

**GEMEINDE RASTEDE**

**Landkreis Ammerland**



---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 21 „An der Brücke“  
gem. § 13a BauGB**

**Begründung**

Entwurf

25.05.2022

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	9
4.2.1	Gewerbelärm	9
4.2.2	Straßenverkehrsimmissionen	9
4.2.3	Geruchsimmissionen	10
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	11
4.4	Belange des Denkmalschutzes	12
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	12
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	13
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>13</b>
5.1	Zulässige Nutzungen	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4	Straßenverkehrsflächen	15
5.5	Private Grünflächen	15
5.6	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
5.7	Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
<b>6.0</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</b>	<b>16</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>17</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	17
8.2	Planverfasser	18

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH den Ausbau ihres Firmensitzes und des Betriebsstandortes im Gewerbegebiet Leuchtenburg zu ermöglichen und stellt hierfür den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „An der Brücke“ auf.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1 ha und stellt einen Teilbereich des Gewerbegebietes Leuchtenburg da. Der Geltungsbereich wird westlich von der Straße An der Brücke begrenzt. Im Norden verläuft die Raiffeisenstraße.

Das Unternehmen Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH hat seinen Firmensitz 1994 in das Gewerbegebiet Leuchtenburg verlegt. Seitdem wurde dieser mehrfach modernisiert und erweitert. Die letzte Sanierungsmaßnahme stammt aus dem Jahr 2009. Aufgrund des stetigen sowie bereichsübergreifenden Wachstums des Unternehmens kommen mehrfach logistische Herausforderungen auf das Unternehmen zu.

Derzeit gelten für den Betriebsstandort die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 47 aus dem Jahr 1992. Die erforderlichen baulichen Änderungen zum zukunftsgerechten Ausbau des Betriebes können unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht erfolgen. Daher erfolgt die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ziel ist es, die bestehenden Gebäude in Richtung Norden zweigeschossig zu erweitern, um dort einen neuen Logistikbereich zu schaffen. Oberhalb der Logistik soll im ersten Obergeschoss ein neues Korblager entstehen. Der bereits westlich bestehende dreigeschossige Büro- und Sozialtrakt soll nach Norden erweitert werden, um der steigenden Zahl an MitarbeiterInnen genügend Platz zu bieten. Der Neubau soll als ökologischer Beitrag überwiegend ein begrüntes Dach sowie Solaranlagen erhalten. Der zu klein gewordene und durch den Neubau freiwerdende alte Logistikbereich wird nach Westen erweitert und bietet mehr Platz für die Backstube. Die Fassade des Anbaus wird im Erdgeschoss große Fensterflächen erhalten, sodass ein Einblick in die Arbeitsabläufe der Bäckerei nach dem Prinzip „Gläserne Backstube“ möglich wird.

Für die beschriebenen baulichen Änderungen werden im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Wesentlichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche verändert. Die bisher geltende Gebäudehöhe von 10,50 m wird in Teilbereichen auf 11,50 m für den Ausbau des Büro- und Sozialtraktes erhöht. Die Baugrenzen werden erweitert und die Grundflächenzahl erhöht, um das Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Die bisher im Norden und Osten festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird daher zukünftig für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine schmalere private Grünfläche mit der Bindung zum Erhalt und Anpflanzen von Grünstrukturen festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Größe der baulichen Grundfläche entspricht den Anforderungen des §13 a BauGB und der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Brücke“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüro Alfred & Dirk Menger im Maßstab 1 : 500 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1 ha und stellt einen Teilbereich des Gewerbegebietes Leuchtenburg da. Der Geltungsbereich wird westlich von der Straße An der Brücke begrenzt. Im Norden verläuft die Raiffeisenstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Rastede unmittelbar an der Autobahnabfahrt 12 der A29. Die Raiffeisenstraße (L 826) als bedeutsame Verkehrsverbindung verläuft nördlich des Planvorhabens. Weiterhin liegt es im Gewerbegebiet Leuchtenburg und wird von der Straße An der Brücke erschlossen. Die Straße An der Brücke verläuft parallel zur Raiffeisenstraße, wo sie private Grundstücke eines Mischgebietes erschließt. Das Gewerbegebiet Leuchtenburg ist von größeren Betriebsflächen verschiedener Gewerbebetriebe geprägt. Nördlich der Raiffeisenstraße liegen landwirtschaftliche Flächen mit kleineren Gehöften, die in naher Zukunft zu weiteren Gewerbeflächen, insbesondere für das lokale Versorgungsunternehmen, umgenutzt werden sollen. Somit entwickelt sich das Gebiet auf Basis seiner vorhandenen Nutzungen weiter und etabliert sich als ein wichtiger Gewerbebestandort in Rastede und der Region. Das Plangebiet wird aktuell und zukünftig von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH als Firmensitz und Produktionsstandort genutzt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017, ist der Gemeinde Rastede als Mittelzentrum, neben dem Oberzentrum Oldenburg, eine Bedeutung hinsichtlich einer kommunalen sowie regionalen Entwicklung zuzuschreiben. U.a. sind hierbei Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung und Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten durch die Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotenzials dienen. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Zielsetzung, der Sicherung der Entwicklungsperspektiven eines ortsansässigen Betriebes, trägt zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft bei. Das betroffene Unternehmen hat sich mittlerweile nicht nur in Rastede, sondern auch überregional nachhaltig als Lebensmittelversorger und Arbeitgeber etabliert. Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben.

## **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Gemäß des RROP sollen vorhandene Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich gesichert und weiterentwickelt werden. Weiter sollen Unternehmensentwicklungen durch Ausbau und Modernisierungen angestrebt werden, um einer vorausschauenden Standortsicherung positiv zu begegnen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zukunftsgerechten Erweiterung des Betriebsstandortes eines lokalen Unternehmens entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

## **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Westlich und am Rand des ersten Gewerbeabschnittes nach der Autobahnabfahrt verläuft eine oberirdische Leitung für Elektrizität. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“, rechtskräftig seit dem 17.12.1991, vor. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit zum Teil eingeschränktem Gewerbegebiet fest. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan an die Erfordernisse des Vorhabens angepasst.

Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "An der Brücke" außer Kraft gesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wird aufgrund des Standortes innerhalb eines bereits entwickelten Gewerbegebietes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 hat eine Gesamtgröße von 1,0 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Jedoch wird eine 1.335 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche (Entwicklung einer saumartigen Gehölzzone) überplant. Das Kompensationsziel der saumartigen Gehölzzone ist gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ die landschaftsgerechte Abschirmung des Gewerbegebietes sowie die Entwicklung eines Lebensraums für Kleinsäuger, Vögel, Insekten und andere heimischen Arten der Wirbellosen. Zudem sollen die Funktionen Wind-, Sicht-, Lärm- und Immissionschutz, Sauerstoffproduktion und Verbesserung des Kleinklimas durch den Gehölzsaum aufgewertet werden. Gemäß der zu Grunde zu legenden „Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ wird der Gehölzzone der Biotoptyp Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) mit der Wertstufe 3 zugeordnet.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 21 sieht für den Bereich eine GRZ von 0,8 mit maximaler Überschreitung von 0,95 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO) vor. Dieser wird bei der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung für die Überplanung der Kompensationsfläche zu Grunde gelegt. Zudem ist ein schmaler Streifen als private Grünfläche ausgewiesen.

Ist-Zustand				Planung				
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Planzeichen	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
HPS	1.335	3	4.005	SO	X	1.187	0	0
				SO	GR* <sup>1</sup>	63	1	63
				Grünfläche	GR	85	1	85
<b>Flächenwert Ist-Zustand</b>			<b>4.005</b>	<b>Flächenwert Planung</b>			<b>148</b>	

\*<sup>1</sup> Die übrigen Bereiche der festgesetzten Fläche für das Sondergebiet ("Gewerbegebiet") werden als artenarmer Scherrasen (GR) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

Flächenwert Planung	=	148
- Flächenwert Ist-Zustand	=	4.005
<b>= Flächenwert des Eingriffs</b>	<b>=</b>	<b>- 3.857</b>

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 3.857 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen im Loyer Moor, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 3.857 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt. Auf den Flächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen und Gehölzanpflanzungen ebenfalls attraktive Bereiche für die Flora und Fauna (u.a. Brutvögel und Fledermäuse) geschaffen, so dass auch aus dieser Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Der Kompensationsflächenpool verfügt gemäß Auszug des Ökokontos aktuell über ein Guthaben von 41.304 Werteinheiten, so dass eine Anrechnung erfolgen kann und 37.447 Werteinheiten auf dem Ökokonto verbleiben.

Nachfolgend werden noch die grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 dargestellt.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Laubbäume:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Prunus avium</i>
Gew. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

### Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG.

Durch die Realisierung der Planung werden Gehölzstrukturen überplant. Diese Strukturen könnten für Fledermäuse und Brutvögel potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren

diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie im Plangebiet vorkommen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt.

### **Fledermäuse**

#### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen und Gebäude im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen und Gebäude zeitweise als Sommer-, Zwischen- und Balzquartier bezogen werden, sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen als auch für die nicht festgesetzten älteren Bäume mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen ausschließen zu können. Als generelle Vermeidungsmaßnahme sind Baumfäll- und Rodungs-, sowie Abriss- und Sanierungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume, oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude, durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bau-, betriebs- oder anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen während der nächtlichen Jagd ausübung von Fledermäusen werden nicht angenommen, da Baumaschinen und neu errichtete Gebäude keine erheblichen Hindernisse darstellen, die nicht umflogen werden können. Eine Erhöhung über das normale Lebensrisiko hinaus wird nicht erwartet.

Sofern die oben beschriebenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Ge-



burtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Erhebliche, baubedingte Störungen während der nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht angenommen. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich bereits vorhandenen sowie geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Planbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

Zwischen Sommerquartieren und Winterquartieren legen Fledermäuse mehr oder weniger lange Wanderungen zurück (SCHÖBER & GRIMMBERGER 1998, DIETZ 2007). Aufgrund der im Vergleich zur Planfläche großräumigen Zugstrecken ist nicht von einer erheblichen Störung des Zugeschehens auszugehen. In der unmittelbaren Umgebung bilden Baum- und Heckenstrukturen entlang von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen nutzbare Leitlinien zur Orientierung für die lokale Fledermausfauna. Ebenso bildet die vorliegende Planung kein erhebliches, anlagebedingtes Hindernis, das nicht mittels der vorhandenen Leitlinien umflogen werden kann.

Der Fellwechsel der Fledermäuse erfolgt vor und nach den Wintermonaten (DIETZ 2007). Während dieser „Mauserzeit“ bleiben die Tiere mobil und zeigen keine größeren Abweichungen oder Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, auf die das Vorhaben mit einer erheblichen und nachhaltigen Störung Einfluss haben könnte.

**Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

#### **Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

#### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)**

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumsprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden und oder auf dem Boden brüten, handeln.

Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, dennoch kann ein Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Aufgrund möglicher Gehölzbeseitigungen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme).

Als generelle Vermeidungsmaßnahme sind Baumfäll- und Rodungs-, sowie Abriss- und Sanierungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume, oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude, durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten handelt. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität aufgrund des geplanten Bauvorhabens auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Erweiterung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (im speziellen Fall natürlich auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl

eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im Plan-  
gebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Sied-  
lungen typische Störquellen gewöhnt sind.

### **Fazit**

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

## **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Kon-  
fliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

### **4.2.1 Gewerbelärm**

Die ZECH Ingenieurgesellschaft hat für das Vorhaben, das durch den vorliegenden vor-  
habenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet wird, eine schalltechnische Untersu-  
chung<sup>1</sup> im Sinne der TA Lärm (Abschnitt 3.2.1) erstellt. Geprüft wurde dabei, ob durch  
das geplante Vorhaben, insbesondere die zusätzlichen Fahrzeugfrequentierungen und  
Verladevorgänge, unzulässige Geräuschemissionen in der Nachbarschaft zu erwarten  
sind. Die Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass an den maßgeblichen Immis-  
sionspunkten in der Nachbarschaft durch das geplante Vorhaben die einzuhaltenden  
Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte werden  
tagsüber an allen Immissionspunkten unterschritten. Gemäß den Bestimmungen der TA  
Lärm liefert der Betrieb tagsüber aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Immissi-  
onsrichtwerte damit keinen relevanten Immissionsbeitrag, sodass auf die nähere Unter-  
suchung der Gewerbelärmvorbelastung verzichtet werden kann. Für die Nachtsituation  
muss die Gewerbelärmvorbelastung aufgrund der geringeren Unterschreitung der Im-  
missionsrichtwerte berücksichtigt werden. Als relevante nächtliche Gewerbelärmvorbe-  
lastung ist dabei der geplante Betrieb der Horst Bohmann Immobilien GmbH & Co. KG  
zu betrachten. Auch unter Berücksichtigung der aus diesem Betrieb zu erwartenden  
nächtlichen Geräuschemissionen werden die Immissionsrichtwerte in der Nachbar-  
schaft während des nächtlichen Betriebes des Vorhabens der Müller & Egerer Bäckerei  
und Konditorei GmbH eingehalten.

### **4.2.2 Straßenverkehrsimmissionen**

Eine Untersuchung der Auswirkung der zusätzlichen Straßenverkehrsimmissionen  
durch die im Zuge der Betriebserweiterung von Müller & Egerer zusätzlichen Verkehre  
auf der Raiffeisenstraße ist nach den Bestimmungen der TA Lärm nicht erforderlich.  
Diese Prüfung muss nur erfolgen, sofern durch die zusätzlichen Verkehre alle der nach-  
folgenden Punkte zutreffen: der vorhandene Beurteilungspegel wird durch die Zusatz-  
verkehr um 3 dB erhöht wird, der anlagenbezogene Verkehr vermischt sich nicht mit  
dem sonstigen öffentlichen Verkehr und die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV  
werden erstmals oder weitergehend überschritten. Da der Werksverkehr des Betriebes  
unmittelbar über die Landesstraße 826 erschlossen wird, ist mit einer Vermischung zu  
rechnen, so dass bereits dieser Punkt dazu führt, dass eine nähere Betrachtung des

<sup>1</sup> ZECH Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16266.1/01

Werksverkehrs auf öffentlicher Straße nicht erforderlich ist. Zudem ist auf Basis der Verkehrsdaten zur Landesstraße (täglich fahren > 10.000 Fahrzeuge), auszuschließen, dass der vorhandene Beurteilungspegel durch die Betriebserweiterung der Müller & Egerer GmbH um 3 dB erhöht wird. Somit ist für die schalltechnische Beurteilung der Betriebserweiterung eine Prüfung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlicher Straße nicht erforderlich.

Im Bauleitplanverfahren muss auch Lärm, der von außen auf das Plangebiet einwirkt, betrachtet werden. Bei der vorliegenden Planung wirkt der Verkehrslärm der Raiffeisenstraße auf geplante schutzbedürftige Räume, also in diesem Falle auf die geplanten Büroräume. Es war zu prüfen, ob der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 im Bereich des geplanten Bürotraktes eingehalten wird. Die ZECH Ingenieurgesellschaft hat eine entsprechende schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> durchgeführt. Da innerhalb des Plangebietes keine Wohnräume zulässig sind, ist die Beurteilung nur auf den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) abzustellen.

Als maßgebliche Orientierungswerte werden die Obergrenzen in Gewerbegebieten herangezogen, da im Gebiet gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Innerhalb des Plangebietes werden die Werte von maximal 65 dB(A) größtenteils überschritten, die höchste Überschreitung am geplanten Gebäude liegt an der Nordseite mit einem Beurteilungspegel von 71 dB(A). Insgesamt ist innerhalb des Großteils des Plangebietes damit Lärmpegelbereich V festzusetzen. Aus Gründen des vorsorglichen Immissionsschutzes und da in der Regel die gleichen Schallschutzmaßnahmen an der gesamten Fassade eines Gebäudes ausgeführt werden, wird der Lärmpegelbereich V in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

### 4.2.3 Geruchsimmissionen

Im Zuge Erweiterung des Betriebsstandortes ist auch eine Erweiterung der Backstube vorgesehen. Die Fides Immissionsschutz und Umweltgutachter GmbH<sup>3</sup> hat sich mit der Geruchssituation durch die neuen Ofenanlagen auseinandergesetzt. Dazu wurden folgenden Ansätze, die sich im Laufe des Verfahrens Detailplanungen gegebenfalls noch ändern können, getroffen:

- Betrieb von 2 neuen Großbacköfen (Backfläche je Ofen entsprechend 5 normalen Öfen) mit Geruchsminderung um 50 % – Backen von Broten
- Betrieb von 6 neuen Stikkenöfen – Backen verschiedener Brötchen/Gebäcksorten
- Ableithöhe gemäß TA Luft 3 m über einem fiktiven 20 °-First = ca. 4,8 m über Dach des Verwaltungsgebäudes
- Betriebszeit der Öfen 21:00 Uhr – 06:00 Uhr

Mit diesen Ansätzen beträgt die nur für die neuen Öfen berechnete Zusatzbelastung maximal 0,4 % der Jahresstunden (siehe Abbildung). Dieser Wert wird gemäß GIRL abgerundet auf den Wert „0 %“. Bei einer Zusatzbelastung von < 0,4 % muss die Vorbelastung durch die bestehenden Öfen und auch eine Vorbelastung durch andere Betriebe nicht betrachtet werden, die neuen Öfen können also für sich betrachtet werden. Gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie ist für Mischgebiete (angrenzende Bebauung) eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10% und für Gewerbegebiete eine Geruchsstundenhäufigkeit von 15% als Orientierungswert anzusetzen. Diese Werte werden durch die geplanten neuen Öfen deutlich eingehalten.

Die geplanten Ofenanlagen sollen zur Geruchsminderung und zur Reduzierung des Energiebedarfes mit Wärmerückgewinnungsanlagen ausgestattet werden.

<sup>2</sup> ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16266.1/02, Datum 19.07.2021

<sup>3</sup> FIDES GmbH: Ergebnisdokumentation Nr. G21065.1/01, Datum 30.06.2021

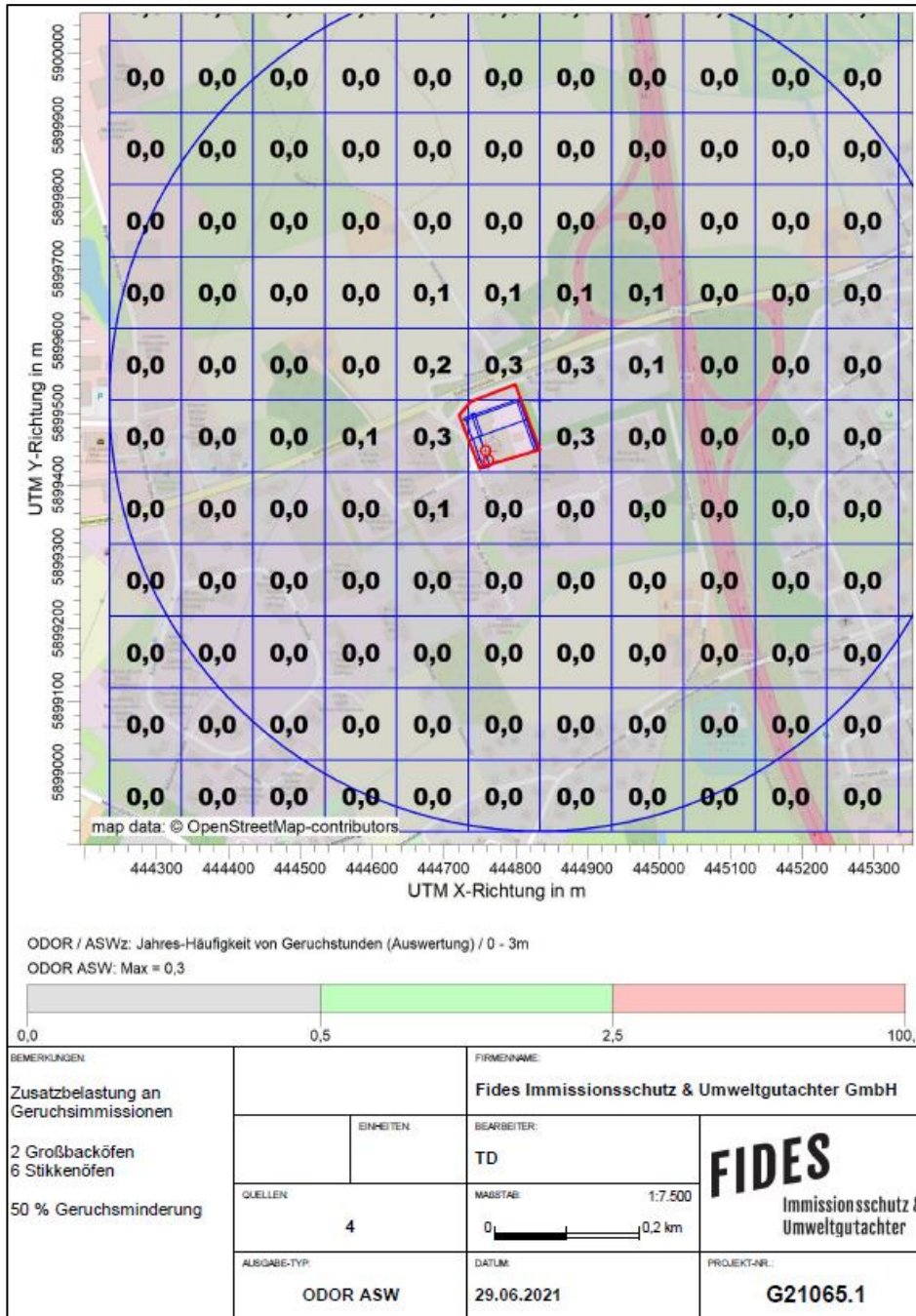


Abbildung 1: Zusatzbelastung an Geruchsstunden

### 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 47 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Unter Ausnutzung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Zufahrten wäre derzeit eine Versiegelung von 75 % möglich. Für die Erweiterung des Betriebs von Müller & Egerer auf

dem bestehenden Standort ist eine höhere Grundflächenzahl erforderlich. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung für Garagen und Stellplätze ist bis zu 95 % zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde geregelt, dass anfallendes Oberflächenwasser über ein Rohrnetzsystem in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken im Südosten des Gewerbegebietes Leuchtenburg eingeleitet und dort in den Gewässerzug III. Ordnung, Rasteder Bäke, eingeleitet wird. Die durch die vorliegende Planung zugelassene zusätzliche Versiegelung zieht eine mögliche Erhöhung der abzuleitenden Oberflächenwasser nach sich. Da auf einem Großteil des geplanten Neubaus die Anlage eines Grün- und Retentionsdaches geplant ist, kann zusätzliches Oberflächenwasser darüber abgefangen werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kann mit den zuständigen Fachbehörden die Anlage und Dimensionierung von zusätzlichen Rigolen abgestimmt werden. Rigolen sind unter der Geländeoberfläche angeordnete Auffangbecken, die das Regenwasser aufnehmen und versickern. Die zusätzlichen Oberflächenwasser können vom örtlich vorhandenen Kanalsystem aufgenommen und abgeleitet werden. Das Wasser muss gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben werden. Durch die Aufnahme im Gründach und den dadurch verzögerten Abfluss sowie ggf. die zusätzliche Anlage von unterirdischen Rigolen kann diesen Erfordernissen Rechnung getragen werden.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### **4.5 Altablagerungen / Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

## **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Zulässige Nutzungen**

Entsprechend des eingangs erläuterten Planungszieles, sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Nutzungen zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Gemäß § 12 BauGB ist die Ausweisung einer Baugebietskategorie der BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO definiert. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend des geplanten Vorhabens jedoch auf die in § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen beschränkt. Die Beschränkung auf die genannten Nutzungen erfolgt angepasst an das geplante Vorhaben. Der Bezug auf den Nutzungskatalog der BauNVO bietet den Vorteil, dass die Begriffe ausreichend rechtlich bestimmt sind. Zugleich wird durch die allgemeinere Formulierung zulässiger Nutzungen anstelle einer Auflistung der von Müller&Egerer derzeit geplanten Nutzungen ein Spielraum für zukünftige Nutzungsänderungen gewahrt.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit ergriffen die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen allgemein zu halten, so ist zusätzlich eine Regelung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Wesentliche Nutzungsänderungen im Plangebiet setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Die derzeit von Müller & Egerer geplanten Nutzungen (insbesondere Büro, Verwaltung, Herstellung und Verarbeitung von Backwaren, Logistik) werden im mit der Gemeinde Rastede zu schließenden Durchführungsvertrag festgehalten. Zukünftig gegebenenfalls erforderliche Nutzungsänderungen können durch die allgemeine Formulierung zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan durch den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer realisiert werden, ohne dass eine Bebauungsplanänderung notwendig wird. Im Durchführungsvertrag kann zudem der Spielraum an

Nutzungsänderungen definiert werden für den keine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig ist.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 47 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Unter Ausnutzung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Zufahrten wäre derzeit eine Versiegelung von 75 % möglich. Für die Erweiterung des Betriebs von Müller & Egerer auf dem bestehenden Standort ist eine höhere Grundflächenzahl erforderlich. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Diese höheren Zahlen sind für die Neubauten und den hohen Versiegelungsgrad für erforderliche Zufahrten und Stellplätze im Logistikbereich notwendig. Direkt angrenzend an den Betriebsstandort stehen keine weiteren Flächen für eine Expansion zur Verfügung, sodass der bestehende Standort optimal ausgenutzt werden muss. Die zulässige Versiegelung muss auf das gesamte Grundstück bezogen erreicht werden und nicht in den einzelnen durch die Nutzungsabgrenzung unterteilten Teilbereichen. Als Minimierungsmaßnahme für die zusätzlichen Versiegelungen ist die Anlage eines Gründaches auf dem zweigeschossigen Neubau geplant.

Zur Sicherstellung einer vertraglichen Gebietsentwicklung und zugleich zur Anpassung der Höhenvorgaben gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 47, wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO über die Definition der zulässigen Oberkante der Gebäude definiert. Im Westen des Plangebietes soll der bereits vorhandene dreigeschossige Sozialtrakt erweitert werden. Hierfür wird die Oberkante auf maximal 11,50 m definiert. Der Großteil des Plangebietes soll niedriger bleiben. Im Norden ist ein zweigeschossiger Neubau, für den eine Oberkante von 10,50 m erforderlich ist, geplant. Am eingeschossigen, etwa 7 m hohen Bestandsgebäude im Süden sind derzeit keine baulichen Änderungen geplant. Der Bebauungsplan Nr. 47 lässt im gesamten Gewerbegebiet eine Gebäudehöhe von 10 m zu. Daher wird für den östlichen Plangebietsteil eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m festgesetzt, um eine vertragliche Entwicklungsmöglichkeit des Gebäudebestandes zu gewährleisten.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt gem. § 18 (1) BauNVO die obere Dachkante als oberer Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt sind + 19,05 m über NHN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine, Lüftungszentrale o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Hinsichtlich der geplanten Anlage von Solaranlagen auf dem Flachdach des Neubaus im nördlichen Bereich darf die festgesetzte Oberkante (OK) durch aufgeständerte Solar-Module um bis zu 1,00 m überschritten werden.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des bestehenden und geplanten Gebäudekomplexes wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50 m. Gemäß § 22 (4) Satz 2 BauNVO kann auf einer Länge von 30,00 m an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Anbau an die südliche Grundstücksgrenze über eine Baulast auf dem angrenzenden Grundstück zu sichern. Für die bereits bestehende Anlieferbox



im Süden des Grundstückes gibt es bereits eine Baulast. Die übrigen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 47 erweitert. Bisher waren im Norden und Osten des Plangebietes jeweils eine 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Von dieser sowie von der Straße An der Brücke war ein Abstand von 5 m mit Bebauung einzuhalten. Für die zukunftsgerechte Erweiterung des Betriebes an seinem jetzigen Standort ist eine Ausweitung der Baugrenzen und eine Teil-Inanspruchnahme des festgesetzten Gehölzsaumes erforderlich. Im Süden wird die Baugrenze im direkten Anschluss an die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 47 festgesetzt, sodass der durchgängige Bauteppich bestehen bleibt. Im Westen wird die Baugrenze entsprechend des geplanten Bauvorhabens in einem Abstand von 0,50 m bzw. 4,00 m zur Geltungsbereichsgrenze definiert. Im Norden muss ein Abstand von 8,50 m zur Straßenverkehrsfläche eingehalten werden. Im Osten wird die überbaubare Fläche in einem Abstand von 1,00 m zur festgesetzten Grünfläche definiert. Durch diese Dimensionierung der überbaubaren Fläche wird die geplante bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes von Müller & Egerer planungsrechtlich ermöglicht.

#### **5.4 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird von der Straße An der Brücke erschlossen. Der nördliche Abschnitt wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Realisierung des neuen Logistikbereiches wird eine neue Zufahrt auf die Straße im Nordosten erforderlich.

#### **5.5 Private Grünflächen**

Die bisher im Norden und Osten des Plangebietes auf einer Breite von jeweils 10 m festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird für die bauliche Entwicklung zukünftig in Anspruch genommen. Die nicht für Bebauung überplanten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

#### **5.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  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 ist der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  in dB von 71-75 zugrunde zu legen. Abweichungen von der Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel 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.

## 5.7 Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Überlagernd mit der breiteren Grünfläche im Osten des Plangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt. Diese dient der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie dessen Ergänzung und damit auch der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

## 6.0 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind vier zusammengehörige und aufeinander aufbauende sowie verbindliche Elemente. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen das im Erschließungsplan dargestellte und in der Vorhabensbeschreibung beschriebene Vorhaben. Er lässt darüber hinaus aber auch einen Entwicklungsspielraum für zukünftige Änderungen zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan werden verbindlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages. Im Durchführungsvertrag werden daher, wie im Kapitel 5.1 erläutert, u.a. die zulässigen Nutzungen genau aufgeführt. Bei Änderungen der geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes ist somit eine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig.

Auch die Fassadengestaltung sowie die Anlage des Gründachs kann Teil eines Durchführungsvertrages sein. Auf die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes daher verzichtet.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße An der Brücke sowie im Weiteren über die Raiffeisenstraße.

### • ÖPNV

In einiger Entfernung westlich des Plangebietes liegen die Bushaltestellen Alter Mühlenweg und Ostendorf, die von den Linien 334 sowie 333, 334, 346 und 370 angefahren werden.

- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH. Zudem wird eine Solaranlage auf dem Dach des Neubaus installiert.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des zusätzlichen Oberflächenwassers wird über Anschluss an das örtliche Entwässerungsnetz sichergestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*