



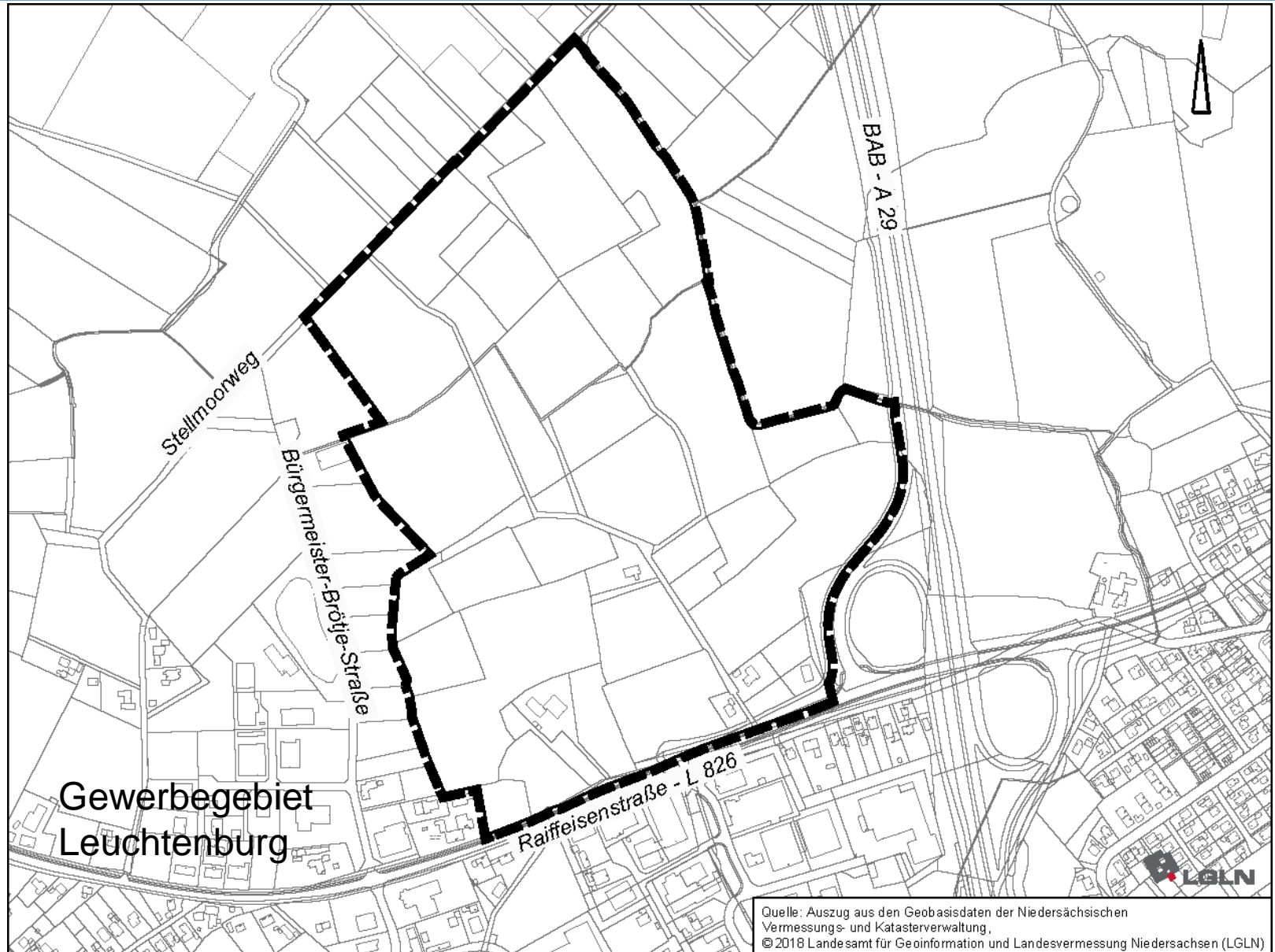
# **Gemeinde Rastede**

## ***80. Flächennutzungsplanänderung und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“***

### **Vorhabenträger:**

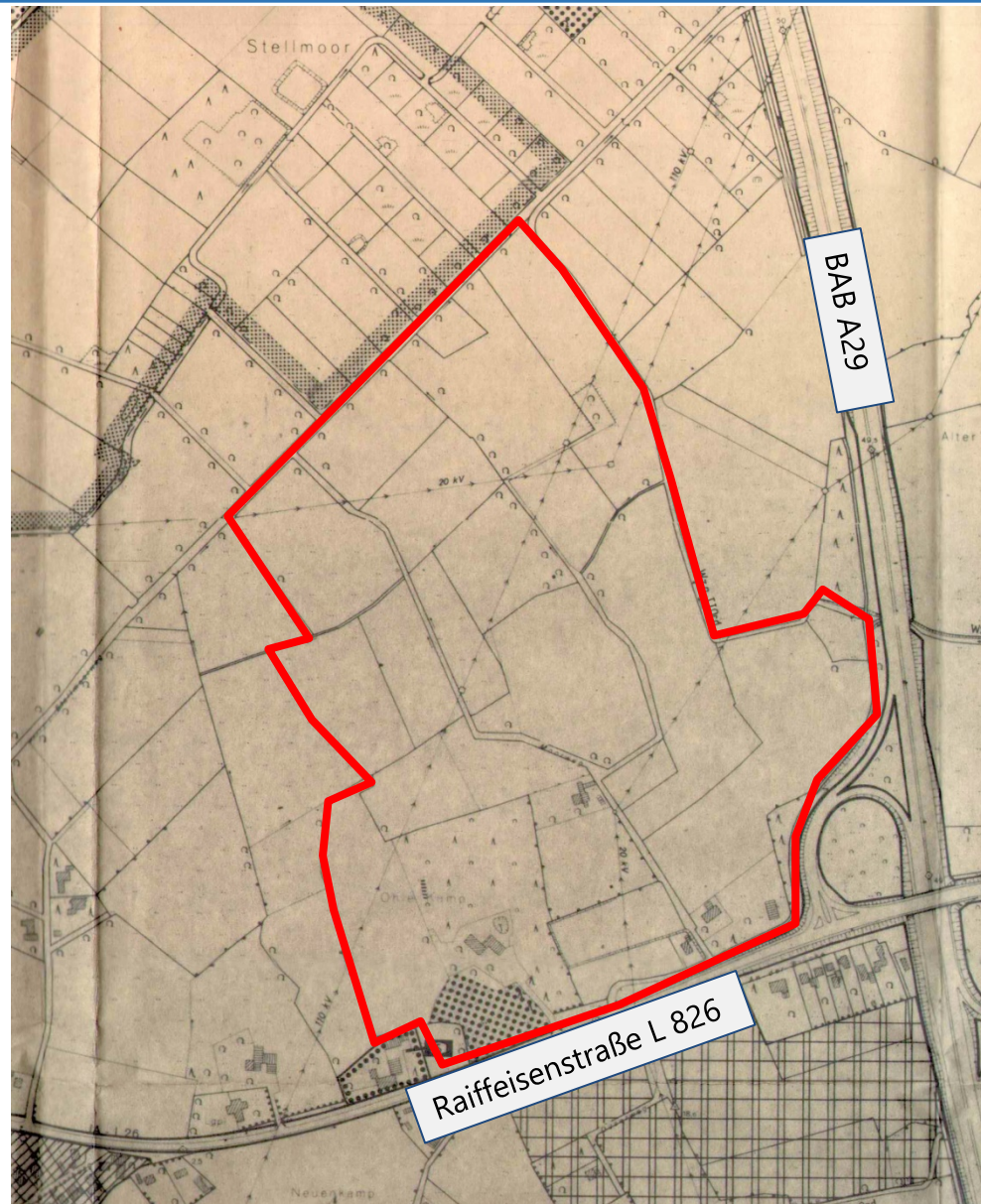
Horst Bohmann Immobilien GmbH & Co. KG  
Kleibroker Straße 99  
26180 Rastede

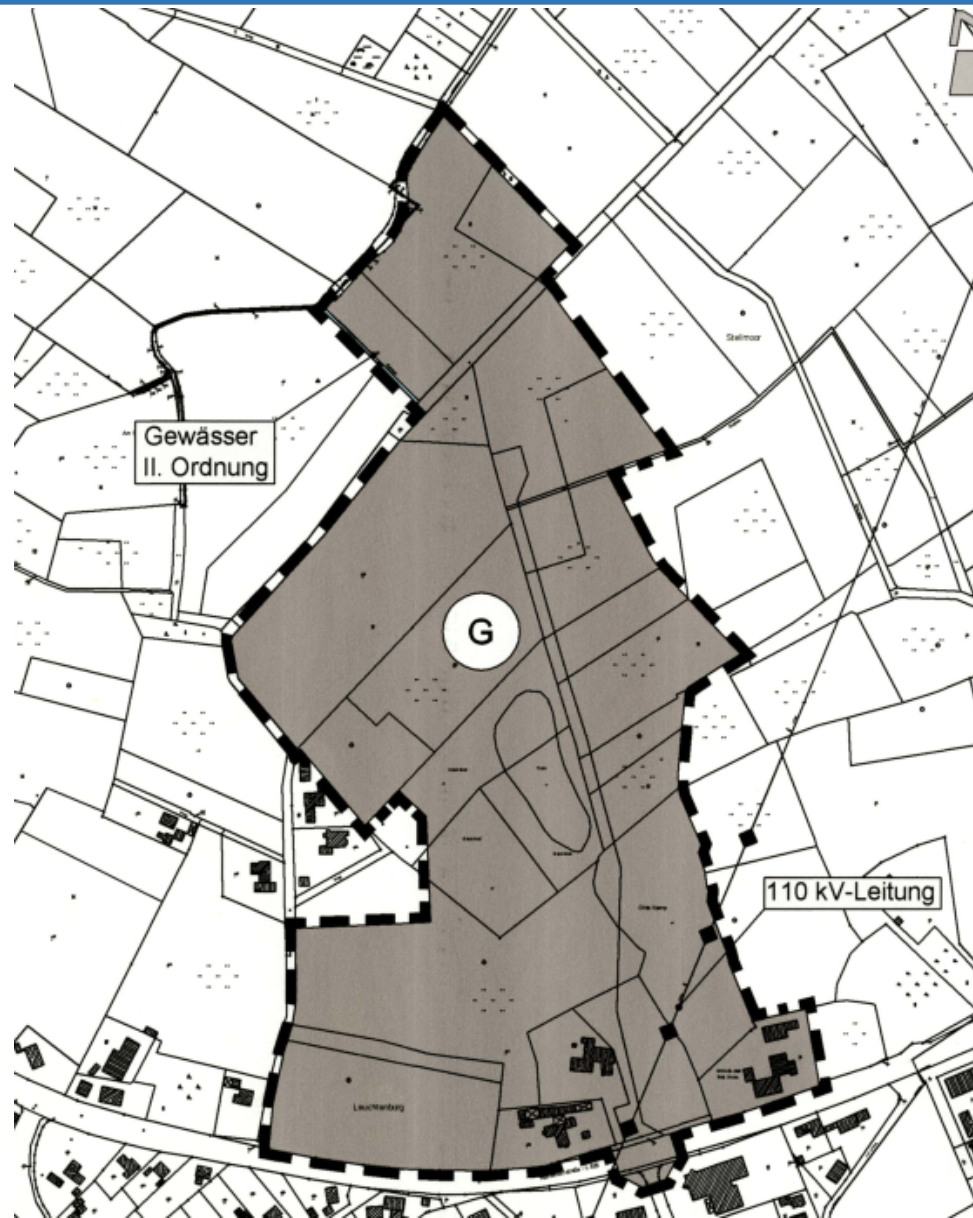
# ***80. Flächennutzungsplanänderung***

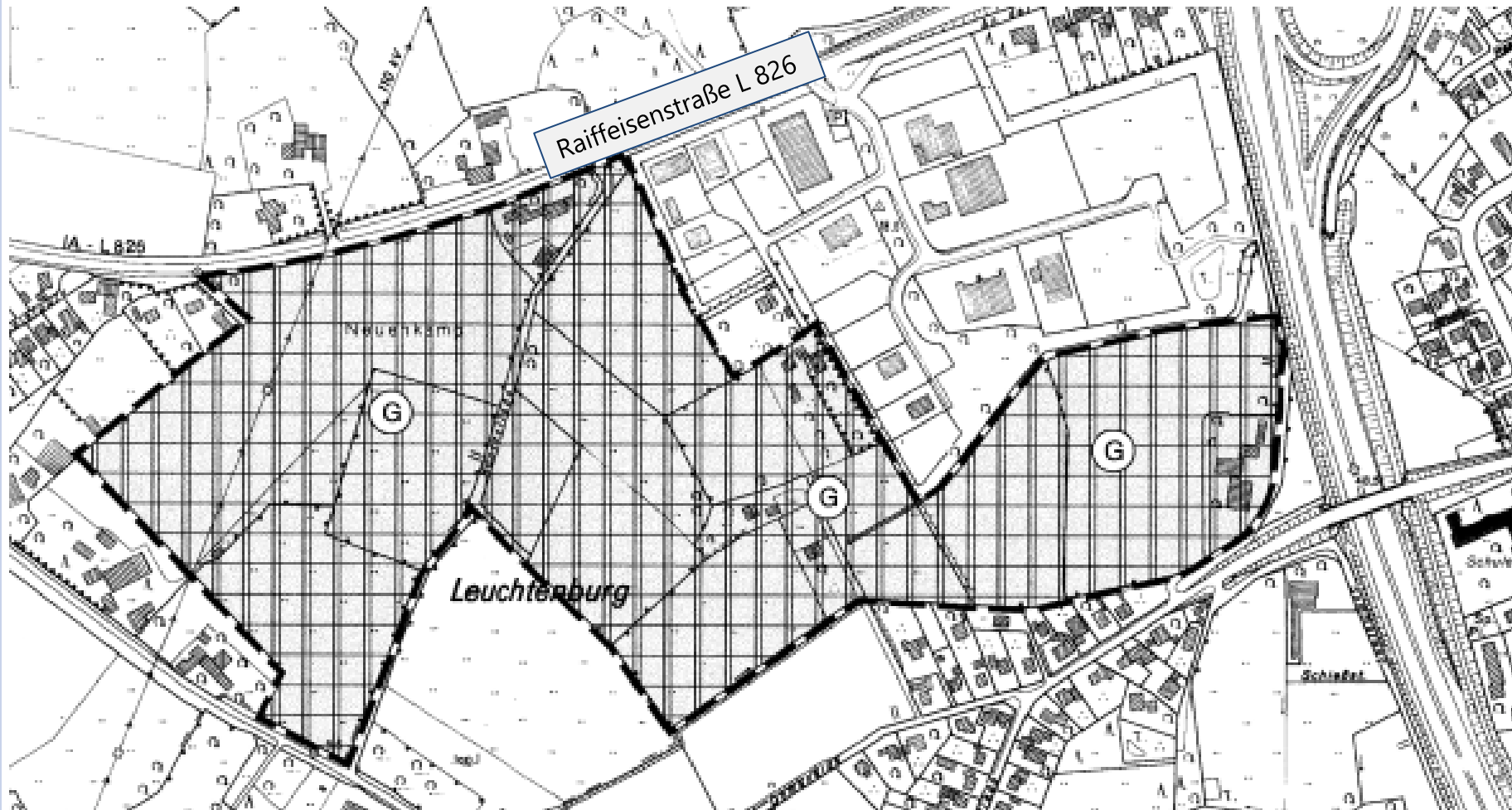


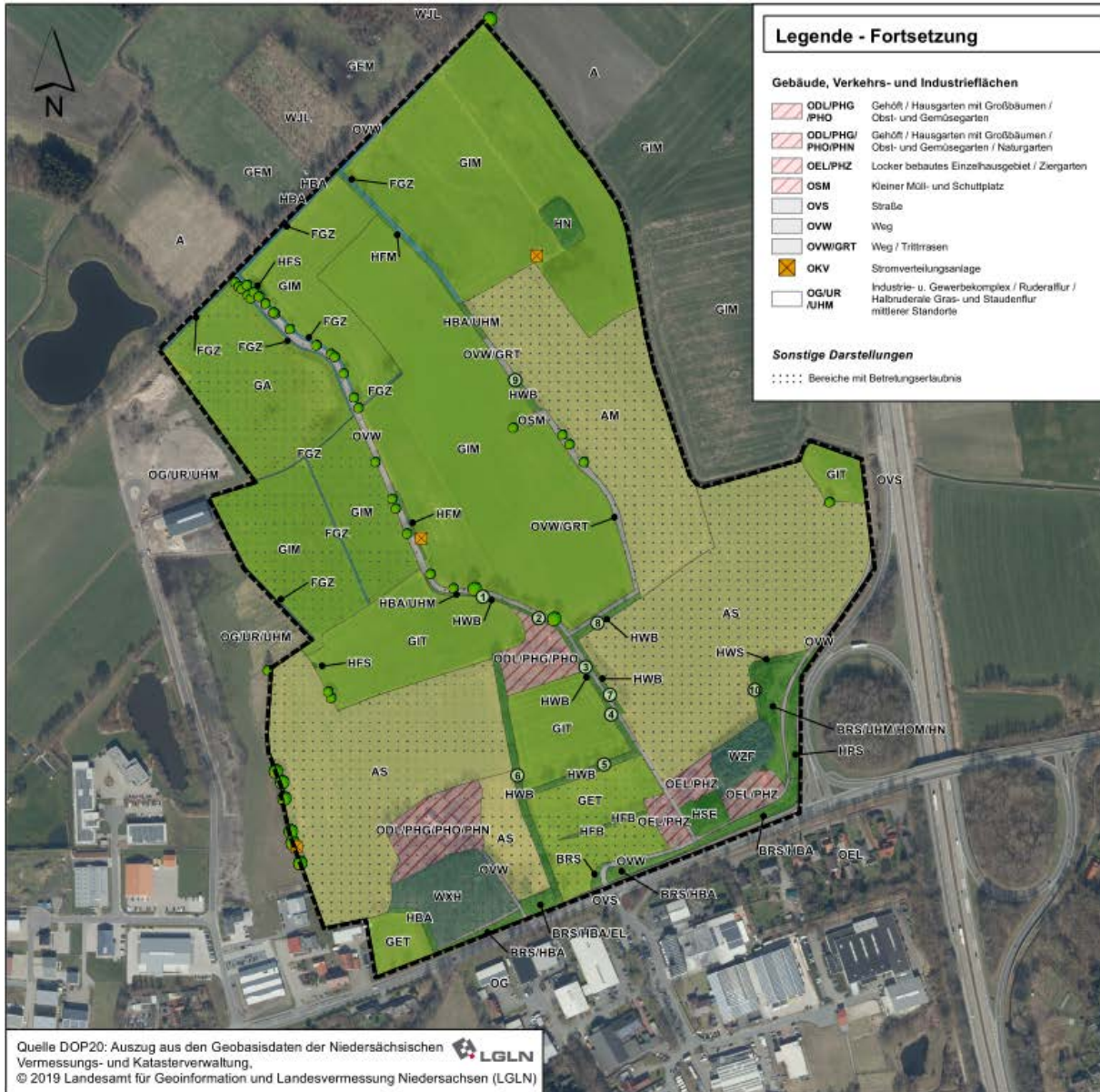
Gewerbegebiet  
Leuchtenburg

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)









# Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

- Die bestehenden Gewerbegebiete sind beinahe vollständig belegt oder zumindest reserviert, so dass das derzeitige Angebot an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde nicht ausreichend ist, um die vorhandene Nachfrage von Gewerbebetrieben adäquat zu bedienen.
- Die Neuausweisungen seit 1964 entsprechen einem jährlichen Durchschnitt von 1,8 ha Gewerbegebiet und 1,5 ha Industriegebiet (Summe: 3,3 ha). Seit dem Jahr 2010 wurden jährlich durchschnittlich 3,5 ha Gewerbe- und Industriegebiete neu ausgewiesen.
- Bei einer Fortschreibung der positiven gewerblichen Entwicklung ergibt sich ein Bedarf von 35 ha bis zum Jahr 2030, unter Abzug der noch bestehenden Reserven von 1,5 ha ergibt sich ein **Bedarf von 33,5 ha**
- Eine Flächenverfügbarkeit ist nicht für den gesamten Änderungsbereich von 41,4 ha gegeben, so dass mit der tatsächlich zu realisierenden Fläche der ermittelte Bedarf in den nächsten 10 Jahren vermutlich in etwa gedeckt werden kann.
- die Realisierung soll bedarfsgerecht in Bauabschnitten erfolgen.

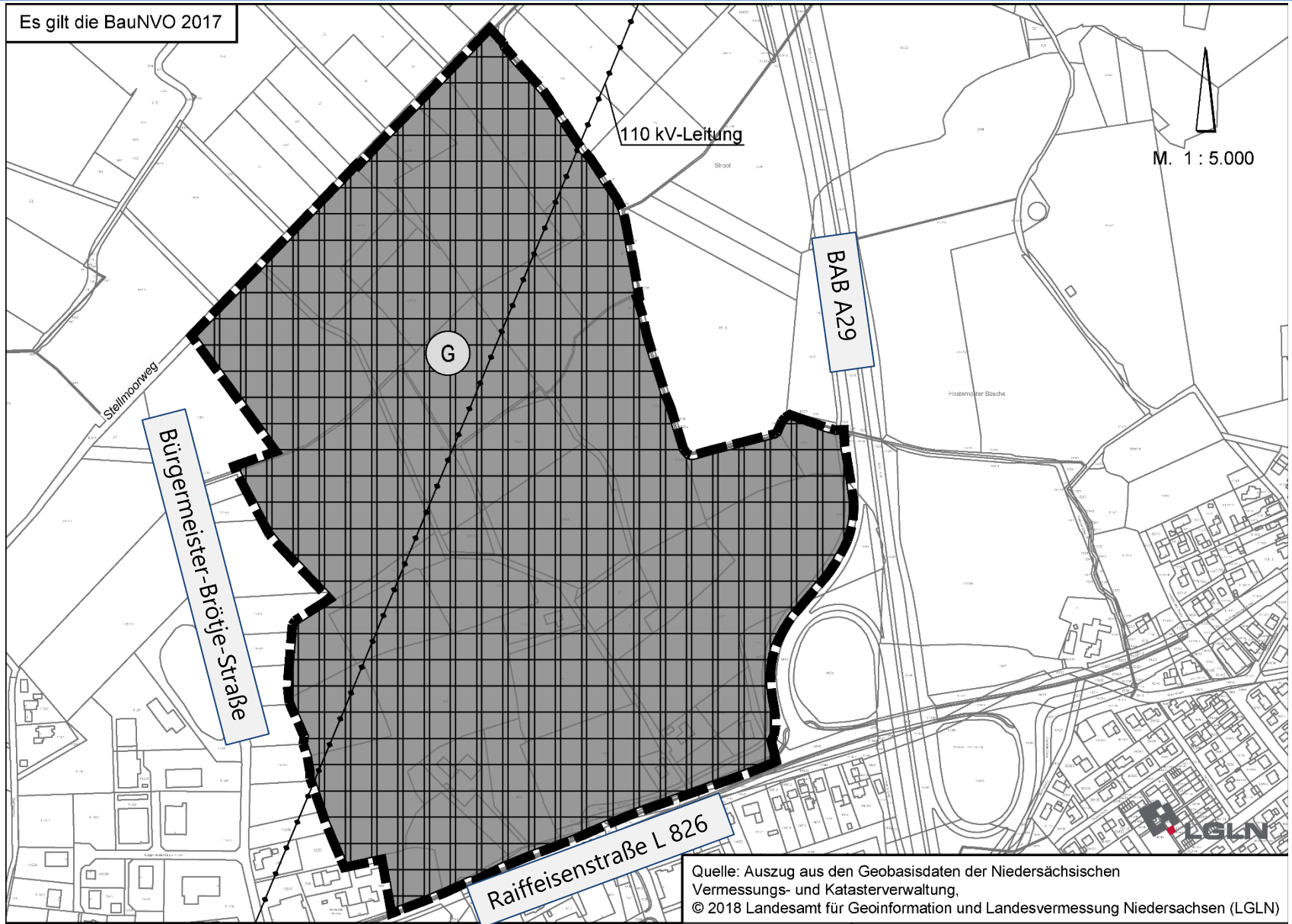


# Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

- Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird die Gemeinde Rastede ihrer mittelzentralen Bedeutung gerecht.
- Ein bereits bestehender gewerblicher Schwerpunkt in der Gemeinde Rastede wird weiter ausgebaut.
- Eine besondere Qualität des Gebietes stellt seine Lage im Verkehrsnetz dar; das Plangebiet bietet sich daher insbesondere für Gewerbebetriebe an, für die ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn ein wichtiges Standortkriterium darstellt.

# Vorliegende Gutachten

- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, 18.04.2020
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020



# Wesentliche Abwägungsbelange

## Lärmemissionen

- Als Immissionsorte werden ein innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenes Wohngebäude sowie die südlich angrenzenden Wohnnutzungen und die im Gewerbegebiet Leuchtenburg III befindlichen betriebsbezogenen Wohnnutzungen in Ansatz gebracht.
- Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung einer Kontingentierung eine Entwicklung der geplanten gewerblichen Bauflächen umsetzbar ist.

# Wesentliche Abwägungsbelange

## Verkehrliche Erschließung, eine Verkehrsuntersuchung liegt vor

- Die gewerbliche Baufläche soll über den Moorweg am Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke angebunden werden.
- Es wurde geprüft, ob die zu erwarteten Mehrverkehre der Bauabschnitte über die L 826 angemessen abgewickelt werden können. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf die östlich des Knotenpunktes bestehenden Rampen der Anschlussstelle „Rastede“ zur BAB 29 berücksichtigt.



# Wesentliche Abwägungsbelange

## Verkehrliche Erschließung, eine Verkehrsuntersuchung liegt vor

- Die Verkehrsgutachter sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

Insbesondere in Abhängigkeit möglicher weiterer Entwicklungen und damit einhergehender Steigerungen der Verkehrsmengen, des aktuellen Unfallgeschehens an den Rampen und des geplanten Anschlusses der Rasteder Nordumgehung **an die L 826 kann eine Lichtsignalanlage an K1 zielführend sein, um auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.** Ein Kreisverkehr bietet diesen nachträglichen Handlungsrahmen nicht. Vor allem, wenn auch im Bereich der Rampen Signalanlagen realisiert würden, besteht die Möglichkeit der Optimierung des Gesamtsystems.

# Wesentliche Abwägungsbelange

## Natur und Landschaft, Faunagutachten liegt vor

- Erhebliche Beeinträchtigungen sind vor allem durch Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, die Bodenfunktionen und das Landschaftsbild zu erwarten.
- Externe Kompensationsverpflichtungen ergeben sich somit aufgrund der Eingriffsregelung sowie nach den Vorgaben des Waldgesetzes.
- Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Beachtung von notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sowie Schaffung von Ausgleichsplätzen betroffener Brutvögel zur Aufrechterhaltung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Die vorliegenden Ergebnisse führen nicht zu weitergehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbotstatbestände.

# Wesentliche Abwägungsbelange

## Oberflächenentwässerung

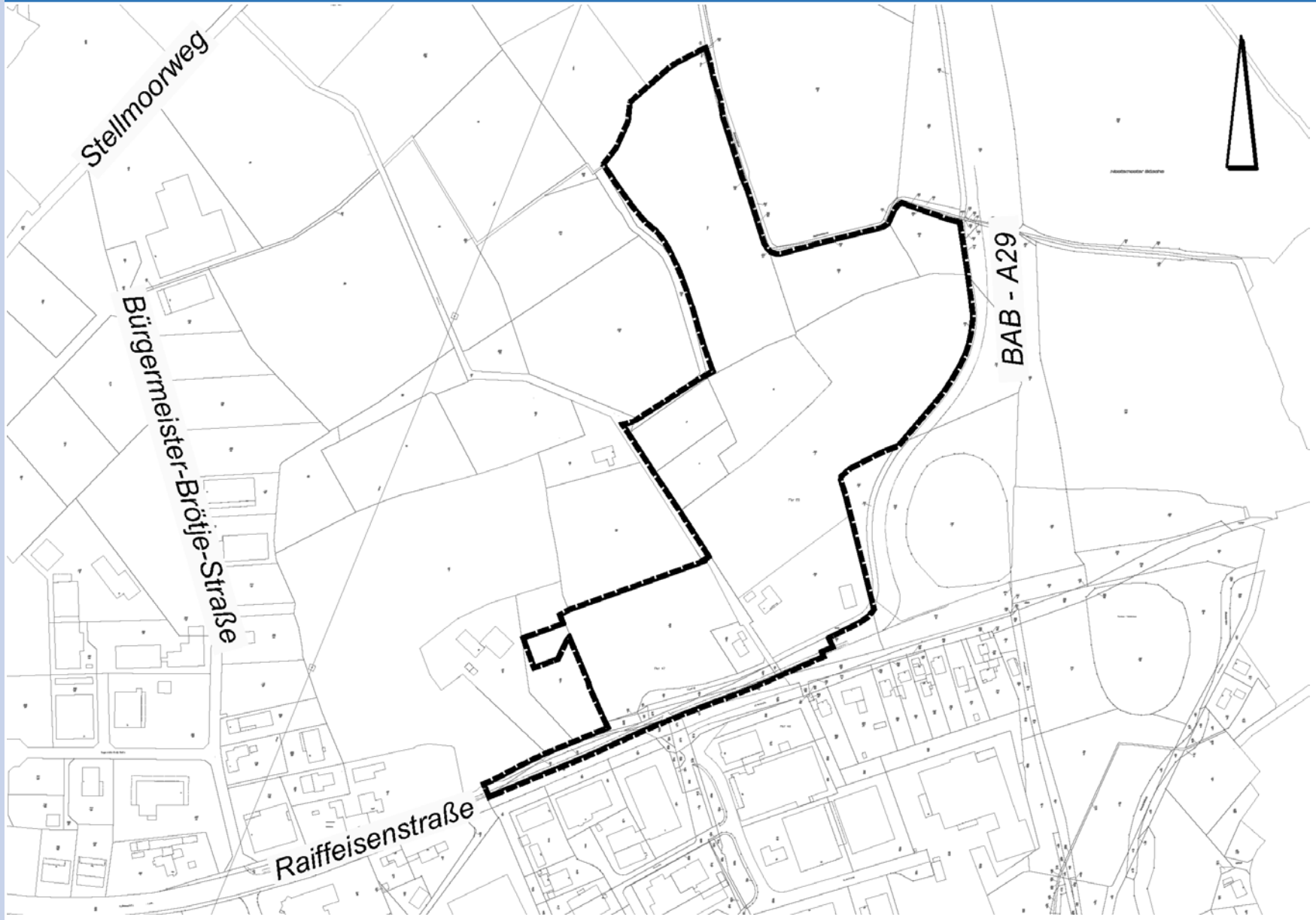
- Für den Änderungsbereich wurde eine grobe Oberflächenentwässerungskonzeption erarbeitet: Eine Versickerung des Regenwassers kommt aufgrund der teilweise hohen Grundwasserstände nicht in Betracht => Entwässerung über ein Regenwasserkanalnetz mit Zwischenspeicherung in Regenrückhaltebecken

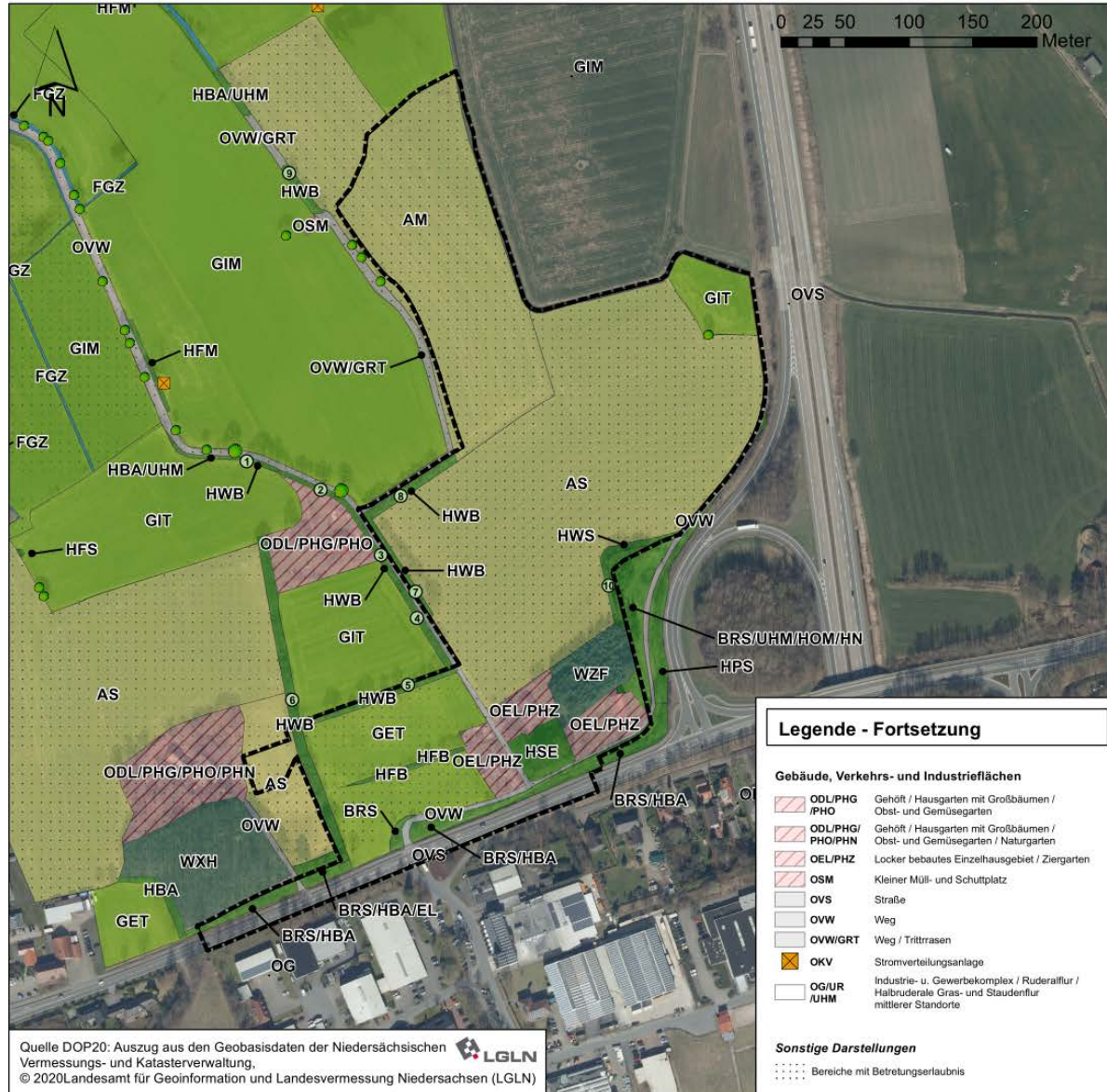
## Weitere Abwägungsbelange

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen
- Der Änderungsbereich wird durch eine 110-kv-Freileitung gequert. Im Leitungsschutzbereich ist mit einer Einschränkung der gewerblichen Nutzungen zu rechnen.



***Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19***  
***„Gewerbeflächen Moorweg“***





Quelle DOP20: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

### Legende

**Biotoptypen**

**Grünland**

- GA Grünland-Einsaat
- GET Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
- GIM Intensivgrünland auf Moorböden
- GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden

**Acker**

- AS Sandacker
- AM Moorracker

**Binnengewässer**

- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben

**Gebüsche und Gehölzbestände**

- HBA Baumreihe
- HFB Baum-Wallhecke (mit Nummer)
- HFM Strauch-Baumhecke (mit Nummer)
- HFS Strauchhecke
- HN Naturnahes Feldgehölz
- HSE Siedlungsgehölz aus überw. einheimischen Baumarten
- HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
- BRS/HBA Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Baumreihe
- BRS/HBA /EL Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Baumreihe / Landwirtschaftliche Lagerfläche
- BRS/UHM/ HOM/HN Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Halbbruderale Gras- und Staudenflur / Mittelalterer Streuobstbestand / Naturnahes Feldgehölz
- HBA/UHM Baumreihe / Halbbruderale Gras- und Staudenflur
- BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- HWB Baum-Wallhecke
- HWS Strauch-Wallhecke
- HBE Einzelbaum / Baumgruppe

**Wälder**

- WXH Laubforst aus einheimischen Arten
- WZF Fichtenforst
- WJL Laubwald-Jungbestand

### Legende - Fortsetzung

**Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen**

- ODL/PHG /PHO Gehöft / Hausgarten mit Großbäumen / Obst- und Gemüsegarten
- ODL/PHG/ PHO/PHN Gehöft / Hausgarten mit Großbäumen / Obst- und Gemüsegarten / Naturgarten
- OEL/PHZ Locker bebautes Einzelhausgebiet / Ziergarten
- OSM Kleiner Müll- und Schutzplatz
- OVS Straße
- OVW Weg
- OVW/GRT Weg / Trittrassen
- OKV Stromverteilungsanlage
- OG/UR Industrie- u. Gewerbekomplex / Ruderaffur / Halbbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

**Sonstige Darstellungen**

- Bereiche mit Betretungserlaubnis

**Gemeinde Rastede**  
 Landkreis Ammerland

VHB 19 "Gewerbeflächen Moorweg"

**Karte: Biotoptypen**

Oktober 2020 1:3.000 (im Original Din A3)

Entwerfung: HPT, Osterburg

Planjahr: 2020

2020, Osterburg

Telefon: 0441 927174-0

Telefax: 0441 927174-11

E-Mail: info@nwp.de

Internet: www.nwp.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für städtische Planung und Entwicklung

# Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

- Das Plangebiet beinhaltet einen ersten Bauabschnitt der 80. Flächennutzungsplanänderung.
- Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 soll die Standortverlagerung eines in der Gemeinde Rastede bereits ansässigen Gewerbebetriebes planungsrechtlich abgesichert werden.
- Der Gewerbebetrieb plant die Errichtung eines Entsorgungsfachbetriebes im Plangebiet. Der Gewerbebetrieb ist im Bereich der Gemeinde Rastede für die Sammlung der Wert- und Recyclingstoffe (Altpapier) zuständig.
- Derzeit ist der Betrieb an der Kleibroker Straße ansässig. Am bestehenden Standort sind keine räumlichen Erweiterungspotenziale mehr vorhanden.
- Außerdem soll im Plangebiet der Recyclinghof der Gemeinde Rastede untergebracht werden. Hier sollen Anwohner kostenpflichtig ihre Grünabfälle, Altpapier, Elektroschrott usw. abgeben können.

I.	Bürogebäude (mit möglicher Erweiterung)	ca. 1000,00qm
II.	Lagerhalle	ca. 70,00 qm
III.	Müll/ Fahrradunterstand	ca. 155,00 qm
IV.	Tankanlage/ Pfortner	ca. 400,00 qm
V.a	Sozialtrakt/ Schulung	ca. 220,00 qm
V.b	Schlosserei	ca. 820,00 qm
V.c	Werkstatt/ Waschanlage	ca. 1600,00 qm
VI.	Lagerarena	ca. 4250,00 qm
VII.	Lager Hochbau	ca. 200,00 qm
VIII.	Betriebsleiterwohnung 1 (Bereich Bürogebäude/ Lager)	ca. 175,00 qm
IX.	Betriebsleiterwohnung 2 (Bereich Werkstätten/ Tankstelle)	ca. 320,00 qm

Sozialtrakt, Schlosserei, Werkstatt  
OK absolut zwischen 5 und 10 m

Lager, OK absolut 11,50 m

Bürogebäude, OK absolut 12,50 m

Kommunaler Recyclinghof

Betriebsleiterwohnen















# Vorliegende Gutachten

- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, 18.04.2020
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Oktober 2020
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020

# Vorliegende Gutachten

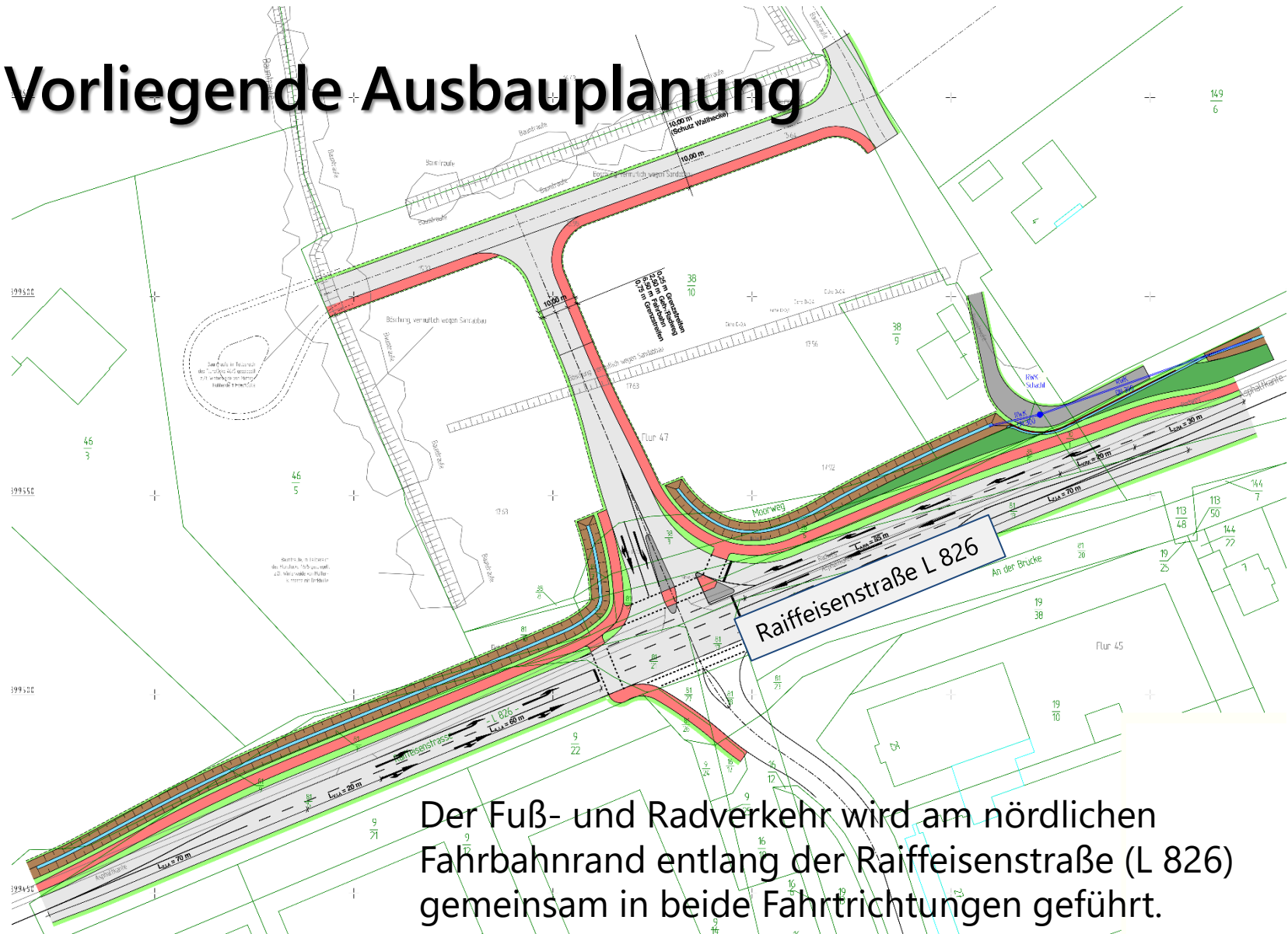
- Ingenieurbüro Prante: Grobplanung: Bebauungsplan Nr. 116 a-c; Anschluss L 826 (Raiffeisenstraße), Lageplan, Rastede, 25.08.2020
- Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zur gewerblichen Entwicklung westlich der A29 in 26180 Rastede, Anlage 1: Digitalisierungsplan – Kontingentierungsfläche, und Anlage 2: Geräuschkontingentierung, Lingen, 23.10.2020  
= Kein Endbericht
- Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15424.1/01 zur gewerblichen Entwicklung westlich der A 29 in 26180 Rastede, Lingen, 14.10.2020  
= Kein Endbericht

# Wesentliche Abwägungsbelange

## Verkehrliche Erschließung: Eine Verkehrsuntersuchung und die Ausbauplanung liegen vor

- Verkehrsgutachter hatten für den **Änderungsbereich** die **Kreuzung mit Lichtsignalanlage an empfohlen**. Die Nutzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan könnten mit der vorhandenen Infrastruktur erschlossen werden. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 werden jedoch die größeren Flächeninanspruchnahmen der signalisierten Kreuzung berücksichtigt.
- **Eine Ausbauplanung liegt vor:**

# Vorliegende Ausbauplanung



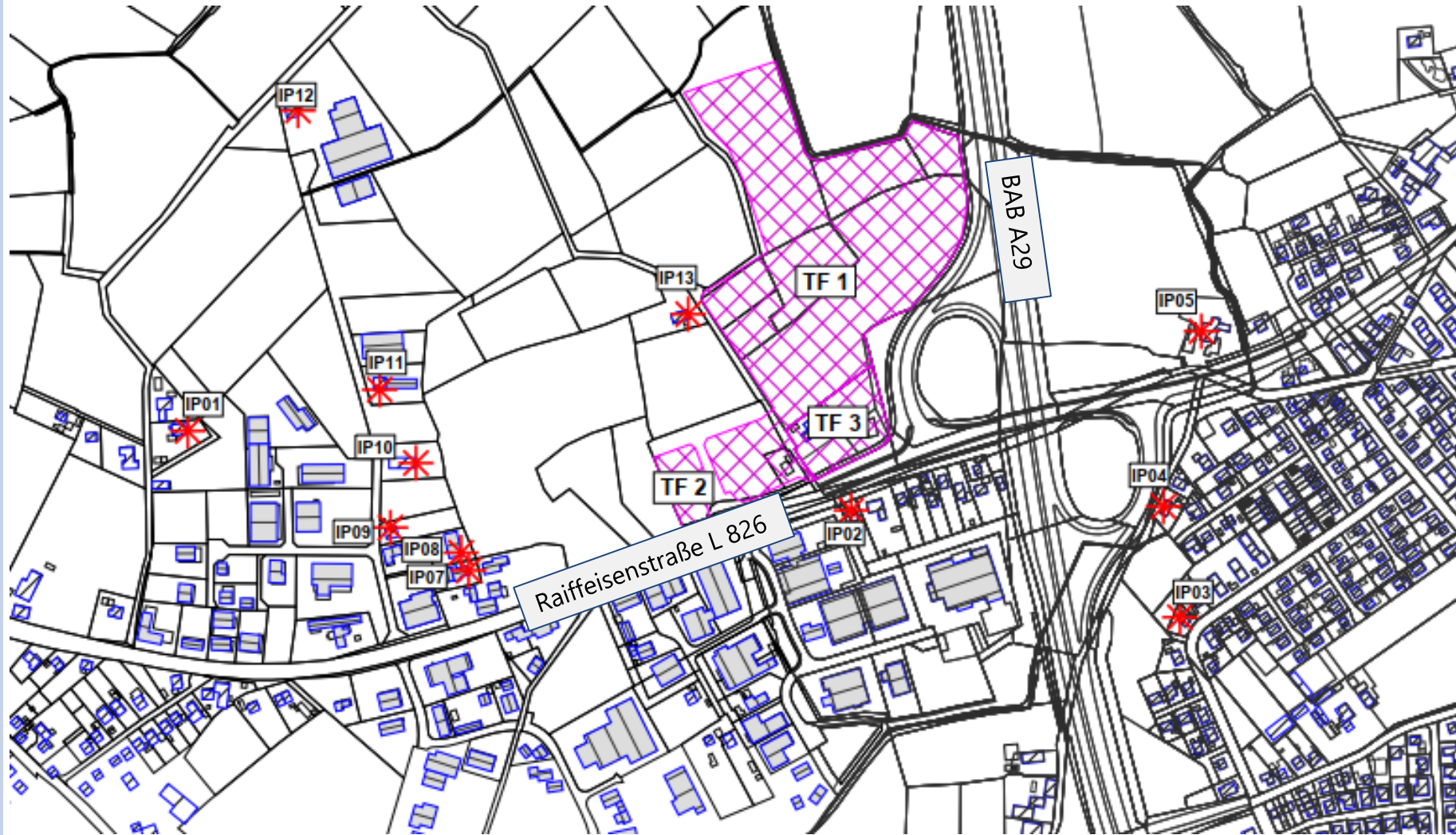
# Wesentliche Abwägungsbelange

## Immissionsschutz: Erste Berechnungsergebnisse liegen vor:

### Gewerbelärm

- Es wird eine Emissionskontingentierung erforderlich. Eine Feinplanung steht noch aus.

Die Kontingentierung wird so durchgeführt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung durch die neuen Kontingente in der Umgebung nicht überschritten werden und der Betrieb des Vorhabenträgers nicht eingeschränkt wird.





# Wesentliche Abwägungsbelange

## Immissionsschutz: Erste Berechnungsergebnisse liegen vor:

### Verkehrslärm

- der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) tags im östlichen Plangebiet entlang der A 29 und im kompletten Bereich der Kreuzung mit Anschluss der Planstraße wird überschritten.  
=> Es wurden die Lärmpegelbereiche V und VI ermittelt.
- Für die Nutzungen außerhalb des Plangebietes besteht kein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen

# Wesentliche Abwägungsbelange

## Oberflächenentwässerung: Erste Berechnungsergebnisse liegen vor:

- Die versiegelten Flächen der Grundstücke und der Verkehrsflächen sollen über ein Regenwasserkanalnetz entwässern.
- Das Oberflächenwasser wird in einem neuen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an die Moorbäke abgegeben.
- Das RRB wird am nördlichen Rand des Plangebietes verortet.

## Natur und Landschaft/ Kompensation

Es werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, die zu folgenden Kompensationserfordernissen führen:  
Biotopflächenverluste/ Kompensationsdefizit von rd. **61.868 WE** und  
Waldumwandlung Waldkompensationserfordernis **von 3.131 qm**

Der Nachweis und Flächenzuordnungen potentieller Kompensationsflächen erfolgt im weiteren Verfahren

Auf den **nicht überbaubaren** Flächen sind zulässig:

- Stellplätze für PKW
- Stellplätze für LKW
- befestigte Lagerflächen
- Grundstückseinfriedungen
- Containerstellplätze
- Fahrgassen

**A3:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:

- Sozialgebäude und Schulungsräume
- Werkstätten/ Waschanlagen/ Schlosserei
- Stellplätze für PKW und LKW

**A2:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:

- Betriebstankstelle
- Pförtnergebäude
- Stellplätze für PKW und LKW

**A1:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:

- Bürogebäude
- Lagerhallen
- Nebengebäude (z.B.: Fahrradunterstände, Müllsammlung)
- Stellplätze für PKW und LKW

Auf den **nicht überbaubaren** Flächen sind zulässig:

- Stellplätze für PKW
- Stellplätze für LKW
- befestigte Lagerflächen
- Grundstückseinfriedungen
- Containerstellplätze
- Fahrgassen

**A4:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:

- Lagerhallen
- Stellplätze für PKW und LKW

**B:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:

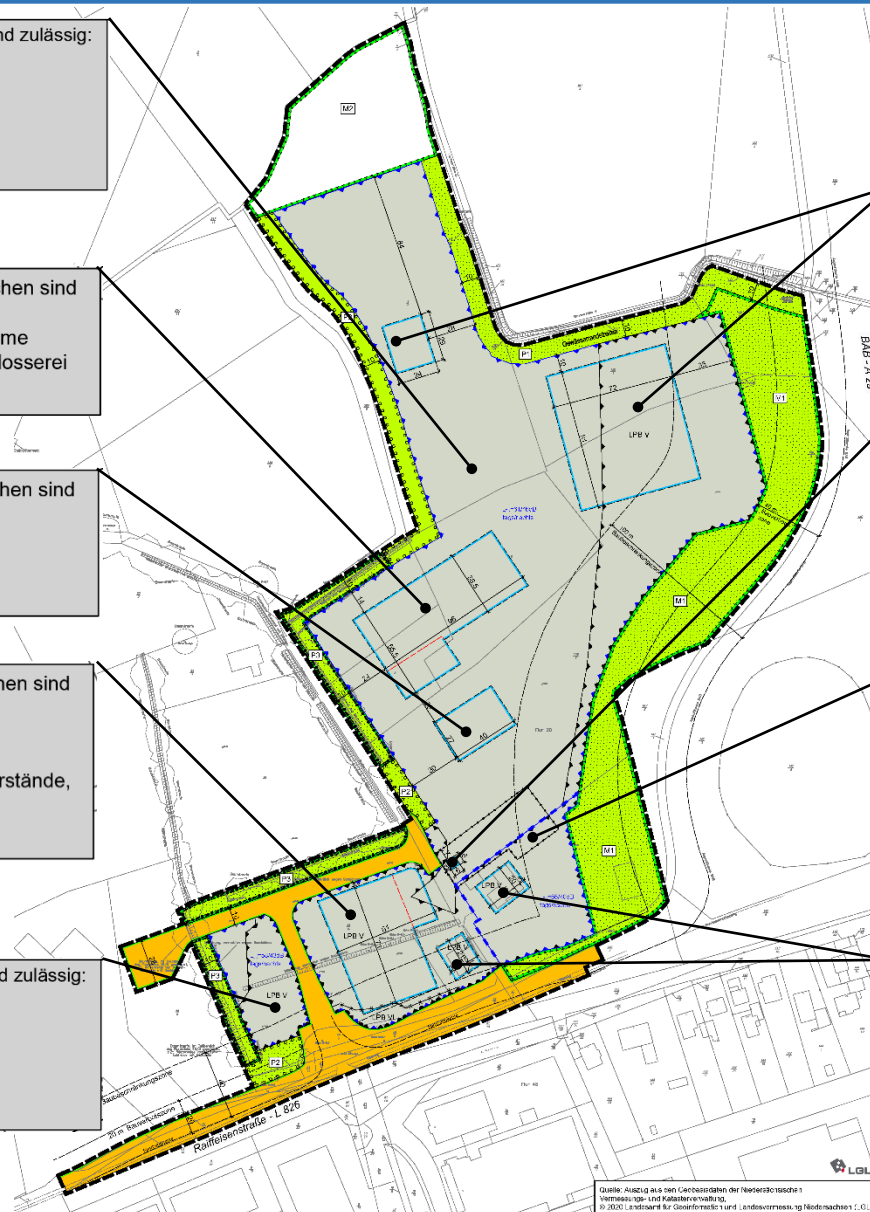
- bauliche Anlagen und Einrichtungen eines Recyclinghofes (z.B. Unterstände, Pförtnerhaus)
- befestigte Lagerflächen
- Stellplatzflächen für PKW und LKW
- Grundstückseinfriedungen

Auf den **nicht überbaubaren** Flächen sind zulässig:

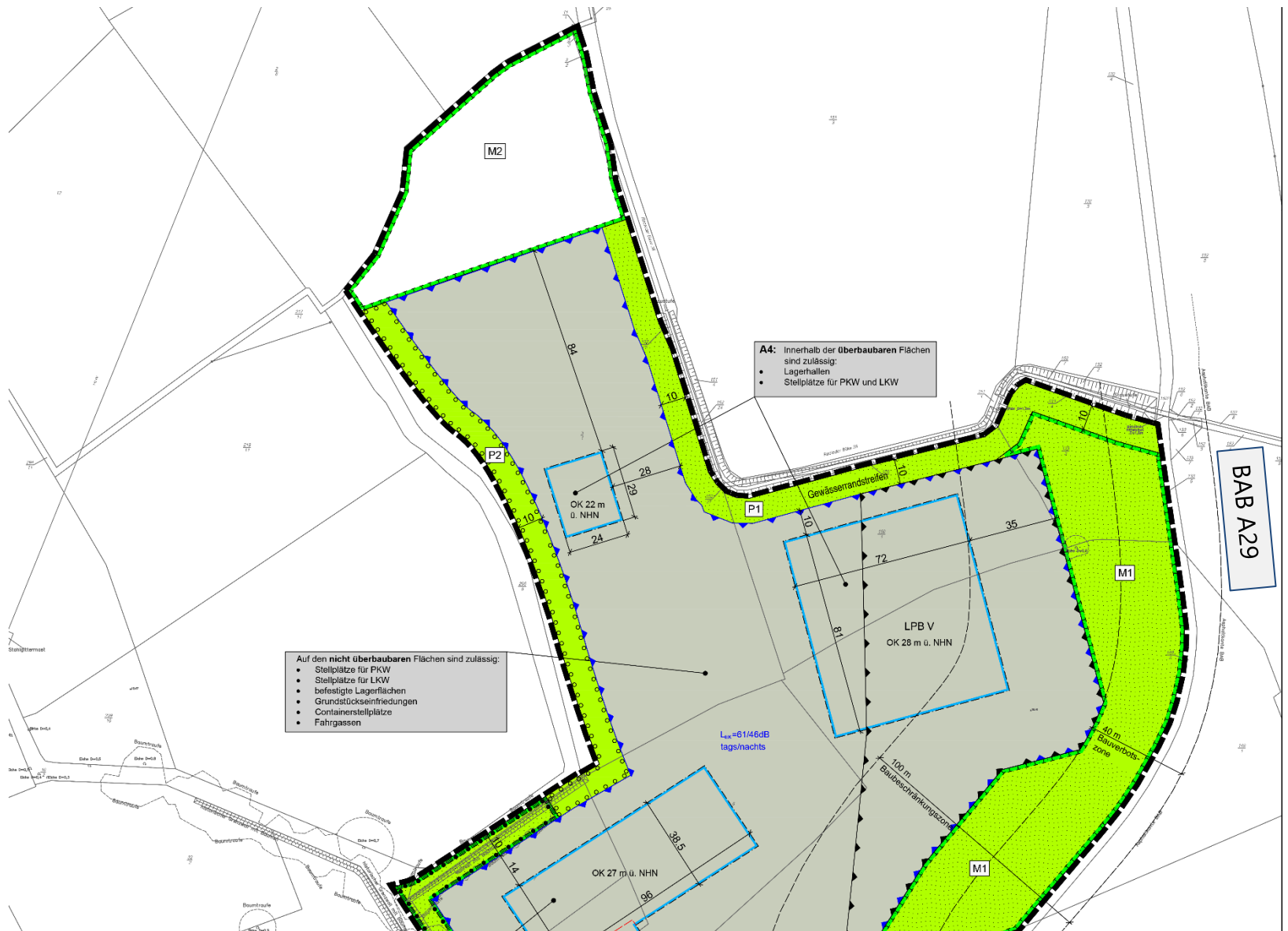
- Stellplätze für PKW
- Stellplätze für LKW
- befestigte Lagerflächen
- Grundstückseinfriedungen
- Containerstellplätze
- Fahrgassen

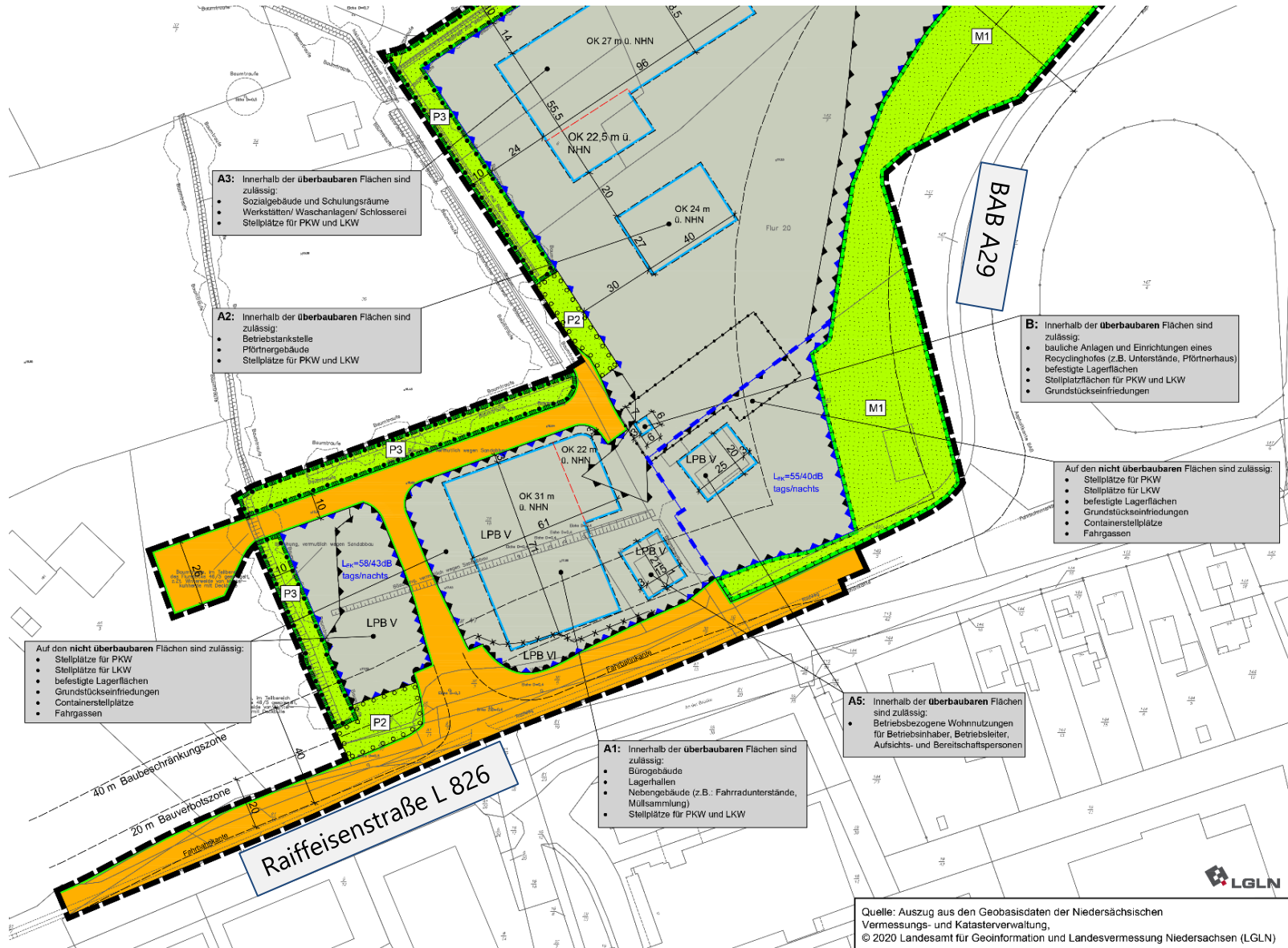
**A5:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:

- Betriebsbezogene Wohnnutzungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen



Quelle: Auszug aus dem Lageplan der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde.  
© 2020. Leitbild für Geoinformations- und Landesvermessungs-Nachrichten 1.0.16





Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **109.304 qm.**

Davon entfallen auf:

<b>Bauflächen (A 1- A 5):</b>	<b>66.605 qm</b>
Recyclinghof (Baufläche B):	1.781 qm
Straßenverkehrsflächen:	9.088 qm
Maßnahmenfläche M 1	15.238 qm
Maßnahmenfläche M 2	6.236 qm
Pflanzfläche P 1	3.128 qm
Pflanzfläche P 2	3.397 qm
Pflanzfläche P 3	3.831 qm

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den mit „A1 – A5“ gekennzeichneten Baugebieten ist ein Betrieb der Entsorgungswirtschaft zulässig.

Innerhalb der **überbaubaren Flächen „A1“** sind zulässig:

- Bürogebäude
- Lagerhallen
- Nebengebäude (z.B. Fahrradunterstände, Müllsammlung)
- Stellplätze für PKW und LKW

Innerhalb der **überbaubaren Flächen „A2“** sind zulässig:

- Betriebstankstelle
- Pförtnergebäude
- Stellplätze für PKW und LKW

Innerhalb der **überbaubaren Flächen „A3“** sind zulässig:

- Sozialgebäude und Schulungsräume
- Werkstätten/ Waschanlagen/ Schlosserei
- Stellplätze für PKW und LKW

Innerhalb der **überbaubaren Flächen „A4“** sind zulässig:

- Lagerhallen
- Stellplätze für PKW und LKW

Innerhalb der **überbaubaren Flächen „A5“** sind zulässig:

- betriebsbezogene Wohnnutzungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

1.2 In den mit „B“ gekennzeichneten Baugebieten ist ein für die Öffentlichkeit temporär zugänglicher Recyclinghof zulässig.

Innerhalb der **überbaubaren Flächen „B“** sind zulässig:

- bauliche Anlagen und Einrichtungen eines Recyclinghofes (z.B. Unterstände, Pförtnerhaus)
- befestigte Lagerflächen
- Stellplatzflächen für PKW und LKW
- Grundstückseinfriedungen

1.3 **Auf allen nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete „A1“ bis „A5“ und „B“ sind zulässig:**

- Stellplätze für PKW
- Stellplätze für LKW
- befestigte Lagerflächen
- Grundstückseinfriedungen
- Containerstellplätze
- Fahrgassen

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

Innerhalb der Baugebiete A1 – A5 und B ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für bauliche Anlage nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO eine Grundflächenzahl II von 0,95 zulässig (GRZ II).

3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Die maximal zulässige Oberkante Gebäude wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Oberkante Gebäude. Bezugsebene ist NormalHöhenNull (NHN).

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO.



## 4. Immissionsschutz

### 4.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planteil angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. 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 Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

*Die Emissionskontingente werden zur Entwurfsfassung noch angepasst.*

*Ggf. werden zur Entwurfsfassung noch Richtungssektoren festgesetzt.*

### 4.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

#### **Schallschutz von Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109**

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{2v,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
1	V	75
2	VI	80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außen-lärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

## 5. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Innerhalb der mit **P 1** gekennzeichneten privaten Grünfläche ist parallel zur Rasteder Bäke ein 10 m breiter Saum als Gewässerrandstreifen zu sichern und zu pflegen. Zur Entwicklung arten- und blütenreicher Randsäume ist auf dem Acker zunächst eine standortgerechte Wildwiesenmischung anzusäen, die extensiv einmal jährlich frühestens ab dem 15. Juli zu mähen ist.
- 5.2 Innerhalb der mit **P 2** gekennzeichneten privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist zur Einbindung des Baugebietes in einer Breite von 10 m eine fünfreihige, freiwachsende Laubgehölzhecke standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen und zu unterhalten.

- 5.3 Die am westlichen Plangebietsrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Wallhecken werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (**P 3**) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser 10 m breiten Grünfläche ist die Wallhecke einschließlich der Baumbestände zu erhalten, zum Schutz der Gehölze sind der vorgelagerte Saum extensiv zu pflegen (max. einmalige Mahd). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 5.4 Die mit **M 1** gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als zusammenhängender Biotopkomplex aus neu anzupflanzenden Laubgehölzbeständen in Kombination mit der Strauch-Wallhecke und sonstigen naturnahen Sukzessionsgehölzen, Hochstaudenfluren und altem Streuobstbestand zu erhalten und zu entwickeln. Im Übergang zum Gewerbegebiet ist zur Abschirmung der Maßnahmenfläche eine fünfreihige, freiwachsende Laubgehölzhecke standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen und zu unterhalten. Die Bestandsgehölze sind dabei in die Pflanzung zu integrieren. Der im Süden ausgeprägte Fichtenforst ist in einen standortgerechten Laubgehölzbestand umzuwandeln. Auf dem Ackerstandort ist eine artenreiche Wildwiesenmischung einzusäen, die extensiv zu pflegen ist. Zur Erhöhung der Standortvielfalt sind Strauch- und Baumpflanzungen in Einzel- und Gruppenstellung umzusetzen.

- 5.5 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**M 2**) sind zulässig: Naturnah gestaltete Anlagen zur Oberflächenentwässerung entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Regenrückhaltebecken), Gestaltung der Randbereiche mit standortgerechten Gehölzpflanzungen in Gruppen- und Einzelstellung gemäß Pflanzliste. Die verbleibenden Freiflächen sind extensiv als Grünfläche zu pflegen. Der Gewässerrandstreifen zur Rasteder Bäke in einer Breite von 10 m ist zu berücksichtigen.

### Gehölzliste

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Weißdorn	<i>Craetaegus monogyna</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## 6. Regelung nach § 12 Abs. 3a BauGB

Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
5. **Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**  
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

**Vorlage-Nr.: 2020/172**

## **80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung der 80. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
1. Der Vorentwurf zur 80. Flächennutzungsplanänderung - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - wird beschlossen.
1. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Vorlage-Nr.: 2020/173**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 - Gewerbeflächen Moorweg**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ wird beschlossen.
1. Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
1. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit