfa), die durch umgebende Gehölze in die Landschaft eingebunden ist, ist das Plangebiet - bis auf einen querenden Gehölzbestand und einige Einzelbäume - insgesamt als offener und einsehbarer Bereich herauszustellen. Dieser Aspekt der weiten Einsehbarkeit wird auch durch das nach Norden ansteigende Relief unterstützt.

### **2.2.4 Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Das Bebauungsplangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 a als Gewerbe- und Industriegebiet und ist im Nordwesten bereits bebaut.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. An Sachgütern sind neben den bestehenden Gebäuden und Gewerbebetriebsflächen auch die Verkehrsflächen im Norden hervorzuheben.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist auch weiterhin mit dem Fortbestand der bereits ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete auszugehen, jedoch vor dem Hintergrund der rechtskräftigen Festsetzungen.

Auch für die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich; bei Nichtumsetzung der alten und neuen Planung ist aber nach wie vor die landwirtschaftliche Nutzung möglich.

## **2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die Änderungen des Umweltzustandes, die bei Realisierung der Bebauungsplan-Änderung zu erwarten sind, aufgezeigt. Grundlage sind die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, aus dem im Folgenden abgeleitet bzw. geprüft wird, ob mit der Änderung der Festsetzungen erhebliche Veränderungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes zu erwarten sind, die als erheblich im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) zu werten sind.

### 2.4.1 Eingriffsbeurteilung nach planungsrechtlichem Bestand

Bei den Flächen im Bebauungsplan Nr. 15a handelt es sich zwar weitgehend noch um unbebaute, derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan aber bereits als Industriegebiet festgesetzt sind. Für die Beurteilung von Natur und Landschaft sind die planungsrechtlichen Gegebenheiten als Grundlage auszuwerten.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 15a) denen der 3. Änderung gegenübergestellt.

Abb. 1: Gegenüberstellung Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und der 3. Änderung

Art der Festsetzung / Ursprungsplan	3. Änderung	Bemerkungen
<b>Industriegebiete (GI)</b> mit einer GRZ von 0,7, jedoch aufgrund der 1968 geltenden Baunutzungsverordnung des Ursprungsplanes ist eine Versiegelung von Nebenanlagen bis 100 % zulässig. ( rd. 205.700 m <sup>2</sup> )  Abzüglich der festgesetzten <b>Gehölzpflanzungen</b> innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von rd. 10.500 m <sup>2</sup> (= max. Versiegelung von rd. 195.200 m <sup>2</sup> )	<b>Industrie- u. Gewerbegebiete (GIe, GE, GEe)</b> mit einer GRZ von 0,8 und maximalen Versiegelung von 80% gemäß BauNV 1990.  ( rd. 201.000 m <sup>2</sup> )  Übernahme der <b>Gehölzpflanzungen</b> auf einer Flächen von rd. 3.100 m <sup>2</sup>  (= max. Versiegelung von rd. 160.800 m <sup>2</sup> )	Keine zusätzliche Bauflächenausweisung bzw. Reduzierung der maximalen Versiegelung durch Begrenzung der Nebenanlagen  ⇒ Kein Eingriff  Reduzierung der Gehölzanpflanzungen um 7.400 m <sup>2</sup> ,  Reduzierung der zulässigen Versiegelungsrate um rd. 34.400 m <sup>2</sup>  ⇒ Kein Eingriff bzw. Ausgleich für Gehölzreduzierung
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>  auf rd. 8.700 m <sup>2</sup>	<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche</b>  auf rd. 13.500 m <sup>2</sup>	Erhöhung der Verkehrsfläche auf Kosten der Bauflächen.  ⇒ Kein Eingriff

Die sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes beziehen sich ausschließlich auf die Reduzierung der Gehölzfestsetzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dieser Eingriff gleicht sich aber innergebietslich wieder aus, da die maximale Versiegelungsrate auf 80 % der Bauflächen beschränkt wird, im Gegensatz zu einer zulässigen 100%igen Versiegelung des Ursprungsplanes.

### 2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Unter dem Vermeidungsaspekt sind vordringlich der Schutz bedeutender Naturhaushaltsfunktionen sowie der Erhalt landschaftsbildrelevanter Strukturen zu fassen. Diesem Aspekt wird insofern gefolgt, dass der dichte Gehölzbestand an der Kreisstraße als zu erhalten festgesetzt wird.

Darüber hinaus erfolgt mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch eine Reduzierung der maximalen Versiegelung (bis 80%) durch die nunmehr seit 1990 geltende Baunutzungsverordnung.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen.

Aufgrund von Siedlungsspuren wurden Maßnahmen zur Rettung von Denkmalschutzsubstanz (Rettungsgrabung) durch ein archäologisches Fachbüro unter Auflage der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.09.2014 bis 06.11.2014 durchgeführt. Es wurden jüngere eisenzeitliche bis kaiserzeitliche Siedlungsspuren gefunden und sichergestellt, darunter 12 Brandgräben, ein Rechteckgraben, zwei Kreisgräben und ein Hausgrundriss. Denkmalrechtliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Bau- und Bodendenkmale sowie Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes nicht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a ergab sich zum einen durch die Modifizierung des Erschließungskonzeptes und durch die Änderung von Emissionskontingenten, die im Rahmen eines gesamtäumlichen Schallgutachtens ermittelt und planungsrechtlich abgesichert werden soll.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

#### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan<sup>8</sup> sowie gängiges Kartenmaterial<sup>9</sup> ausgewertet. Die Eingriffsbeurteilung erfolgte auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 a (1977).

#### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

**Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln.

---

<sup>8</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

<sup>9</sup> NIBIS Kartenserver: digitale Bodenkarte 1:50.000 (LBEG)



Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rastede ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 a, um die Erschließung überarbeiten zu können und zum anderen, um aus dem für den Gesamtbereich überarbeiten Schallgutachten die sich ergebenden, geänderten Emissionskontingenten umsetzen zu können. Die Festsetzungen des Industriegebietes werden in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert, mit entsprechenden Lärmemissionskontingenten.

Entsprechend der planungsrechtlichen Ausgangssituation beziehen sich auch die Änderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur auf die planungsrechtlichen Änderungen, auch wenn die Planung bisher nur auf Teilflächen umgesetzt wurde und ein Großteil der Flächen noch einer landwirtschaftlichen (ackerbaulichen) Nutzung unterliegen. Für die Eingriffsbeurteilung werden als Bestand die Festsetzungen des Ursprungsplanes zugrunde gelegt. Der Ursprungsplan sieht die Festsetzungen eines Industriegebietes (GI) sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche vor. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen waren auf einer Fläche von rd. 10.500 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung vorgesehen, ansonsten liegt gemäß der Baunutzungsverordnung 1968 bei Aufstellung des Ursprungsplanes (1977) keine Begrenzung der Versiegelungsrate vor.

Mit der 3. Änderung werden die Industriegebiete in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Gehölzfläche von rd. 3.100 m<sup>2</sup> als zu erhalten festgesetzt (Übernahme aus dem Ursprungsplan).

Aufgrund des überarbeiteten Erschließungskonzeptes erhöht sich der Anteil der Verkehrsflächen von 8.700 auf 13.300 m<sup>2</sup> (auf Kosten von Bauflächen).

Die Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktionen und das Landschaftsbild beziehen sich demnach

- auf die Reduzierung der Gehölzfestsetzungen um rd. 7.400 m<sup>2</sup> und
- die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung auf 80 % durch die Änderung der Baunutzungsverordnung.

Obwohl mit der Reduzierung der Gehölzpflanzungen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird dieser innergebietslich durch die Reduzierung der maximalen Versiegelung ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** des Gebietes kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von streng geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) im Gebiet nicht auszuschließen sind. Aber unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Winter) sind aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da zudem vergleichbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sind.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.