

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 29.01.2024, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede

Rastede, den 18.01.2024

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 04.12.2023
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Aufhebung des Bebauungsplans 64 - Sondergebiet Windenergie Lehmden  
Vorlage: 2023/223
- TOP 6 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 - Windenergie Lehmden (Erweiterungsfläche)  
Vorlage: 2023/224
- TOP 7 6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand  
Vorlage: 2023/227
- TOP 8 Bebauungsplan Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raifeisenstraße - "I. Bauabschnitt"  
Vorlage: 2023/221
- TOP 9 Sammeländerung für Gewerbe - und Industriegebiete  
Vorlage: 2023/226

## Einladung

---

- TOP 10 3. Änderung des Bebauungsplanes 29 - Kleibrok  
Vorlage: 2023/218
- TOP 11 Neufassung der Straßenreinigungssatzung und der Straßenreinigungs-  
verordnung  
Vorlage: 2024/004
- TOP 12 Errichtung eines Abreiteplatzes auf dem Turnierplatz  
Vorlage: 2023/234
- TOP 13 Sanierung Nethener Weg - Antrag der SPD-Fraktion  
Vorlage: 2023/203
- TOP 14 Anfragen und Hinweise
- TOP 15 Einwohnerfragestunde
- TOP 16 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/223**

freigegeben am **08.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 11.12.2023**

### **Aufhebung des Bebauungsplans 64 - Sondergebiet Windenergie Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 mit Begründung und Umweltbericht sowie der örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 soll erreicht werden, die weiterhin im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windenergie dargestellten Flächen ohne die in dem bisherigen Bebauungsplan Nr.64 getroffenen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zur Verfügung zu stellen. Nähere Erläuterungen zum Anlass der Planung können dem Aufstellungsbeschluss (s. Vorlage 2023/093) entnommen werden.

Im November 2023 wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine oder lediglich redaktionelle Hinweise vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Belange vorgetragen worden.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind in der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können. Auf die seinerzeitige Beratung dieser Stellungnahmen wird verwiesen (s. Vorlage 2023/147).

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 29.01.2024 gegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Lageplan
3. Begründung
4. Satzung
5. Umweltbericht



# GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

---

## **Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ und der örtlichen Bauvorschriften**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

13.12.2023



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
  
1. Landwirtschaftsammer Niedersachsen  
Bezirksstelle OL-Nord  
26160 Bad Zwischenahn

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
  
3. Die Autobahn GmbH des Bundes  
Niederlassung Nordwest I Außenstelle Oldenburg  
Moslestraße 7  
26122 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)</b>  <b>Geschäftsbereich Oldenburg</b>  <b>Kaiserstraße 27</b>  <b>26122 Oldenburg</b></p>	
<p>der Geltungsbereich liegt südlich an der Kreisstraße 131 „Lehmdorfer Straße“ außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Ziel der Aufhebung ist, die weiterhin im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windenergie dargestellten Flächen ohne die in den bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, u. a. zur Höhenbegrenzung, und den örtlichen Bauvorschriften zur Verfügung zu stellen</p> <p>Die Erschließung erfolgt über eine private „Erschließungsstraße“. Der Landkreis Ammerland ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Lehmdorfer Straße“ unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist mit einem Bezug zur Stellungnahme auf die Satzung zu der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ und der örtlichen Bauvorschriften zu beachten:</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Vorgaben, Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Die Autobahn GmbH des Bundes</b>  <b>Niederlassung Nordwest I Außenstelle Oldenburg</b>  <b>Moslestraße 7</b>  <b>26122 Oldenburg</b></p>	
<p>zu der Aufhebung des VBP 13 und des BP 64 selbst haben wir keine Einwendungen. Die von uns dazu abgegebenen Stellungnahmen und Hinweise sollten aber weiterhin, auch für Ihre künftigen Planungen der Planungsmaßstab sein.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.</p> <p>Das maßgebliche Bauteil für die straßenrechtliche Abstandsbestimmung ist die waagrecht stehende Rotorblattspitze einer Windenergieanlage. Bei den geplanten Repowering - Maßnahmen kann die WEA in die Anbaubeschränkungszone hineinragen. Aufgrund des besonderen Näheverhältnisses einiger bestehender WEA in ihrem FNP sind folgende Risiken relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Flugsicherheitsbefeuern</li> <li>b) Diskoeffekt</li> <li>c) Eisabwurf / Eissturz</li> <li>d) Maschinenhausbrand</li> <li>e) Optische Gefahren</li> <li>f) Rotorblattbruch und Turmbruch (Bauteilversagen)</li> </ul> <p>Bei der Beurteilung der aufgezeigten Gefahren ist ein abstrakter Gefährdungsmaßstab zugrunde zu legen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden ggf. durch Umstände beeinträchtigt, die zur Entstehung neuer oder Erhöhung bereits bestehender Gefahren oder zu einer Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse beitragen. Dies wäre nicht zulässig.</p> <p>Aus diesem Grunde bitten wir als Autobahn GmbH bei Ihren Neuplanungen bzw. dem Repowering von WEA immer um eine Beteiligung im Planverfahren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

**von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.**

# Gemeinde Rastede

Anlage 2 zu Vorlage 2023/223

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Sondergebiet Windenergie" - Geltungsbereich

Beikarte zur Satzung



M 1 : 5.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
Bebauungsaufhebung

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



---

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ und der örtlichen Bauvorschriften

### Begründung (Teil I)

Endfassung

13.12.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)





# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>GRÜNDE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64</b>	<b>5</b>
5.1	Planungsrechtliche Situation	5
5.2	Bestandsanlagen und Rückbaupflicht	6
5.3	Belange von Natur und Landschaft	6
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>7</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	7
6.2	Planverfasser	7

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

Die Gemeinde Rastede hat bereits im Jahr 2020 beschlossen bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein. Derzeit entwickelt die Gemeinde ein integriertes Klimaschutzkonzept in dem die Nutzung regenerativer Energien als eine Maßnahme identifiziert, um die Klimaschutzziele der Gemeinde zu erreichen. Dem Ausbau von Windenergie kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Die Nutzung und der Ausbau von erneuerbaren Energien für die Stromerzeugung liegt mittlerweile im „überragenden öffentlichen Interesse“ (§2 EEG 2023) und soll möglichst schnell vorangetrieben werden. Die zur Verfügung Stellung von Fläche für die Windenergie wird künftig mit der Erreichung von Flächenbeitragswerten über das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) geregelt. Teil des WindBG ist es, dass Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen ausgewiesen werden, in Zukunft nicht mehr für die Erreichung des Flächenbeitragswertes mit herangezogen werden können.

Für einen Teilbereich im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 liegt bereits ein Antrag für ein Repowering vor. Im Zuge dieser Planung sollen 4 alte Anlagen abgebaut und durch neue ersetzt werden. Zur Vorbereitung des geplanten Repowerings und um in Zukunft weitere Vorhaben umzusetzen, hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z.B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut geändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch auf die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen anzuwenden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1 BauGB) und das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a Abs. 4 BauGB) können bei einer Bebauungsplanaufhebung nicht angewendet werden. Demnach ist zur Aufhebung eines Bebauungsplanes ein vollständiges Planverfahren einschließlich Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht gem. § 2a BauGB und Satzungsbeschluss erforderlich.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst vollständig den etwa 30,1 ha großen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke mit der Gemarkung Rastede:

Vollständig:

Flur 17: 154/3

Flur 18: 311/85, 84/4, 72/1, 84/1, 84/2, 85/1

Flur 19: 51/14, 51/2, 41/21, 51/13

Teilweise:

Flur 17: 586/154, 71/6, 69/1

Flur 18: 84/6, 78/1, 86

Flur 19: 41/22, 53/3, 58/1, 51/6, 51/15, 51/17, 51/19, 51/20, 41/28, 41/25, 47/92

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ergibt sich aus der Beikarte zur Satzung.

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

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ und umfasst ein ca. 30,1 ha großes Areal in dem sich 8 Windenergieanlagen befinden. Der Geltungsbereich ist vornehmlich durch landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen geprägt. Gebäude sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich vornehmlich nördlich in einer Entfernung von 550 m, gemessen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“. In etwa 500 m Entfernung (Luftlinie) verläuft die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden von der Lehmden Straße sowie im Süden durch den Roggenmoorweg.

## **3.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für den Geltungsbereich keine gesonderten Darstellungen getroffen.

In Kapitel 4 des Textteils zum LROP-VO „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale“ werden Ziele zum Thema erneuerbare Energien formuliert. Grundsätzlich soll der Anteil der Windenergie am Strommix raumverträglich ausgebaut werden. Dabei sind vorhandene Standorte, die bereits für die Energiegewinnung und -verteilung genutzt werden, vorrangig zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

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

Im Mai 2017 erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Ammerland die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Ammerland. Der Entwurf des neuen RROP befindet sich derzeit in Bearbeitung. Das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP wird

voraussichtlich erst in den nächsten Jahren abgeschlossen sein, sodass weiterhin das RROP 1996 rechtsgültig ist. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland werden keine Ziele der Raumordnung zum Ausbau oder zur Steuerung der Windenergienutzung definiert. Es ist aber festgelegt, dass Windenergieanlagen unter den Gesichtspunkten der Umweltverträglichkeit und sozialen Akzeptanz auf geeignete Standorte zu konzentrieren sind. Die Gemeinde Rastede gibt hier, wie auch der Landkreis Ammerland in seinem Standortkonzept Windenergie 2013, dem Ziel des LROP-VO, dem Ausbau regenerativer Energien den Vorrang vor dem Grundsatz der Raumordnung.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede weist am Standort des Bebauungsplanes Nr. 64 durch die im Jahr 2019 erfolgte 72. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Windenergie“ aus. Mit der 72. Flächennutzungsplanänderung verfolgte die Gemeinde Rastede das Ziel der Standortsteuerung für Windenergieanlagen im Gemeindegebiet. Dem Ziel der räumlichen Konzentration der Windenergienutzung folgend, wurden im Gemeindegebiet weitere Vorrangflächen dargestellt. Die Vorrangflächen im Ortsteil Wapeldorf, im Norden des Gemeindegebietes, sowie eine weitere Fläche im Nordosten im Bereich Lehmdermoor. Außerhalb der ausgewiesenen Vorrangflächen soll das Gemeindegebiet von entsprechenden Windenergieanlagen freigehalten werden. Die Gemeinde Rastede hat derzeit im laufenden Verfahren mit der Aufstellung der 83. Änderung des Teilflächennutzungsplanes weitere, neue Flächen für die Windenergie festgesetzt und die bisherigen Standorte erneut ausgewiesen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung gilt derzeit der seit dem 30.06.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 entspricht dem der vorliegenden Aufhebungssatzung und betrifft die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Rastede:

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke mit der Gemarkung Rastede:

Vollständig:

Flur 17: 154/3

Flur 18: 311/85, 77/3, 94/19, 84/4, 72/1, 84/1, 84/2, 85/1

Flur 19: 51/14, 51/2, 41/21, 51/13

Teilweise:

Flur 17: 586/154, 71/6, 69/1

Flur 18: 84/6, 78/1, 86

Flur 19: 41/22, 53/3, 58/1, 51/6, 51/15, 51/17, 51/19, 51/20, 41/28, 41/25, 47/92

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ergibt sich aus der Beikarte zur Satzung.

Die Bauflächen im Plangebiet sind als Sonstige Sondergebiete gemäß §11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete ist in der textlichen Festsetzung, § 1, als "Windenergieanlagen" definiert. Die innerhalb der Sonstigen Sondergebiete zulässigen Nutzungen werden ebenfalls in der textlichen Festsetzung, § 1, definiert. Demnach ist in den durch überbaubare Flächen definierten Standorten WEA 1 - 8 je eine Windenergieanlage mit einer Mindestnennleistung von 0,5 MW (Megawatt) bzw. einer Höchstnennleistung von 1,0 MW zulässig. Zudem darf je zulässiger Windenergieanlage maximal ein A-bewerteter Schalleistungspegel von 103,0 dB(A) tags (06.00- 22.00 Uhr)/nachts (22.00- 06.00 Uhr) erzeugt werden.

Gemäß textlicher Festsetzung, § 2, sind neben den Windenergieanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen der Sonstigen Sondergebiete als Nebenanlagen lediglich die Errichtung je Hauptanlage einer Transformatorenstation mit einer Grundfläche von 10 qm und einer Höhe über der bestehenden Geländeoberfläche von 2,5 m zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Gesamthöhe der zulässigen Windenergieanlagen über bestehendem Gelände definiert. Für die sonstigen Sondergebiete ist eine zulässige Höhe der Windenergieanlagen von < 100 m über bestehendem Gelände festgesetzt.

Verkehrsflächen sind innerhalb des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als private Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei ist sowohl das bestehende Wegesystem als auch die für die Erschließung der Windenergieanlagen neu anzulegenden Verkehrsflächen berücksichtigt worden. Das bestehende Wegesystem ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg" festgesetzt. Da die betroffenen Wege auch für die Erschließung des Windparks benötigt werden, sind sie zusätzlich auch als "Wirtschaftsweg Windpark" definiert.

Für die Realisierung des Windparks sind kleinflächig überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt worden. Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches sollten entsprechend der Bestandsnutzung auch zukünftig landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Diese Flächen neben der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet auch gemäß § 9 (1) Nr. 18 a BauGB als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer Rehorner Bäke sowie die Südbäke. Beide Gewässer verfügen über eine eigene Parzelle. Die Teilabschnitte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sind gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche nachrichtlich übernommen worden.

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus enthält der Bebauungsplan Nr. 64 auch baugestalterische Festsetzungen, diese wurden über örtliche Bauvorschriften entsprechend des Planvorhabens definiert, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ gelten. Sie umfassen gestalterische Vorgaben bezüglich der Farbgebung, Werbeanlagen und der Lichtanlagen, um im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung eine verträgliche Gestaltung der Anlagenstandorte zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“.

## **4.0 GRÜNDE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64**

Für einen Teilbereich im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 liegt bereits ein Antrag für ein Repowering vor. Im Zuge dieser Planung sollen 4 alte Anlagen abgebaut und durch neue ersetzt werden. Zur Vorbereitung des geplanten Repowerings und um in Zukunft weitere Vorhaben dieser Art umzusetzen zu können, hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden.

Die ursprünglichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 64 entsprechen nicht den aktuellen Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energieerzeugung. Die Nutzung von erneuerbaren Energien für die Stromerzeugung liegt mittlerweile im „überragenden öffentlichen Interesse“ (§2 EEG 2023) und soll möglichst schnell vorangetrieben werden. Die zur Verfügung Stellung von Fläche für die Windenergie wird künftig mit der Erreichung von Flächenbeitragswerten über das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) geregelt. Teil des WindBG ist es, dass Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen gelten, in Zukunft nicht für die Erreichung des Flächenbeitragswertes mit herangezogen werden können.

Möglich ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung über eine Änderung oder Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes. Die Gemeinde Rastede hat sich für eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Für die Erteilung von Genehmigungen für Windkraftanlagen ist ein Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die maßgeblichen Belange werden im Rahmen der BImSch-Genehmigung geprüft (z.B. Belange des Immissionsschutzes, Umweltverträglichkeitsprüfung, Erschließung) oder können vertraglich geregelt werden (z. B. naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, Rückbauverpflichtung).

Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan zusätzlich, aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z.B. dem Repowering der bestehenden Windenergieanlagen voraussichtlich erneut geändert werden. Mit dem Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

## **5.0 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64**

### **5.1 Planungsrechtliche Situation**

Mit der vorliegenden Aufhebungssatzung treten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 alle bisher rechtskräftigen Festsetzungen außer Kraft. In Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes ist das Gebiet baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Windenergieanlagen sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Außenbereich privilegierte Vorhaben. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen treten auch die baugestalterischen Festsetzungen außer Kraft. Es gelten für das Gebiet damit keine Vorschriften mehr über die Form und Farbgebung von Windkraftanlagen.

Den Zielen der Raumordnung wird mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 Rechnung getragen. Die Bebauungsaufhebung ermöglicht den Bau raumbedeutsamer Anlagen an einem durch Windenergieanlagen vorgeprägten Standort, auf dem bis-

her nur nicht raumbedeutsame Anlagen Windkraftanlagen zulässig waren. Dies entspricht dem landesraumordnerischen Ziel der LROP-VO 2022 des raumverträglichen Ausbaus der Windenergie.

## 5.2 Bestandsanlagen und Rückbaupflicht

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer gemäß § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Jahr 2001 Rechtskräftig geworden ist, können Entschädigungen gem. § 42 (3) BauGB nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung geltend gemacht werden. Die bestehenden Windenergieanlagen sind in ihrer Genehmigungssituation und ihrem Betrieb von der vorliegenden Bebauungsplanaufhebung nicht betroffen, da für diese der Bestandsschutz fortbesteht. Eine Wertminderung des Grundstückes erfolgt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Im Zusammenspiel des nach der Aufhebung geltenden Planungsrechts – durch die Beurteilung der Fläche nach § 35 BauGB – werden vielmehr die Voraussetzung für wertsteigernde Nutzungen geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Errichtung einer nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierten Windenergieanlage sowie eines späteren Repowerings der Bestandsanlagen nicht mehr entgegen. Entschädigungsansprüche in Folge der Bebauungsplanaufhebung sind demnach nicht zu erwarten.

Bisher ist die Rückbauverpflichtung der Bestandsanlagen nach Nutzungsaufgabe über Auflagen in der BImSchG-Genehmigung sowie in einem seinerzeit im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 geschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Rastede und dem Vorhabenträger der Bestandsanlagen geregelt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 ändern sich die bestehenden privatrechtlichen zur Sicherung des Rückbaus der Windenergieanlagen nach Außerbetriebnahme nicht. Die für die Genehmigung der Windenergieanlagen getroffenen Regelungen waren nach damaliger Rechtslage ausreichend. Die Rechtslage zur Absicherung der Rückbauverpflichtung hat sich zwischenzeitlich geändert. Aus der vorliegenden Bebauungsplanaufhebung dürfen für den Betreiber der Windenergieanlagen jedoch keine nachteiligen Wirkungen entstehen. Die damals getroffenen Regelungen zur Sicherung des Rückbaus gelten nach der Bebauungsplanaufhebung fort.

## 5.3 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist auch im Rahmen der Aufhebung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“). Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die bisher zulässigen Eingriffe entfallen, kann im Rahmen der Aufhebungssatzung auf eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung verzichtet werden. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplanes Nr. 64 den Planunterlagen beigelegt.

Angesichts der auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 64 entstandenen und noch betriebenen Windenergieanlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist der Fortbestand der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sicherzustellen. Für den Bebauungsplan Nr. 64 betrifft dies als kompensationsmaßnahme vor allem das Flurstück 10/1, Flur 16 in der Gemarkung Rastede. Für die Flurstücke 1/ 2, 10/1, 14/10, 14/16 und 14/17, Flur 16 in der Gemarkung Rastede

besteht außerdem eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Überwegungsrecht und Duldung der Durchführung landwirtschaftlicher Extensivierungsmaßnahmen) zu Gunsten der Gemeinde Rastede, die auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes weiter Bestand hat. Die Sicherung und Bewirtschaftung der Flächen nach Maßgabe des landwirtschaftspflegerischen Begleitplans ist durch Baulasten und entsprechende Nutzungsverträge gewährleistet (vgl. Kapitel 6 im Umweltbericht als Teil II der Begründung).

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 6.1 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).

### 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede durch das Planungsbüro:





# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

---



## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Son- dergebiet Windenergie“ und der örtlichen Bauvorschriften

### SATZUNG

Endfassung

13.12.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# SATZUNG

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am ..... die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

## § 1 AUFHEBUNG

Der seit dem 30.06.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ wird einschließlich der enthaltenen örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

## § 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“. Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ergibt sich aus der Beikarte zur Satzung, die Bestandteil dieser Aufhebungssatzung ist.

## § 3 INKRAFTTRETEN

Diese Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Aufhebungssatzung tritt der Bebauungsplan Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ außer Kraft.

Rastede, .....

.....  
Gemeinde Rastede  
Der Bürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

---

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, .....

.....  
(Bürgermeister)

---

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Rastede bekannt gemacht. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite einsehbar.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

---

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

## BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

---

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

## PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 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) 9779-30-59  
Telefax (0 44 02) 9779-30-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de

.....  
(Unterschrift)

**Gemeinde Rastede**

**Landkreis Ammerland**



---

**Aufhebung des Bebauungsplans  
Nr. 64**

**„Sondergebiet Windenergie“**

und der  
örtlichen Bauvorschriften

**Umweltbericht**  
(Teil II der Begründung)

Endfassung

13.12.2023

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

## TEIL II: UMWELTBERICHT

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
<b>2.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
2.1	Landschaftsprogramm	2
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
2.3	Landschaftsplan (LP)	4
2.4	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	4
2.5	Artenschutzrechtliche Belange	5
<b>3.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	6
3.1.1	Schutzgut Mensch	7
3.1.2	Schutzgut Pflanzen	8
3.1.3	Schutzgut Tiere	10
3.1.4	Biologische Vielfalt	10
3.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	11
3.1.6	Schutzgut Wasser	13
3.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	15
3.1.8	Schutzgut Landschaft	15
3.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3.2	Wechselwirkungen	17
3.3	Kumulierende Wirkungen	17
3.4	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
<b>4.0</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES</b>	<b>18</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	18
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	18
<b>5.0</b>	<b>VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>18</b>
<b>6.0</b>	<b>MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH</b>	<b>19</b>

---

<b>7.0</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>22</b>
7.1	Standort	22
7.2	Planinhalt	22
<b>8.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>22</b>
8.1	Analysemethoden und -modelle	22
8.1.1	Fachgutachten	22
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	22
8.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	23
<b>9.0</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>23</b>
<b>10.0</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>24</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Luftbild und Lage des Untersuchungsgebietes	2
Abb. 2: Luftbildansicht und ungefähre Lage des Plangebietes (rote Linie)	9
Abb. 3: Auszug aus der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)	12

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1: Schutzgebiete in einem 3.000 m Umkreis um das Plangebiet.	5
Tab. 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.	18
Tab. 3: Standortgerechte Arten für Anpflanzungen (Kompensationsmaßnahmen)	21

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1.0 EINLEITUNG**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist auch im Rahmen der Aufhebung einer Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort**

Die Gemeinde Rastede hat bereits im Jahr 2020 beschlossen bis zum Jahre 2040 klimaneutral zu sein. Derzeit entwickelt die Gemeinde ein integriertes Klimaschutzkonzept indem die Nutzung regenerativer Energien als eine Maßnahme identifiziert, um die Klimaschutzziele der Gemeinde zu erreichen. Dem Ausbau von Windenergie kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien für die Stromerzeugung liegt mittlerweile im „überragenden öffentlichen Interesse“ (Änderung EEG 20.07.2022) und soll möglichst schnell vorangetrieben werden. Die Zurverfügungstellung von Flächen für die Windenergie wird künftig mit der Erreichung von Flächenbeitragswerten über das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) geregelt. Teil des WindBG ist es, dass künftig Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen gelten, nicht für die Erreichung des Flächenbeitragswertes mit herangezogen werden können.

Für einen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 liegt bereits ein Antrag für ein Repowering vor. Im Zuge dieser Planung sollen vier alte Anlagen abgebaut und durch neue ersetzt werden. Zur Vorbereitung des geplanten Repowerings und um in Zukunft weitere Vorhaben umzusetzen, hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan auch aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z. B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut geändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

Das ca. 30,1 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden (vgl. Abb. 1).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den betreffenden Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergieanlagen (SO-Wind) dar (72. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit Juli 2019).





**Abb. 1: Luftbild und Lage des Untersuchungsgebietes** (Quelle: Digitale Orthophoto (DOP) – Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung 2021, unmaßstäblich).

## 2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben“ der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/ Schutzgebiete sowie artenschutzrechtliche Belange).

### 2.1 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm trifft keine verbindlichen Regelungen, sondern hat gutachterlichen Charakter. Es enthält einzelne Darstellungen, die nicht mit aktuellen Zielen der Raumordnung im Einklang stehen und deshalb derzeit noch nicht ohne Weiteres umsetzbar sind, aber den angestrebten naturschutzfachlichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen des Landes entsprechen. Bestehende Ziele der Raumordnung sind jedoch zu beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

sichtigen. Das Landschaftsprogramm gibt insoweit nur Hinweise und Empfehlungen für die Ausgestaltung von raumordnungskonformen Vorhaben und Maßnahmen, die sich auf Natur und Landschaft auswirken können.

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm wurde neu aufgestellt und liegt nunmehr mit dem Stand Oktober 2021 vor (MU 2021).

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“. Für die Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“ sind folgende Punkte als Ziele und Prioritäten des Naturschutzes und der Landschaftspflege hervorzuheben:

- Dem Schutz der letzten naturnahen Wälder und Hochmoore, der landschaftstypischen Wallhecken, der Altwässer und nährstoffarmen Mooreseen sowie des Feuchtgrünlands, vor allem nährstoffarmer Seggenrieder und Feuchtwiesen im Bereich der „Hamrriche“, kommt vorrangige Bedeutung zu.
- In der waldärmsten Naturräumlichen Region sollte ein Schwerpunkt von Entwicklungsmaßnahmen im Bereich naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande, Bruchwälder) liegen. Ein weiterer Schwerpunkt sollte in der Regeneration von Hochmooren liegen, denn es handelt sich um die hochmoorreichste Region Niedersachsens. [...]
- Daneben ist auch die Wiederherstellung naturnaher Fließ- und Stillgewässer, extensiv genutzter Feuchtwiesen, Magerrasen und Heiden notwendig.

Weiterhin sollen landschaftsprägende Elemente und Strukturen der historisch gewachsenen Landschaft erhalten und Schwerpunkträume für die landschaftsgebundene Erholung erhalten und entwickelt werden. Darunter fallen z. B. vielfältige Nutzungsstrukturen mit standortabhängigen Wechseln zwischen Grünland, Acker- und Waldflächen sowie ungenutzten Flächen im Bereich der Moore, gliedernde Landschaftsbildelemente wie Feld- und Wallhecken, Obstwiesen und Heidefragmente etc., Findlinge, Großstein- und Hügelgräber, Plaggenesche und Handtorfstiche, aber auch Klinkerwege, alte Streusiedlungen, Fehndörfer oder Gulfhäuser etc. sollen erhalten werden. U. a. sollen auch die lokalen Wander- und Radwegenetze, Aussichtspunkte (z. B. in Mooren) erhalten und unter der Prämisse des Schutzes und der Erhaltungsziele des Arten- und Biotopschutzes entwickelt werden.

## 2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Ammerland (PLANUNGSGRUPPE UMWELT 2021) als ein informelles Fachgutachten, der erst durch die Integration in das Regionale Raumordnungsprogramm eine Rechtsverbindlichkeit erlangt, wurde 2021 fortgeschrieben und trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Im Plangebiet kommen gemäß Karte 1 (Arten und Biotope) Biototypen von geringer bis mittlerer Bedeutung vor. Für den Tier- und Pflanzenartenschutz (Brutvögel) wird dem Gebiet eine hohe Bedeutung zugewiesen, wobei laut LRP die Bewertung nur bedingt aussagekräftig ist: *„Es ist keine flächendeckende Erfassung im Rahmen der Darstellung von Gebieten mit hoher und sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz erfolgt. Zudem erfüllen die ausgewerteten Daten nicht in allen Fällen die methodischen Anforderungen an die Kartierung für eine abschließende naturschutzfachliche Bewertung.“* Das Plangebiet wird von der „Rehorner Bäke“ durchquert, welche mit einer geringen Bedeutung bewertet wird.

Das Plangebiet gehört laut Karte 2 (Landschaftsbild) dem Landschaftsbildtypen „Landwirtschaftlich und gartenbaulich geprägte Landschaften, Gartenbau- und Baumschulland-

schaft – Teilräumlich durch Hecken und Feldgehölze gegliederte Acker-Grünlandlandschaft“ an. Dieser wird eine geringe Bedeutung zugewiesen. Ein prägendes Landschaftselement stellt im Plangebiet der Geestrand dar.

In Karte 3 (Besondere Werte von Böden) werden im Plangebiet Böden mit besonderen Standorteigenschaften dargestellt. Im Süden und Nordwesten kommen kleinflächig mittel trockene und nährstoffarme Sonderstandorte vor und im zentralen Bereich Moorböden außerhalb Extremstandorte, welcher flächengleich als potentieller Retentionsraum dargestellt ist und kleinflächig Ackerstandorte aus Niedermoor beinhaltet. Aus nordwestlicher Richtung wird der Teilbereich zudem durch Böden mit kulturhistorischer Bedeutung (Plaggenesch) sowie durch Böden mit hoher und sehr hoher Bodenfruchtbarkeit überlagert.

Im Zentrum des Teilbereichs befindet sich ein Niedermoorbereich, welcher eine besondere Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention aufweist. Größtenteils sind potenzielle Retentionsräume mit Dauervegetation dargestellt, kleinflächig auch potentielle Retentionsräume ohne Dauervegetation. Im Norden und Süden des Plangebietes werden Ackerbauflächen dargestellt. Hier treten kleinflächig Bereiche mittlerer potentieller Grundwasserneubildung mit sowohl geringem oder mittlerem als auch hohem Nitratauswaschungsrisiko auf (Karte 3.2 Wasser- und Stoffretention).

Gemäß Karte 4 (Klima und Luft) treten innerhalb des Plangebiets zum Teil Moorböden mit sehr hohen Treibhausgasemissionen sowie teilweise auch organische Böden die von mittlerer bis hoher Bedeutung für die Treibhausgasspeicherung sind.

Als Biotop- und Nutzungskomplex sind im Plangebiet Acker-Grünlandgebiete sowie Halb-offenland/Wallheckengebiete mit prioritären Entwicklungskorridoren des Biotopverbundes dargestellt. Teilweise kommen Moorstandorte der Nieder- und Hochmoorböden mit Torfmächtigkeiten > 80 cm vor. Das Zielkonzept stellt eine umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter sowie die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (Karte 5.1 Zielkonzept).

Gemäß Karte 5.2 (Biotopverbundkonzept) hat das Plangebiet sowohl im Nordosten als auch im Süden als Offenland die Funktion als Verbindungsflächen (Sicherung und Verbesserung, Entwicklung).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches der Priorität des Moorschutzes. In das Plangebiet reicht eine Kompensationsfläche (Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft).

## **2.3 Landschaftsplan (LP)**

Da der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 stammt und damit als stark veraltet gilt, wird dieser nicht ausgewertet, zumal ein aktueller Landschaftsrahmenplan vorliegt (s. o.), der auch zum Plangebiet und der Umgebung konkrete Aussagen trifft.

## **2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Gemäß Kartenserver des NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUMS FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU 2023) bestehen für das Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen oder internationalen Rechts bzw. naturschutzfachliche Programme. In dessen näherem Umfeld (ca. 3.000 m) liegen nach Angaben des Umweltkartenservers die im Folgenden aufgeführten Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvollen Bereiche.

**Tab. 1: Schutzgebiete in einem 3.000 m Umkreis um das Plangebiet.**

Schutzgebiet	Entfernung	Lage
Landschaftsschutzgebiet „Schlosspark, Park Hagen“ (LSG WST 057)	ca. 2.450 m	Südlich des Plangebietes
Landschaftsschutzgebiet „Hankhauser Geestrand“ (LSG WST 091)	ca. 2.100 m	Südlich des Plangebietes
Geschützter Landschaftsbestandteil „Gehölzbestände nördlich der Badeanstalt und des Tennisplatzes an der Mühlenstraße“ (GLB WST 004)	ca. 2.400 m	Südlich des Plangebietes
Geschützter Landschaftsbestandteil „Umgebung des Hofes Kleibrok“ (GLB WST 016)	ca. 540 m	Südlich des Plangebietes
Geschützter Landschaftsbestandteil „Hagendorffs Busch“ (GLB WST 017)	ca. 2.400 m	Südlich des Plangebietes
Geschützter Landschaftsbestandteil „Nethener Kirchweg“ (GLB WST 018)	ca. 950 m	Westlich des Plangebietes
Geschützter Landschaftsbestandteil „Kiefernwald am Nethener Kirchweg“ (GLB WST 023)	ca. 1.700 m	Westlich des Plangebietes
Naturdenkmal „Bergahorn“ (ND WST 044)	ca. 2.500 m	Südlich des Plangebietes
Naturdenkmal „Linde“ (ND WST 045)	ca. 2.400 m	Südlich des Plangebietes
Naturdenkmal „Friedenseiche“ (ND WST 048)	ca. 2.500 m	Südlich des Plangebietes
Naturdenkmal „Linde“ (ND WST 093)	ca. 2.600 m	Südlich des Plangebietes
Naturdenkmal „Kastanie“ (ND WST 094)	ca. 2.700 m	Südlich des Plangebietes
Naturdenkmal „Eiche“ (ND WST 119)	ca. 1.850 m	Südlich des Plangebietes

## 2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 – bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 – aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan und auch im Rahmen der Aufhebung 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.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

### **3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit so weit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird

für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplans verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ werden die für den gesamten Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt. Für die vorhandenen Windenergieanlagen und deren Nebenanlagen besteht ein Bestandschutz.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ finden keine neuen baulichen Eingriffe im Plangebiet statt, sodass keine Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher neben dem Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen dar, die von typischen Marschengraben umgeben werden. Ausgebaute Wegebeziehungen, die er Erholung dienen könnten, fehlen im Plangebiet. Zudem ist das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung durch die bestehenden Windenergieanlagen vorbelastet.

Innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder anderweitig genutzte Gebäude. Die nächstgelegenen Siedlungsgebiete sind von Nord nach Süd die Ortslagen Lehmdermoor, Hahn, Hahn-Lehmden, Lehmden, Delfshausen, Lethe und Kleibrok in der Gemeinde Rastede.

Durch die bestehenden Windenergieanlagen (WEA) treten bereits Schall- und Schlag Schattenimmissionen auf. Die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte schützt weitestgehend das Umland vor Belästigungen durch die Anlagen.

### **Bewertung**

Aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der bereits bestehenden WEA wird dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung eine geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erholungsfunktion beigemessen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Eingriff, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen ist. Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Aufgrund des Wegfallens der bisher festgesetzten Höhenvorgaben ist zu erwarten, dass vor allem wegen der größeren zulässigen Höhe erheblichere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Die genauen Auswirkungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar und werden im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG durch Schall- und Lärmschutzgutachten ermittelt.

### **3.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage 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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
  - a. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
  - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
  - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Im Rahmen der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 wurden keine Erfassungen der Biotoptypen durchgeführt, sodass die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen anhand des Luftbildes (vgl. Abb. 2) stattfindet.





**Abb. 2: Luftbildansicht und ungefähre Lage des Plangebietes (rote Linie)** (Quelle: Digitale Orthophoto (DOP) – Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023, unmaßstäblich).

Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, die durch ein Grabennetz entwässert werden. Entlang der Erschließungswege und der Gräben befinden sich vereinzelte Baum- und Strauchreihen sowie Einzelbäume und -sträucher. Im Südosten des Plangebietes sowie westlich angrenzend befinden sich kleine Waldflächen.

Laut des LRPs (PLANUNGSGRUPPE UMWELT 2021) haben die sonstigen Grünländer innerhalb des Plangebietes eine sehr geringe bis geringe Bedeutung. Bei dem im Plangebiet auftretenden Wald handelt es sich um einen „bodensauren Eichenmischwald“ (PLANUNGSGRUPPE UMWELT 2021).

Innerhalb des Plangebietes treten keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG auf.

### **Bewertung**

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, Gehölzstrukturen und von Windenergieanlagen eingenommen wird.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 führt zu keinen Veränderungen innerhalb des Plangebietes, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind. Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des B-Planes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Auf Grundlage dessen ist zu erwarten,



dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen insbesondere durch größere Fundamente, Bau- und Materiallager sowie Aufstell- und Rangierflächen zu erwarten sind, die aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen müssen daher im Rahmen des Repowering ermittelt und kompensiert werden.

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Bei der Umsetzung von Vorhaben für die Errichtung von Windenergieanlagen sind die Artengruppen Vögel und Fledermäuse primär betroffen. Neben Flächeninanspruchnahmen mit der direkten Inanspruchnahme oder Veränderungen von Lebensräumen sind auch gerade Auswirkungen durch Lärm, die Bauwerke als solches sowie die rotierenden Flügel im Betriebszustand dazu geeignet, erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu verursachen.

Eine Erfassung der Avifauna sowie der Fledermäuse hat im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64. nicht stattgefunden. Es ist mit dem Vorkommen des in der Region zu erwartenden Brut- und Gastvögel (z. B. Wiesenvögel, Gehölzbrüter, Groß- und Greifvögel) zu rechnen.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse ist ebenfalls mit dem Vorkommen des in der Region zu erwartenden Artenspektrums zu rechnen und damit auch mit dem Vorkommen der planungsrelevanten Arten Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus.

#### Bewertung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Da es durch den fehlenden Eingriff in Natur und Landschaft zu keiner erneuten und/oder weiteren Flächeninanspruchnahme kommt, kann eine Gefährdung für das Schutzgut Tiere ausgeschlossen werden, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere zu erwarten sind. Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowerings möglich sein werden. Demzufolge sind die konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere derzeit nicht absehbar und müssen im Rahmen des Repoweringverfahrens sowie einer konkreten Anlagenplanung im Detail ermittelt und ggf. kompensiert werden.

Da im Zuge der Aufhebung keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen und damit kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG eintritt, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

### 3.1.4 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt.

Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne. Mögliche Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt durch ein geplantes Repowering sind im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht absehbar und müssen im Zuge der Genehmigung nach BImSchG ermittelt werden.

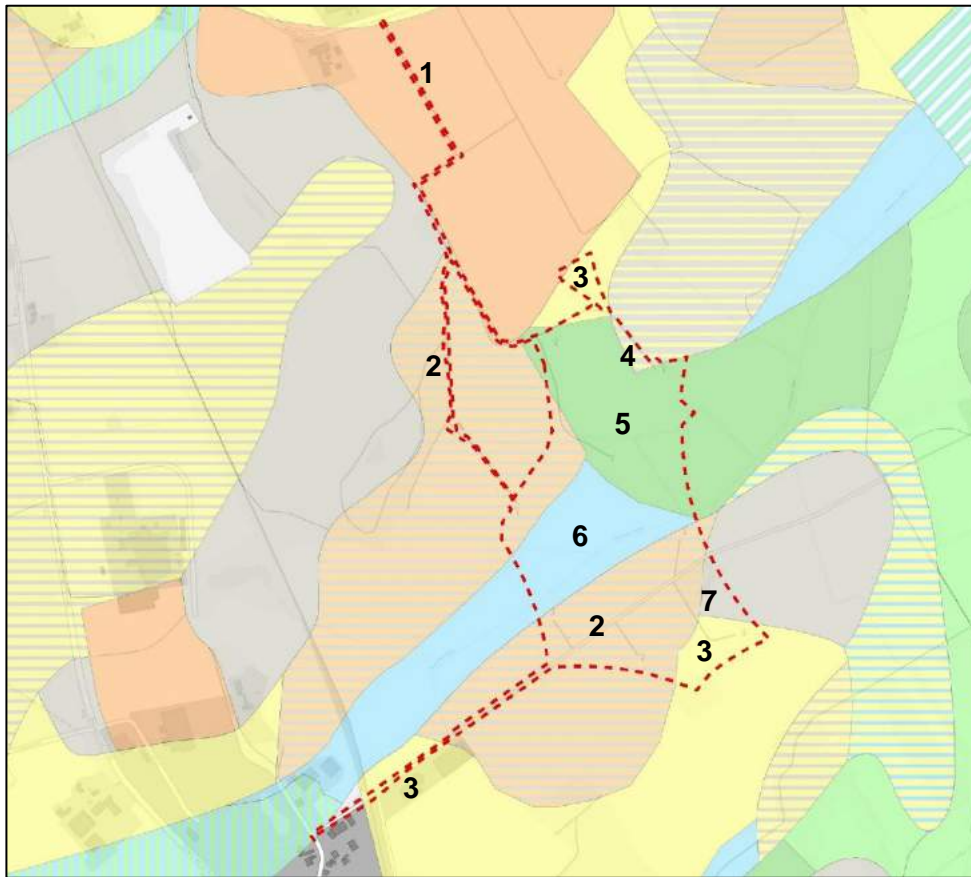
### **3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf (SCHRÖDTER et al. 2004).

Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Der Schutz des Bodens ist grundsätzlich im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) festgeschrieben, wobei in den §§ 1 und 2 die natürlichen Bodenfunktionen und die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verankert sind, deren Beeinträchtigungen durch Einwirken auf den Boden zu vermeiden sind. Auf Basis des BBodSchG gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des LANDESAMTES FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2023) durch „mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ (1), „mittlerer Pseudogley-Braunerde“ (2), „mittlerer Podsol“ (3), „sehr tiefer Podsol-Pseudogley“ (4), „tiefes Erdniedermoor“ (5), „tiefer Gley“ (6) sowie „mittlerer Pseudogley“ (7) (vgl. Abb. 3).



**Abb. 3: Auszug aus der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) mit Darstellung des Gelungsbereichs (rot gestrichelte Linie)** (Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

Im Plangebiet treten Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (BFR 5) sowie im Norden Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) auf. Weiterer Suchräume für schutzwürdige Böden werden im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht angezeigt (LBEG 2023).

Da sich das Plangebiet im Nds. Küstengebiet befindet sind gemäß LBEG (2023) sulfatsaure Böden mit z. T. sulfatsaurem Material (Niedermoortorfe im Küstenholozän) aus mineralischen Anteilen und Torfen im Plangebiet vorhanden. Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich durch:

- Extreme Versauerung ( $\text{pH} < 4,0$ ) des Baggergutes mit der Folge von Pflanzenschäden,
- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Bodenwasser bzw. Sickerwasser,
- erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Konzentrationen im Sickerwasser sowie
- hohe Korrosionsgefahr für Beton- und Stahlkonstruktionen.

Insgesamt führen diese Eigenschaften bei Auftreten zu Problemen bei der Behandlung von Bodenmaterial in den betroffenen Regionen. Eine Bewertung von Böden vor einer Baumaßnahme dient der Abschätzung des Versauerungspotenzials des umzulagernden Materials. Im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen wären die Säureneutralisationskapazitäten sowie die Puffermöglichkeiten zur Vermeidung eines Absenkens des pH-Wertes über die Beprobung des Bodens zu ermitteln. Es wird geraten, dass vor Beginn von Baumaßnahmen u. a. mittels Feldmethoden der Kalkgehalt des Bodens geprüft werden sollte. Bei der Umsetzung von Vorhaben sollten daher die vorgeschlagenen Maßnahmen gem. Geofakten 25 des LBEG beachtet werden, sofern Bodenarbeiten anfallen.

Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) befinden sich gemäß Datenserver des LBEG nicht im Plangebiet.

Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Plangebiet wird kleinflächig im Norden mit sehr hoch bewertet. Im übrigen Plangebiet wird diese als gering bis mitteleingestuft. Dementsprechend wären die Bodenfunktionen nur z. T. gefährdet (LBEG 2023). Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ist der Boden bereits anthropogen vorbelastet.

### **Bewertung**

Im Planungsraum herrschen landwirtschaftlich genutzte Böden außerhalb von Siedlungsstrukturen vor. Der Einsatz von Betriebsmitteln (z. B. Düngemittel), Entwässerungsmaßnahmen und die mechanische Beanspruchung werden hier zu einer anthropogenen Belastung der Böden geführt haben. Schützenswerte Böden finden sich nur kleinflächig im Planungsraum. Dem Schutzgut Boden kommt durch die aktuellen Gegebenheiten und seiner allgemein anerkannten Bedeutung als wichtiger Grundstein für Lebensräume eine allgemeine Bedeutung im Plangebiet zu.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner neuen Versiegelung auf der Fläche und somit zu keinem Verlust der derzeitigen vorherrschenden Bodenfunktionen. Durch den fehlenden Eingriff sind folglich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten.

Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Auf Grundlage dessen ist zu erwarten, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche insbesondere durch größere Fundamente, Bau- und Materiallager sowie Aufstell- und Rangierflächen zu erwarten sind, die aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche müssen daher im Zuge der Genehmigung nach BImSchG ermittelt und kompensiert werden.

### **3.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und gehört zu den essentiellen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Nach § 1 WHG gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen (SCHRÖDTER et al. 2004). Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

## Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die die „Rehorer Bäke“ (Gewässer II. Ordnung). Weiterhin werden die werden lediglich die einzelnen Grünlandflächen von typischen Marschengraben (Gewässer III. Ordnung) durchzogen (MU 2023).

## Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden.

Wasserschutzgebiete nach WHG sind nicht im Plangebiet vorhanden (MU 2023). Das Plangebiet ist dem Grundwasserkörper „Jade Lockergestein links“ zuzuordnen (LBEG 2023). Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als „hoch“ einzustufen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als „gering“ bewertet. Die Lage der Grundwasseroberfläche beträgt nach hydrogeologischer Karte (1:200.000) im Plangebiet >1 m bis 5 m zu NHN. Nach Berechnungen mittels Wasserhaushaltsmodell mGROWA22 liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet größtenteils zwischen > 100 bis 150 mm/a, parzellenweise liegt auch eine Grundwasserneubildungsrate von > 50 bis 100 00/a vor (LBEG 2023).

## Bewertung

Bei der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen spielen die Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine sowie der Grundwasserflurabstand eine Rolle. Das Grundwasser gilt nach LBEG (2023) dort als gut geschützt, wo eine geringe Durchlässigkeit der Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen. Die hohe Durchlässigkeit oberflächennaher Gesteine sowie der geringe Flurabstand im Plangebiet bedingen ein geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers kann demnach als hoch bewertet werden. Laut dem NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2023) wird der chemische Zustand des Grundwassers als „gut“ eingestuft. Der mengenmäßige Zustand des Grundwassers gilt als „gut“. Dem Schutzgut Wasser wird somit aufgrund der anzutreffenden Gegebenheiten eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

Das Planvorhaben wird durch den fehlenden Eingriff keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser – Grundwasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen weiterhin möglich. Für das Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser werden ebenfalls durch den fehlenden Eingriff keine Beeinträchtigungen erwartet.

Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Auf Grundlage dessen ist zu erwarten, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insbesondere durch größere Fundamente, Bau- und Materiallager sowie Aufstell- und Rangierflächen zu erwarten sind, die aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser müssen daher im Zuge der Genehmigung nach BImSchG ermittelt und ggf. kompensiert werden.

### 3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Die Luft besitzt als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen eine hohe Bedeutung. Die allgemeine Verantwortung für den Klimaschutz wurde mit § 1 Abs. 5 BauGB in die Bauleitplanung aufgenommen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit auch weitere Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere oder Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Belastungen des lokalen Kleinklimas können sich zudem auf der regionalen, bis hin zur globalen Ebene auswirken (SCHRÖDTER et al. 2004). Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Luft sind daher mit der Umsetzung der Planung einhergehende eventuelle Luftverunreinigungen (v. a. Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe im Sinne des § 3 Abs. 4 BImSchG) mit Folgen für das Kleinklima zu berücksichtigen. Neben den Belastungen durch Luftverunreinigungen werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die bspw. aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer örtlichen Lage geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Luft bzw. das Kleinklima zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung und Ventilation oder Temperatursausgleich zu sorgen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist aufgrund seiner Küstennähe maritim geprägt. *„Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen (ca. 50 % West-Nordwest-Windrichtung) verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Es herrschen daher mäßig warme Sommer und verhältnismäßig milde Winter. Die durchschnittliche Temperatur liegt bei 9,5 °C“* (PLANUNGSGRUPPE UMWELT 2021).

#### Bewertung

Dem Schutzgut Klima und Luft wird eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Das Kleinklima im Planbereich ist durch die landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftproduktionsraum zu charakterisieren. Vorbelastungen bestehen durch bestehenden WEA sowie die vorhandene Infrastruktur und die landwirtschaftliche Nutzung.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sowie dem fehlenden Eingriff sind durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft durch diese veränderten Parameter sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, sodass mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter im Zuge der Genehmigung nach BImSchG ermittelt und ggf. kompensiert werden müssen.

### 3.1.8 Schutzgut Landschaft

WEA können durch ihr Erscheinungsbild eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Aufgrund ihrer Höhe reichen die negativen landschaftsbildwirksamen Auswirkungen über den eigentlichen Standort hinaus. Windenergieparks sollten daher auf Standorten verwirklicht werden, auf denen die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering sind.

Die Eingriffserheblichkeit im landschaftsästhetischen Sinn ergibt sich einerseits aus der Intensität des Eingriffs, andererseits aus der Empfindlichkeit der Landschaft im Eingriffsbereich.

Die Beeinträchtigungsintensität (Wahrnehmung) nimmt mit zunehmender Entfernung vom Planungsbereich ab. Insbesondere Siedlungslagen/Gebäude und vorhandene Gehölze können die Wahrnehmungsintensität (Fernwirkung) der Windenergieanlagen vermindern. Im Allgemeinen ist die Fernwirkung und damit der Einwirkungsbereich (der vom Eingriffsobjekt ästhetisch beeinträchtigte Landschaftsbereich) umso größer, je höher das Eingriffsobjekt, aber auch je auffälliger es ist (hier z. B. durch die Bewegung bzw. die Dichte der aufgestellten Masten).

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, dass hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Plangebiet bereits bestehenden Windenergieanlagen sowie anhand der Wege bemerkbar macht.

### **Bewertung**

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die geplante Aufhebung kommt es selbst zu keinen wahrnehmbaren Veränderungen der Fläche, die derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Aufgrund der Vorprägung durch den bereits bestehenden Windpark kann von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass mit Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Aufgrund des Wegfallens der bisher festgesetzten Höhenvorgaben ist zu erwarten, dass vor allem wegen der größeren zulässigen Höhe mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen ist. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft durch modernere und höhere Windenergieanlagen müssen demnach im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG ermittelt und ggf. kompensiert werden.

### **3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im BNatSchG ist die dauerhafte Sicherung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft in § 1 Abs. 4 Nr. 1 festgeschrieben. Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB folgend, insbesondere die Belange von und umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Als Kulturgüter können Gebäude oder Gebäudeteile, gärtnerische oder bauliche Anlagen wie Friedhöfe oder Parkanlagen und weitere menschlich erschaffene Landschaftsteile von geschichtlichem, archäologischem, städtebaulichem oder sonstigem Wert betrachtet werden. Schützenswerte Sachgüter bilden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter,

die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft allgemein von materieller Bedeutung sind, wie bauliche Anlagen oder ökonomisch genutzte, regenerierbare Ressourcen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Wallhecken, die als geschützte Landschaftsbestandteile auch als schützenswerte Kultur- und Sachgüter zu betrachten sind, existieren nicht im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung. Nach dem Kartenserver des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2023) sowie nach Informationen des Landkreises Ammerland werden im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung keine Denkmale dargestellt.

### **Bewertung**

Da keine Kultur- oder Sachgüter im Planungsraum bekannt sind und durch den fehlenden Eingriff, werden keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter durch die Planung erwartet.

## **3.2 Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt. So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z. B. Vögel, Amphibien etc. dar, sodass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ und den fehlenden Eingriff in die Natur und Landschaft werden keine Wechselwirkungen erwartet.

## **3.3 Kumulierende Wirkungen**

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

## **3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ führt zu keinen Beeinträchtigungen bei den oben genannten Schutzgütern.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.



**Tab. 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Pflanzen</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Tiere</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Biologische Vielfalt</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Boden und Fläche</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Wasser</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Klima</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Luft</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Landschaft</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Wechselwirkungen</b>	• Keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

\*\*\* sehr erheblich/ \*\* erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

## **4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit keinen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 führt selbst zu keinen direkten Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die erheblichen Beeinträchtigungen, die durch ein Repowering zu erwarten sind, sind derzeit nicht absehbar und müssen im Rahmen der Genehmigung nach BIm-SchG ermittelt und kompensiert werden.

### **4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die bestehenden Windenergieanlagen hätten weiterhin Bestandsschutz und die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine Änderung des derzeitigen Umweltzustandes eintritt.

## **5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ ist mit keinen negativen Umweltauswirkungen verbunden, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen nicht erforderlich sind.

## 6.0 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Folgende Festsetzungen bzw. Minimierungen bestehen über den Bebauungsplan u. a. als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: *„Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches besteht eine aus Sicht von Natur und Landschaft wertvollere Strukturen in Form eines Teiches mit angrenzenden Gehölzbeständen. Um diese Strukturen langfristig zu sichern wird der Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.*

*Die festgesetzte Fläche wird dabei als Kompensationsfläche im Zuge der Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung berücksichtigt. Das planerische Ziel für diese Fläche besteht lediglich in Erhalt der vorhandenen Strukturen. Daher werden für die Flächen auch keine zusätzlichen Entwicklungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.*

*Zum Schutz des Landschaftsbildes wird in der textlichen Festsetzung, § 5, weiterhin definiert, dass gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Fundamente der zulässigen Windenergieanlagen eine Höhe von maximal 1 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten dürfen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Türme der zulässigen Windenergieanlagen als optisch einheitliches Bauwerk in der Landschaft darstellen und nicht auf einen weiterhin sichtbaren, abweichend gestalteten Fundamentsockel installiert werden. Um zudem sicherzustellen, dass die Anlagen nicht auf künstlich aufgeschüttete Hügel gestellt werden, wird zudem in der textlichen Festsetzung, § 7, definiert, dass Veränderungen der Reliefenergie, d.h. Abgrabungen oder Aufschüttungen, in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten nur in einem Umfang von maximal 1 m gegenüber der bestehenden Geländehöhe zulässig sind.“*

Darüber hinaus ist der Fortbestand der in Anlage 1 „Natur und Landschaft“ innerhalb des Bebauungsplans Nr. 64 (NWP 2001) vorgesehenen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich in den Eingriff des Landschaftsbildes auch nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sicherzustellen. Folgende Kompensationen bzw. Ziele bestehen zudem weiterhin über den Bebauungsplan Nr. 64 auf der Fläche **Gemarkung Rastede, Flur 016, Flurstück 10/1**:

### **Grünlandextensivierung ca. 3,03 ha**

Maßnahmen zur Extensivierung im Bereich des Hahnermoores, südlich der Hahner Bäke (Gemarkung Rastede, Flur 016, Flurstück 10/1). Ausgangszustand war eine mesophile Grünlandfläche intensiver Weidenutzung. Die Flächen werden von einem Grabensystem mit grasreichem Saum begrenzt.

Folgende Entwicklungsziele sind zu verfolgen:

- *„Entwicklung natürlicher Bodenvorgänge,*
- *Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen,*
- *Erhöhung bzw. Schaffung von Lebensraumbedingungen für Wiesenvögel.“*

Die Entwicklungsziele sind durch folgende Pflegevereinbarungen zu erreichen:

- *„Kein Umbruch des Grünlandes (weder Umwandlung in Acker noch Neueinsaat von Grünland).*
- *Nutzung der Flächen als Dauergrünland (extensive Mäh-/Standweide).*
- *Vom 15. März bis 15. Juni keine maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen.*
- *Keine Absenkung des Grundwasserstandes (keine Drainagemaßnahmen).*
- *Neuanlage von Gräben und Drainagen sind nicht statthaft. Zulässig bleibt jedoch die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben, Grüppen und Drainagen. Die Aufhebung von Entwässerungsanlagen ist jedoch erwünscht.*
- *Anlegen von zusätzlichen Senken und Blänken als in Trockenperioden verbleibende stochebfähige Areale ist wünschenswert.*
- *Bei einer Mähnutzung ist die erste Mahd erst nach dem 15. Juni zulässig. Dabei sollte von innen nach außen gemäht werden, um ggf. noch vorhandenen Jungvögeln etc. eine Fluchtmöglichkeit zu eröffnen.*
- *Die Beweidung ist nur ab dem 15.04. mit max. 2 GVE/ha zulässig. Eine Nutzung als Portionsweide ist generell auszuschließen.*
- *Die Düngung soll vorzugsweise durch Festmist (max. 20 to/ha/Jahr) erfolgen. Eine Grunddüngung mit Phosphor und Kali ist zulässig. Die Stickstoffdüngung wird auf max. 40 kg/ha/Jahr als Mineraldüngung zugelassen. Eine Grund-, Auf- und Meliorationskalkung sowie Aufbringung von Geflügelmist, Gülle und Jauche ist nicht zulässig.*
- *Kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel.*
- *Die Flächen müssen jährlich bewirtschaftet werden. Die Flurstücke müssen flächendeckend abgeweidet oder abgemäht werden, das Mähgut ist abzufahren.*
- *Freihaltung der offenen Landschaft.“*

Die Einhaltung der störungsfreien Zeiten im Winterhalbjahr dient der Schaffung und Entwicklung von Rastgebieten für Vögel. Die Frühjahrsruhe dient insbesondere dem Schutz, der Förderung und der Entwicklung von Wiesenvogelbrutbeständen. Weiterhin werden durch die Regelungen des Dünge- und Spritzmitteleinsatzes, des Verbotes des Umbruches und der Schaffung natürlicher Wasserverhältnisse eine natürliche Bodenentwicklung und Vegetationsentwicklung gefördert.

### **Maßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild**

*„Maßnahmen mit Wirkungen im Landschaftsbild haben entweder Vermeidungs- und Minimierungscharakter (s.o.), oder sie bereichern die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes im Eingriffsbereich und die weitere Umgebung durch zusätzliche naturnahe und naturraumtypische Landschaftselemente.*

*Eine „landschaftsgerechte Neugestaltung“ der Eingriffsflächen ist jedoch nicht möglich, da die Windkraftanlagen als technische und großdimensionierte Anlagen den Planbereich deutlich überformen und dominieren.*

*Durch eine Anreicherung der Landschaft mit naturraumtypischen und naturnahen Landschaftselementen ist aber eine Aufwertung der Landschaftsbildqualitäten anzustreben. Gleichfalls können die Maßnahmen einen eingriffsreduzierenden Charakter aufweisen, wenn sie im Sichtfeld zu den Windanlagen liegen und die Anlagen weiter in den Hintergrund rücken lassen.“*

**Maßnahme A1: Pflanzung von Strauchhecken**

Errichtung einer Strauchhecke aus standortgerechten Arten auf etwa 700 m entlang der südlichen Erschließungsstraße (nördlich der Straße und des parallel verlaufenden Grabens). Die Anpflanzung erfolgt zweireihig auf einer Breite von 3 m mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,3 m versetzt.

**Maßnahme A2: Pflanzung von Baum-Strauchhecken**

Anpflanzung von einer Baum-Strauchhecke aus standortgerechten Arten auf ca. 926 m entlang der neuen Erschließungswege im Norden des Plangebietes. Die Anpflanzung erfolgt dreireihig auf 5 m Breite. Laubbäume werden in unregelmäßigen Abständen in der mittleren Reihe gepflanzt. Der Reih- und Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,3 m, bei Bäumen 2 m.

Standortgerechte Pflanzen sind in der folgenden Tab. 3 aufgeführt:

**Tab. 3: Standortgerechte Arten für Anpflanzungen (Kompensationsmaßnahmen)** (Quelle: NWP 2001).

	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<b>Baumarten:</b>	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<b>Sträucher und (niedrige) Bäume</b>	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Craetaegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Lonicera percyllenum</i>	Heckenkirsche/Waldgeißblatt
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
	<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide
	<i>Salix fragilis</i> *	Bruchweide
	<i>Salix purpurea</i> *	Purpurweide
	<i>Salix viminalis</i> *	Korbweide
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche/Vogelbeere
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

\* im Niederungsbereich und an Gräben zu verwenden

„Mit den Maßnahmen zur Kompensation werden innerhalb der erheblich betroffenen Wirkzonen Gestaltungselemente umgesetzt, die zum einen den Eingriffsraum eingrenzen und zum anderen die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft für den Betrachter erhöhen und somit den Eingriff ins Landschaftsbild kompensieren.“

Mit den Maßnahmen für das Landschaftsbild wird ebenfalls der verbleibende Kompensationsbedarf für Vegetation/Biotoptypen von ca. 300 m<sup>2</sup> ausgeglichen.“

## **7.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

### **7.1 Standort**

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland). Das ca. 30,1 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden.

### **7.2 Planinhalt**

Die Gemeinde Rastede hat sich für die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Für einen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 liegt bereits ein Antrag für ein Repowering vor. Im Zuge dieser Planung sollen vier alte Anlagen abgebaut und durch neue ersetzt werden. Zur Vorbereitung des geplanten Repowerings und um in Zukunft weitere Vorhaben umzusetzen, hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan auch aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z. B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut geändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

## **8.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **8.1 Analysemethoden und -modelle**

Für alle Schutzgüter wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen. Die erforderlichen Daten für die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima- und Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaft wurden dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Ammerland (2021), dem Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen (2023), dem Datenserver des LBEG (2023) oder dem Denkmalatlas Niedersachsen (2023) entnommen. Aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans und dem damit fehlenden Eingriff in Natur und Landschaft entfallen die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

#### **8.1.1 Fachgutachten**

Fachgutachten wurden nicht erstellt.

### **8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung, sodass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

### **8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, so dass eine Umweltüberwachung seitens der Kommune entfällt.

## **9.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Gemeinde Rastede hat sich für die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Für einen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 liegt bereits ein Antrag für ein Repowering vor. Im Zuge dieser Planung sollen vier alte Anlagen abgebaut und durch neue ersetzt werden. Zur Vorbereitung des geplanten Repowerings und um in Zukunft weitere Vorhaben umzusetzen, hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan auch aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z. B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut gerändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

Das ca. 30,1 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den betreffenden Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergieanlagen (SO-Wind) dar (72. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit Juli 2019).

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 kommt es zu keinen Umweltauswirkungen auf die Natur und Landschaft. Für die vorhandenen WEA und deren Nebenanlagen besteht ein Bestandschutz.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erzeugung erneuerbarer Energien in einem, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, für Windenergieanlagen vorgesehenen Gebiet dargestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 keine baulichen Eingriffe stattfinden und somit keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zu erwarten sind.

Für die im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist der Fortbestand auch nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sicherzustellen. Die Sicherung und Bewirtschaftung der Flächen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans ist durch Baulasten und entsprechende Nutzungsverträge gewährleistet.

## 10.0 QUELLENVERZEICHNIS

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

BNatSchG (2022): 4. Änderung des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2022.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

LBEG - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2023): Kartenserver des LBEG – Bodenübersichtskarte (1:50.000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

MU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021), Hannover.

MU (2023): Umweltkarten Niedersachsen.

[https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5936700.00&Y=421990.00&zoom=8&layers\\_visibility=false](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5936700.00&Y=421990.00&zoom=8&layers_visibility=false).

NNatSchG (2020): Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 01. Oktober 2022.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2023): Denkmalatlas Niedersachsen. <https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas>.

NWP (2001): Bebauungsplan Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ Anlage 1 Natur und Landschaft, Oldenburg.

PLANUNGSGRUPPE UMWELT (2021): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland.

SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/224**

freigegeben am **03.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 11.12.2023**

### **Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 - Windenergie Lehmden (Erweiterungsfläche)**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung und Umweltbericht sowie der örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 soll erreicht werden, die weiterhin im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windenergie dargestellten Flächen ohne die in dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zur Verfügung zu stellen. Nähere Erläuterungen zum Anlass der Planung können dem Aufstellungsbeschluss (Vorlage 2023/094) entnommen werden.

Im November wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden vornehmlich redaktionelle Hinweise geäußert. Zudem wurde darauf hingewiesen, bei Neuplanungen die Träger öffentlicher Belange generell zu beteiligen.



Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Belange vorgetragen.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind in der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können. Auf die seinerzeitige Beratung dieser Stellungnahmen wird verwiesen (Vorlage 2023/149).

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 29.01.2024 gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.13 wurde seinerzeit auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers aufgestellt, daher wird auch für dessen Aufhebung die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Lageplan
3. Begründung
4. Satzung
5. Umweltbericht

# GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

---

## **Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ und der örtlichen Bauvorschriften**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

13.12.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
  
1. Landwirtschaftsammer Niedersachsen  
Bezirksstelle OL-Nord  
26160 Bad Zwischenahn

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
  
3. Die Autobahn GmbH des Bundes  
Niederlassung Nordwest I Außenstelle Oldenburg  
Moslestraße 7  
26122 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)</b>  <b>Geschäftsbereich Oldenburg</b>  <b>Kaiserstraße 27</b>  <b>26122 Oldenburg</b></p>	
<p>der Geltungsbereich liegt südlich an der Kreisstraße 131 „Lehmdorfer Straße“ außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Ziel der Aufhebung ist, die weiterhin im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windenergie dargestellten Flächen ohne die in den bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, u. a. zur Höhenbegrenzung, und den örtlichen Bauvorschriften zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung erfolgt über eine private „Erschließungsstraße“. Der Landkreis Ammerland ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Lehmdorfer Straße“ unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist mit einem Bezug zur Stellungnahme auf die Satzung zu der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmdorfer“ und der örtlichen Bauvorschriften zu beachten:</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Vorgaben, Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	
<p><b>Die Autobahn GmbH des Bundes</b>  <b>Niederlassung Nordwest I Außenstelle Oldenburg</b>  <b>Moslestraße 7</b>  <b>26122 Oldenburg</b></p>	
<p>zu der Aufhebung des VBP 13 und des BP 64 selbst haben wir keine Einwendungen. Die von uns dazu abgegebenen Stellungnahmen und Hinweise sollten aber weiterhin, auch für Ihre künftigen Planungen der Planungsmaßstab sein.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

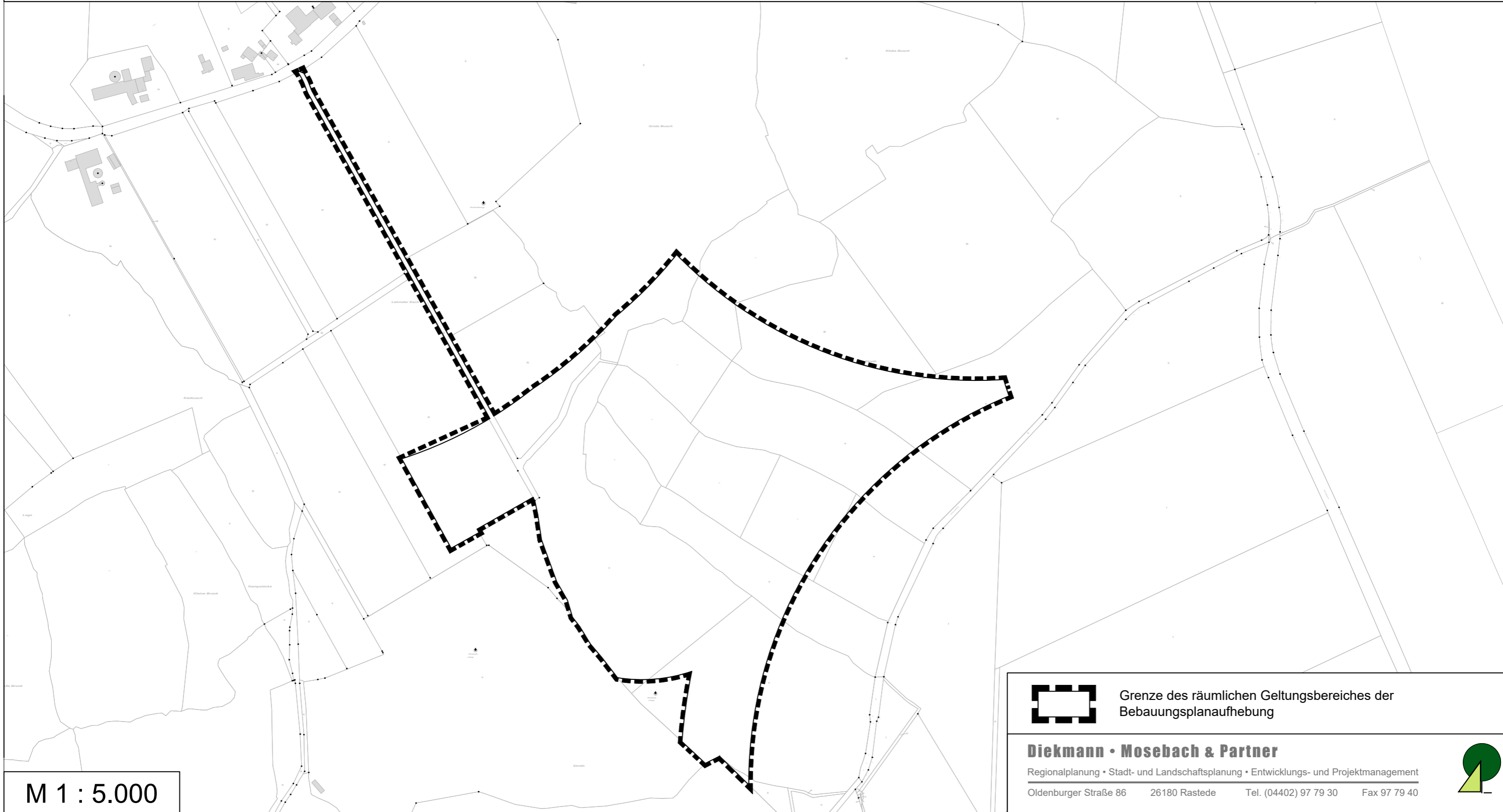


## **Anregungen von BürgerInnen**

**von BürgerInnen wurden keine Anregungen vorgebracht.**

## Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Windenergie Lehmden" - Geltungsbereich

Beikarte zur Satzung





# GEMEINDE RASTEDE



Landkreis Ammerland

---

## Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ und der örtlichen Bauvorschriften

### Begründung (Teil I)

Endfassung

13.12.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>GRÜNDE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13</b>	<b>5</b>
5.1	Planungsrechtliche Situation	5
5.2	Bestandsanlagen und Rückbaupflicht	5
5.3	Belange von Natur und Landschaft	5
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>6</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	6
6.2	Planverfasser	6

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

Die Gemeinde Rastede hat bereits im Jahr 2020 beschlossen bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein. Derzeit entwickelt die Gemeinde ein integriertes Klimaschutzkonzept in dem die Nutzung regenerativer Energien als eine Maßnahme identifiziert, um die Klimaschutzziele der Gemeinde zu erreichen. Dem Ausbau von Windenergie kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Die Nutzung und der Ausbau von erneuerbaren Energien für die Stromerzeugung liegt bundesweit mittlerweile im „überragenden öffentlichen Interesse“ (§2 EEG 2023) und soll möglichst schnell vorangetrieben werden. Die zur Verfügung Stellung von Fläche für die Windenergie wird künftig mit der Erreichung von Flächenbeitragswerten über das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) geregelt. Teil des WindBG ist es, dass Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen ausgewiesen werden, in Zukunft nicht für die Erreichung des Flächenbeitragswertes mit herangezogen werden können.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wird bereits ein Antrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für eine neue Planung vorbereitet. In diesem Bereich sollen jedoch in Zukunft höhere Anlagen entstehen, als bisher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen sind. Zur Vorbereitung des geplanten Vorhabens hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden.

Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z.B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut geändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch auf die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen anzuwenden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1 BauGB) und das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a Abs. 4 BauGB) können bei einer Bebauungsplanaufhebung nicht angewendet werden. Demnach ist zur Aufhebung eines Bebauungsplanes ein vollständiges Planverfahren einschließlich Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht gem. § 2a BauGB und Satzungsbeschluss erforderlich.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst vollständig den etwa 22,2 ha großen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden. Er umfasst die Flurstücke 58, 62, 63, 64 und 126/6 vollständig sowie Teile der Flurstücke 57, 55/1, 59/1,61, 439/56, 65/1, 69/1, 71/6, 126/3, 331/116

und 72/6 in der Gemarkung Rastede, Flur 17. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ergibt sich aus der Beikarte zur Satzung.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ verläuft aus nordwestlicher Richtung die Erschließung über den Strothweg. Das Plangebiet grenzt südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ und umfasst ein ca. 22,2 ha großes Areal. Der Geltungsbereich ist vornehmlich durch landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen geprägt. Gebäude sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich vornehmlich nördlich in einer Entfernung von 550 m, gemessen vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“. Im Süden grenzt der vorhandene Windpark Liethe mit 8 Windenergieanlagen an, nördlich befindet sich eine weitere Einzelanlage. In etwa 500 m Entfernung (Luftlinie) verläuft die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelms- haven. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist bisher nicht mit Windenergieanlagen bebaut worden.

## **3.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. In der aktualisierten Fassung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für den Geltungsbereich keine gesonderten Darstellungen getroffen.

In Kapitel 4 des Textteils zum LROP-VO „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale“ werden Ziele zum Thema erneuerbare Energien formuliert. Grundsätzlich soll der Anteil der Windenergie am Strommix raumverträglich ausgebaut werden. Dabei sind vorhandene Standorte, die bereits für die Energiegewinnung und -verteilung genutzt werden, vorrangig zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 1996 wird der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde gelegt.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland werden keine Ziele der Raumordnung zum Ausbau oder zur Steuerung der Windenergienutzung definiert. Es ist aber festgelegt, dass Windenergieanlagen unter den Gesichtspunkten der Umweltverträglichkeit und sozialen Akzeptanz auf geeignete Standorte zu konzentrieren sind. Die Gemeinde Rastede gibt hier, wie auch der Landkreis Ammerland in seinem Standortkonzept Windenergie 2013, dem Ziel des LROP-VO, dem Ausbau regenerativer Energien den Vorrang vor dem Grundsatz der Raumordnung.

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede weist am Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 durch die im Jahr 2019 erfolgte 72. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Windenergie“ aus. Mit der 72. Flächennutzungsplanänderung verfolgte die Gemeinde Rastede das Ziel der Standortsteuerung für Windenergieanlagen im Gemeindegebiet. Dem Ziel der räumlichen Konzentration der Windenergienutzung folgend, wurden im Gemeindegebiet zwei weitere Vorrangflächen dargestellt. Die Vorrangflächen im Ortsteil Wapeldorf, im Norden des Gemeindegebietes, sowie eine weitere Fläche im Nordosten im Bereich Lehmdermoor. Außerhalb der ausgewiesenen Vorrangflächen soll das Gemeindegebiet von entsprechenden Windenergieanlagen freigehalten werden. Die Gemeinde Rastede hat derzeit im laufenden Verfahren mit der Aufstellung der 83. Änderung des Teilflächennutzungsplanes weitere, neue Flächen für die Windenergie festgesetzt und die bisherigen Standorte erneut ausgewiesen.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst vollständig den 22,2 ha großen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden. Er umfasst die Flurstücke 58, 62, 63, 64 und 126/6 vollständig sowie Teile der Flurstücke 57, 55/1, 59/1, 61, 439/56, 65/1, 69/1, 71/6, 126/3, 331/116 und 72/6 in der Gemarkung Rastede, Flur 17.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Windparks mit drei Windenergieanlagen geschaffen. Im Rahmen der Planung sind die Anlagenstandorte inkl. der von den Rotoren überstrichenen Flächen als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt worden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ legt jeweils im Bereich der geplanten Anlagenstandorte überbaubare Grundstücksflächen in Anlehnung an einen Kreisradius entsprechend dem maximal zulässigen Rotordurchmesser fest.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die für den Betrieb der Windenergieanlagen notwendigen baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen unterzubringen. Zur Steuerung einer zweckgebundenen Nutzung wurde auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich folgende Nutzungen zugelassen:

- Windenergieanlagen (WEA)
- notwendige Infrastrukturanlagen
- landwirtschaftliche Nutzungen

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um die Bewirtschaftung der Freiflächen zwischen den Anlagestandorten weiterhin sicherzustellen.

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 auch baugestalterische Festsetzungen, diese wurden über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) entsprechend des Planvorhabens definiert, die für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ gelten. Sie umfassen gestalterische Vorgaben bezüglich der Farbgebung, Werbeanlagen und der Lichanlagen, um

im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung eine verträgliche Gestaltung der Anlagenstandorte zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Windenergie Lehmden“. Als Anlagentyp wurde dabei ein geschlossener Körper festgesetzt.

Die Farbgebung wurde für die einzelnen Bauteile der Windenergieanlagen (WEA) in einem matten, weißen bis hellgrauen Farbton definiert. Ausnahmsweise können im unteren Bereich des Windenergieanlagenturms mattierte grüne Farbtöne gewählt werden. Hierbei ist eine Abstufung der Farbtöne von dunkel- auf hellgrün, jeweils von unten ausgehend, bis zu einer Höhe von maximal 20,00 m zulässig. Die Außenfassaden von Umspannwerken und Nebenanlagen (Hochbauten wie z.B. erforderliche Kompaktstationen) sind mit einem dauerhaft matten hellgrauen oder schilfgrünen Anstrich zu versehen.

Werbeanlagen und Werbeflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Ausgenommen ist die Eigenwerbung des Herstellers bezogen auf den installierten Anlagentyp. Die Werbeaufschrift ist auf die Anlagengondel zu beschränken. Lichtwerbung oder die Beleuchtung der Werbeschrift ist unzulässig.

Für Lichtenanlagen wurde festgesetzt, dass Beleuchtungskörper an baulichen Anlagen und als eigenständige Außenleuchten nicht zulässig sind. Ausgenommen ist die notwendige Beleuchtung für Wartungsarbeiten sowie Kennzeichnungen gemäß Luftverkehrsgesetz.

#### **4.0 GRÜNDE DER AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 13**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien für die Stromerzeugung liegt mittlerweile im „überragenden öffentlichen Interesse“ (§2 EEG 2023) und soll möglichst schnell vorangetrieben werden. Die zur Verfügung Stellung von Fläche für die Windenergie wird künftig mit der Erreichung von Flächenbeitragswerten über das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) geregelt. Teil des WindBG ist es, dass in Zukunft Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen gelten, nicht länger für die Erreichung des Flächenbeitragswertes mit herangezogen werden können.

Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan aufgrund der, gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z.B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut geändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

Möglich ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung über eine Änderung oder Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes. Die Gemeinde Rastede hat sich für eine vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Für die Erteilung von Genehmigungen für Windkraftanlagen ist ein Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht zwingend erforderlich. Die maßgeblichen Belange für eine neue Planung werden im Rahmen der BImSch-Genehmigung geprüft (z.B. Belange des Immissionsschutzes, Umweltverträglichkeitsprüfung, Erschließung) oder können vertraglich geregelt werden (z. B. naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, Rückbauverpflichtung).

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wird bereits ein Antrag nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für eine neue Planung vorbereitet. In diesem Bereich sollen jedoch in Zukunft höhere Anlagen entstehen,

als bisher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen sind. Zur Vorbereitung des geplanten Vorhabens hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden.

## **5.0 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13**

### **5.1 Planungsrechtliche Situation**

Mit der vorliegenden Aufhebungssatzung treten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 alle bisher rechtskräftigen Festsetzungen außer Kraft. In Folge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Gebiet baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Windenergieanlagen sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Außenbereich privilegierte Vorhaben. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen treten auch die baugestalterischen Festsetzungen außer Kraft. Es gelten für das Gebiet damit keine Vorschriften mehr über die Form und Farbgebung von Windkraftanlagen.

Den Zielen der Raumordnung wird mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 Rechnung getragen. Die Bebauungsplanaufhebung ermöglicht den Bau raumbedeutsamer Anlagen an einem durch Windenergieanlagen vorgeprägten Standort, auf dem bisher nur nicht raumbedeutsame Anlagen bzw. keine Windkraftanlagen zulässig waren. Dies entspricht dem landesraumordnerischen Ziel der LROP-VO 2022 des raumverträglichen Ausbaus der Windenergie

### **5.2 Bestandsanlagen und Rückbaupflicht**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ wurden seit der Aufstellung keine Anlagen errichtet, daher sind keine Bestandsanlagen vorhanden.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer gemäß § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Jahr 2019 Rechtskräftig geworden ist, bemisst sich die Entschädigung gem. § 42 (2) BauGB nach dem Unterschied zwischen dem aktuellen Wert und dem, der folgend der Aufhebung entsteht. Bestehende Windenergieanlagen wären in ihrer Genehmigungssituation und ihrem Betrieb von der vorliegenden Bebauungsplanaufhebung nicht betroffen, da für diese der Bestandsschutz fortbesteht. Eine Wertminderung des Grundstückes erfolgt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Im Zusammenspiel des nach der Aufhebung geltenden Planungsrechts – durch die Beurteilung der Fläche nach § 35 BauGB – werden vielmehr die Voraussetzung für wertsteigernde Nutzungen geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Errichtung einer nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierten Windenergieanlage nicht mehr entgegen. Entschädigungsansprüche in Folge der Bebauungsplanaufhebung sind demnach nicht zu erwarten.

### **5.3 Belange von Natur und Landschaft**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist auch im Rahmen der Aufhebung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die ermittelten

Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“). Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die bisher zulässigen Eingriffe entfallen, kann im Rahmen der Aufhebungssatzung auf eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung verzichtet werden. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung der Aufhebungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 den Planunterlagen beigelegt.

Die auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 festgelegten Ausgleichsmaßnahmen, sind auch nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sicherzustellen. Im Detail betrifft dies die Kompensationsflächen mit der Gemarkung Jaderaltendeich, Flur 2, Flurstücke: 167, 168, 284/165, 281/162, 285/166, 280/161, 286/166 sowie 279/161 und in der Gemarkung Wiefelstede, Flur 27, Flurstück 51. Die Sicherung und Bewirtschaftung der Flächen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans ist durch Baulasten und entsprechende Nutzungsverträge gewährleistet (vgl. Kapitel 6 im Umweltbericht als Teil II der Begründung).

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 6.1 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).

### 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ erfolgte im Auftrag der Alterric GmbH durch das Planungsbüro:

**Diekmann • Mosebach & Partner**  
  
**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**  
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9779-30  
Telefax (0 44 02) 9779-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de



# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



## Aufhebung des vorhabenbezo- genen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ und der örtlichen Bauvorschriften

### SATZUNG

Endfassung

13.12.2023

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# SATZUNG

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am ..... die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

## § 1 AUFHEBUNG

Der seit dem 26.07.2019 rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ wird einschließlich der enthaltenen örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

## § 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“. Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ergibt sich aus der Beikarte zur Satzung, die Bestandteil dieser Aufhebungssatzung ist.

## § 3 INKRAFTTRETEN

Diese Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Aufhebungssatzung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ außer Kraft.

Rastede, .....

.....  
Gemeinde Rastede  
Der Bürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

---

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, .....

.....

(Bürgermeister)

---

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Sondergebiet Windenergie“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Rastede bekannt gemacht. Der Entwurf der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite einsehbar.

Rastede,.....

.....

(Bürgermeister)

---

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede,.....

.....

(Bürgermeister)

## BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

---

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,.....

.....  
(Bürgermeister)

## PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgte im Auftrag der Alterric GmbH vom Planungsbüro:

Diekmann   
•  
& Partner  
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9779-30  
Telefax (0 44 02) 9779-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de

.....  
(Unterschrift)

**Gemeinde Rastede**

**Landkreis Ammerland**



---

**Aufhebung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans Nr. 13**

**„Windpark Lehmden“**

und der  
örtlichen Bauvorschriften

**Umweltbericht**  
(Teil II der Begründung)

---

Endfassung

13.12.2023

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

## TEIL II: UMWELTBERICHT

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
<b>2.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
2.1	Landschaftsprogramm	2
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	4
2.3	Landschaftsplan (LP)	4
2.4	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	5
2.5	Artenschutzrechtliche Belange	5
<b>3.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	6
3.1.1	Schutzgut Mensch	7
3.1.2	Schutzgut Pflanzen	8
3.1.3	Schutzgut Tiere	10
3.1.4	Biologische Vielfalt	10
3.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	11
3.1.6	Schutzgut Wasser	13
3.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	14
3.1.8	Schutzgut Landschaft	15
3.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3.2	Wechselwirkungen	17
3.3	Kumulierende Wirkungen	17
3.4	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
<b>4.0</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES</b>	<b>18</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	18
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	18
<b>5.0</b>	<b>VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>18</b>
<b>6.0</b>	<b>MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH</b>	<b>18</b>

---

<b>7.0</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>21</b>
7.1	Standort	21
7.2	Planinhalt	21
<b>8.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>21</b>
8.1	Analysemethoden und -modelle	21
8.1.1	Fachgutachten	22
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	22
8.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
<b>9.0</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>22</b>
<b>10.0</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>24</b>

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Luftbild und Lage des Plangebietes (rote Linie)	2
Abb. 2: Luftbildansicht Lage des Plangebietes (rote Linie)	9
Abb. 3: Auszug aus der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)	12
Abb. 4: Schematischer Schnitt einer Senke	20

#### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1: Schutzgebiete in einem 3.000 m Umkreis um das Plangebiet.	5
Tab. 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.	17

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist auch im Rahmen der Aufhebung einer Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). *„Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“* (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

### 1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede hat bereits im Jahr 2020 beschlossen bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein. Derzeit entwickelt die Gemeinde ein integriertes Klimaschutzkonzept indem die Nutzung regenerativer Energien als eine Maßnahme identifiziert, um die Klimaschutzziele der Gemeinde zu erreichen. Dem Ausbau von Windenergie kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien für die Stromerzeugung liegt mittlerweile im „überragenden öffentlichen Interesse“ (Änderung EEG 20.07.2022) und soll möglichst schnell vorangetrieben werden. Die Zurverfügungstellung von Fläche für die Windenergie wird künftig mit der Erreichung von Flächenbeitragswerten über das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) geregelt. Teil des WindBG ist es, dass künftig Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen gelten, nicht für die Erreichung des Flächenbeitragswertes mit herangezogen werden können.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 wird ein Antrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für eine neue Planung vorbereitet. In diesem Bereich sollen jedoch höhere Anlagen entstehen, als bisher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen sind. Zur Vorbereitung des geplanten Vorhabens hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden.

Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z. B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut gerändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

Das ca. 22,2 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden (vgl. Abb. 1).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den betreffenden Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergieanlagen (SO-Wind) dar (72. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit Juli 2019).





**Abb. 1: Luftbild und Lage des Plangebietes (rote Linie)** (Quelle: Digitale Orthophoto (DOP) – Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023, unmaßstäblich).

## 2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben“ der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/ Schutzgebiete sowie artenschutzrechtliche Belange).

### 2.1 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm trifft keine verbindlichen Regelungen, sondern hat gutachterlichen Charakter. Es enthält einzelne Darstellungen, die nicht mit aktuellen Zielen der Raumordnung im Einklang stehen und deshalb derzeit noch nicht ohne Weiteres umsetzbar sind, aber den angestrebten naturschutzfachlichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen des Landes entsprechen. Bestehende Ziele der Raumordnung sind jedoch zu beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Das Landschaftsprogramm gibt insoweit nur Hinweise und Empfehlungen für die Ausgestaltung von raumordnungskonformen Vorhaben und Maßnahmen, die sich auf Natur und Landschaft auswirken können.

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm wurde neu aufgestellt und liegt nunmehr mit dem Stand Oktober 2021 vor (MU 2021).

Das Plangebiet befindet sich anteilig im Westen in der naturräumlichen Region „Niedersächsische Nordseeküste und Marschen“ in der Unterregion „Watten und Marschen“ sowie im Osten in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“.

Für die Region „Watten und Marschen“ sind folgende Punkte als Ziele und Prioritäten des Naturschutzes und der Landschaftspflege hervorzuheben:

- Im Bereich der Marschen sind vorrangig bzw. besonders schutzwürdig: alle naturnahen Gewässer, die spezifisch ausgeprägten Hochmoore und Moorheiden, Bruch- und Auwälder, Sümpfe, feuchte Grünlandflächen mit floristischer und/oder faunistischer Bedeutung. Zu den vorrangig entwicklungsbedürftigen Lebensräumen gehören die aktuell nur noch fragmentarisch vorhandenen Tide- Hartholzauenwälder.
- Insbesondere im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Marsch bedarf es der Vermehrung naturschutzfachlich relevanter Flächen (Gewässer, Moore, artenreiches Feuchtgrünland).

Als landschaftsprägende Elemente und Strukturen der historisch gewachsenen Marschenlandschaft sind zu erhalten:

- Weiträumigkeit (Gehölzarmut)
- Blockfluren, Streifenfluren, Marschhufen
- Überwiegende Grünlandnutzung mit dichtem Graben- und Grüppennetz
- Siele, Schöpfwerke, Häfen, historische und aktuelle Deichlinien, Bracks bzw. Kolke, Polder, Gräben, Grüppen, Windmühlen, Leuchttürme
- Einzelwurtten, Langwurtten, Wurtendörfer, Gulfhäuser und Altbaumbestände, Siedlungsbänder entlang alter Deichlinien, Moorrandstraßensiedlungen im Bereich des Sietlandes
- Der freie Blick auf das Meer und den Horizont soll als elementares Landschaftserlebnis erhalten bleiben.

Für die Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“ sind folgende Punkte als Ziele und Prioritäten des Naturschutzes und der Landschaftspflege hervorzuheben:

- Dem Schutz der letzten naturnahen Wälder und Hochmoore, der landschaftstypischen Wallhecken, der Altwässer und nährstoffarmen Moorseen sowie des Feuchtgrünlands, vor allem nährstoffarmer Seggenrieder und Feuchtwiesen im Bereich der „Hammriche“, kommt vorrangige Bedeutung zu.
- In der waldärmsten Naturräumlichen Region sollte ein Schwerpunkt von Entwicklungsmaßnahmen im Bereich naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande, Bruchwälder) liegen. Ein weiterer Schwerpunkt sollte in der Regeneration von Hochmooren liegen, denn es handelt sich um die hochmoorreichste Region Niedersachsens. [...]
- Daneben ist auch die Wiederherstellung naturnaher Fließ- und Stillgewässer, extensiv genutzter Feuchtwiesen, Magerrasen und Heiden notwendig.

Weiterhin sollen landschaftsprägende Elemente und Strukturen der historisch gewachsenen Landschaft erhalten und Schwerpunkträume für die landschaftsgebundene Erholung erhalten und entwickelt werden. Darunter fallen z. B. vielfältige Nutzungsstrukturen mit standortabhängigen Wechseln zwischen Grünland, Acker- und Waldflächen sowie ungenutzten Flächen im Bereich der Moore, gliedernde Landschaftsbildelemente wie Feld- und Wallhecken, Obstwiesen und Heidefragmente etc., Findlinge, Großstein- und Hügelgräber, Plaggenesche und Handtorfstiche, aber auch Klinkerwege, alte Streusiedlungen,

Fehndörfer oder Gulfhäuser etc. sollen erhalten werden. U. a. sollen auch die lokalen Wander- und Radwegenetze, Aussichtspunkte (z. B. in Mooren) erhalten und unter der Prämisse des Schutzes- und der Erhaltungsziele des Arten- und Biotopschutzes entwickelt werden.

## 2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (PLANUNGSGRUPPE UMWELT 2021) als ein informelles Fachgutachten, der erst durch die Integration in das Regionale Raumordnungsprogramm eine Rechtsverbindlichkeit erlangt, wurde 2021 fortgeschrieben und trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Im Plangebiet kommen gemäß Karte 1 (Arten und Biotope) Biototypen von sehr geringer Bedeutung vor. Das kleine Waldgebiet im Norden des Plangebietes wird von sehr hoher Bedeutung mit Vorkommen stickstoffempfindlicher Biototypen bewertet. Für den Tier- und Pflanzenartenschutz (Brutvögel) wird dem Gebiet eine hohe Bedeutung zugewiesen, wobei laut LRP die Bewertung nur bedingt aussagekräftig sind: *„Es ist keine flächendeckende Erfassung im Rahmen der Darstellung von Gebieten mit hoher und sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz erfolgt. Zudem erfüllen die ausgewerteten Daten nicht in allen Fällen die methodischen Anforderungen an die Kartierung für eine abschließende naturschutzfachliche Bewertung.“*

Das Plangebiet gehört laut Karte 2 (Landschaftsbild) dem Landschaftsbildtypen „Landwirtschaftlich und gartenbaulich geprägte Landschaften, Gartenbau- und Baumschullandschaft – Teilräumlich durch Hecken und Feldgehölze gegliederte Acker-Grünlandlandschaft“ an. Diesem wird eine geringe Bedeutung zugewiesen.

In Karte 3 (Besondere Werte von Böden) werden im Plangebiet Böden mit besonderen Standorteigenschaften dargestellt. Im Norden kommen kleinflächig mittel trockene und nährstoffarme Sonderstandorte vor. Aus nordwestlicher Richtung wird der Teilbereich zudem durch Böden mit kulturhistorischer Bedeutung (Plaggenesch) überlagert.

Das Plangebiet liegt größtenteils aus Ackerbaufläche. Weiterhin treten Bereiche mit beeinträchtigte/gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention aufgrund hoher potenzieller Grundwasserneubildung und hohem Nitratauswaschungsrisiko auf (Karte 3.2 Wasser- und Stoffretention).

Gemäß Karte 4 (Klima und Luft) treten innerhalb des Plangebietes kleinflächig organische Böden mittlerer Bedeutung auf. Das auf organischen Böden gelegene Waldgebiet wird mit hoher Bedeutung dargestellt. Weiterhin weist dieser eine hohe und sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Stickstoffeinträgen auf.

Als Biotop- und Nutzungskomplex sind im Plangebiet Acker-Grünlandgebiete dargestellt. Das Zielkonzept stellt eine *„umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“* dar (Karte 5.1 Zielkonzept).

Gemäß Karte 5.2 (Biotopverbundkonzept) sichert das Plangebiet als Offenland die Funktion als Verbindungsflächen (Sicherung und Verbesserung, Entwicklung).

## 2.3 Landschaftsplan (LP)

Da der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 stammt und damit als stark veraltet gilt, wird dieser nicht ausgewertet, zumal ein aktueller Landschaftsrahmenplan vorliegt (s. o.), der auch zum Plangebiet und der Umgebung konkrete Aussagen trifft.

## 2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUMS FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU 2023) bestehen für das Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen oder internationalen Rechts bzw. naturschutzfachliche Programme. In dessen näherem Umfeld (ca. 3.000 m) liegen nach Angaben des Umweltkartenservers die im Folgenden aufgeführten Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvollen Bereiche.

**Tab. 1: Schutzgebiete in einem 3.000 m Umkreis um das Plangebiet.**

Schutzgebiet	Entfernung	Lage
Geschützter Landschaftsbestandteil „Umgebung des Hofes Kleibrok“ (GLB WST 016)	ca. 1.500 m	Südlich des Plangebietes
Geschützter Landschaftsbestandteil „Nethener Kirchweg“ (GLB WST 018)	ca. 950 m	Westlich des Plangebietes
Geschützter Landschaftsbestandteil „Kiefernwald am Nethener Kirchweg“ (GLB WST 023)	ca. 2.050 m	Westlich des Plangebietes
Naturdenkmal „Eiche“ (ND WST 119)	ca. 2.800 m	Südlich des Plangebietes

## 2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 – bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 – aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV

der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan und auch im Rahmen der Aufhebung 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.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

### **3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit so weit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplans verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ werden die für den gesamten Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

Im Rahmen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ finden keine neuen baulichen Eingriffe im Plangebiet statt, sodass keine Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher neben dem Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen dar, die von Entwässerungsgräben umgeben werden. Ausgebaute Wegebeziehungen, die der Erholung dienen könnten, fehlen im Plangebiet. Zudem ist das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung durch die angrenzenden Windenergieanlagen bereits vorbelastet.

Innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder anderweitig genutzte Gebäude. Die nächstgelegenen Siedlungsgebiete sind von Nord nach Süd die Ortslagen Lehmdermoor, Hahn, Hahn-Lehmden, Lehmden, Delfshausen, Lethe und Kleibrok in der Gemeinde Rastede.

Durch die angrenzenden Windenergieanlagen (WEA) treten bereits Schall- und Schlag Schattenimmissionen auf. Die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte schützt weitestgehend das Umland vor Belästigungen durch die Anlagen.

#### **Bewertung**

Aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Windenergieanlagen wird dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung eine geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erholungsfunktion beigemessen.

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 kommt es zu keinem Eingriff, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen ist. Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Aufgrund des Wegfallens der bisher festgesetzten Höhenvorgaben ist zu erwarten, dass vor allem wegen der größeren zulässigen Höhe erheblichere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Die genauen Auswirkungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar und werden im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG durch Schall- und Lärmschutzgutachten ermittelt.

### 3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage 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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
  - a. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
  - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
  - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Im Rahmen der geplanten Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wurden keine Erfassungen der Biotoptypen durchgeführt, sodass die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen anhand des Luftbildes (vgl. Abb. 2) erfolgt.





**Abb. 2: Luftbildansicht Lage des Plangebietes (rote Linie)** (Quelle: Digitale Orthophoto (DOP) – Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung 2022, unmaßstäblich).

Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen, die durch ein Grabennetz entwässert werden. Entlang der Erschließungswege und der Gräben befinden sich vereinzelt Baum- und Strauchreihen sowie Einzelbäume und -sträucher. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine kleine Waldfläche.

Laut des LRPs (PLANUNGSGRUPPE UMWELT 2021) haben die sonstigen Grünländer innerhalb des Plangebietes eine sehr geringe bis geringe Bedeutung. Bei dem im Plangebiet auftretenden Wald handelt es sich um einen „bodensauren Eichenmischwald“ (PLANUNGSGRUPPE UMWELT 2021).

Innerhalb des Plangebietes treten keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG auf.

### **Bewertung**

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und von Gehölzstrukturen eingenommen wird.

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 führt zu keinen Veränderungen innerhalb des Plangebietes, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind. Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des B-Planes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere



Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Auf Grundlage dessen ist zu erwarten, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen insbesondere durch größere Fundamente, Bau- und Materiallager sowie Aufstell- und Rangierflächen zu erwarten sind, die aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen müssen daher im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG ermittelt und kompensiert werden.

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Bei der Umsetzung von Vorhaben für die Errichtung von Windenergieanlagen sind die Artengruppen Vögel und Fledermäuse primär betroffen. Neben Flächeninanspruchnahmen mit der direkten Inanspruchnahme oder Veränderungen von Lebensräumen sind auch gerade Auswirkungen durch Lärm, die Bauwerke als solches sowie die rotierenden Flügel im Betriebszustand dazu geeignet, erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu verursachen.

Eine Erfassung der Avifauna sowie der Fledermäuse hat im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht stattgefunden. Es ist mit dem Vorkommen des in der Region zu erwartenden Brut- und Gastvögel (z. B. Wiesenvögel, Gehölzbrüter, Groß- und Greifvögel) zu rechnen.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse ist ebenfalls mit dem Vorkommen des in der Region zu erwartenden Artenspektrums zu rechnen und damit auch mit dem Vorkommen der planungsrelevanten Arten Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus, Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Da es durch den fehlenden Eingriff in Natur und Landschaft zu keiner erneuten und/oder weiteren Flächeninanspruchnahme kommt, kann eine Gefährdung für das Schutzgut Tiere ausgeschlossen werden, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere zu erwarten sind. Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowerings möglich sein werden. Demzufolge sind die konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere derzeit nicht absehbar und müssen im Rahmen des Repoweringverfahrens sowie einer konkreten Anlagenplanung im Detail ermittelt und ggf. kompensiert werden.

Da im Zuge der Aufhebung keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen und damit kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG eintritt, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

### 3.1.4 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschatzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne. Mögliche Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt durch ein geplantes Repowering sind im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht absehbar und müssen im Zuge der Genehmigung nach BImSchG ermittelt werden.

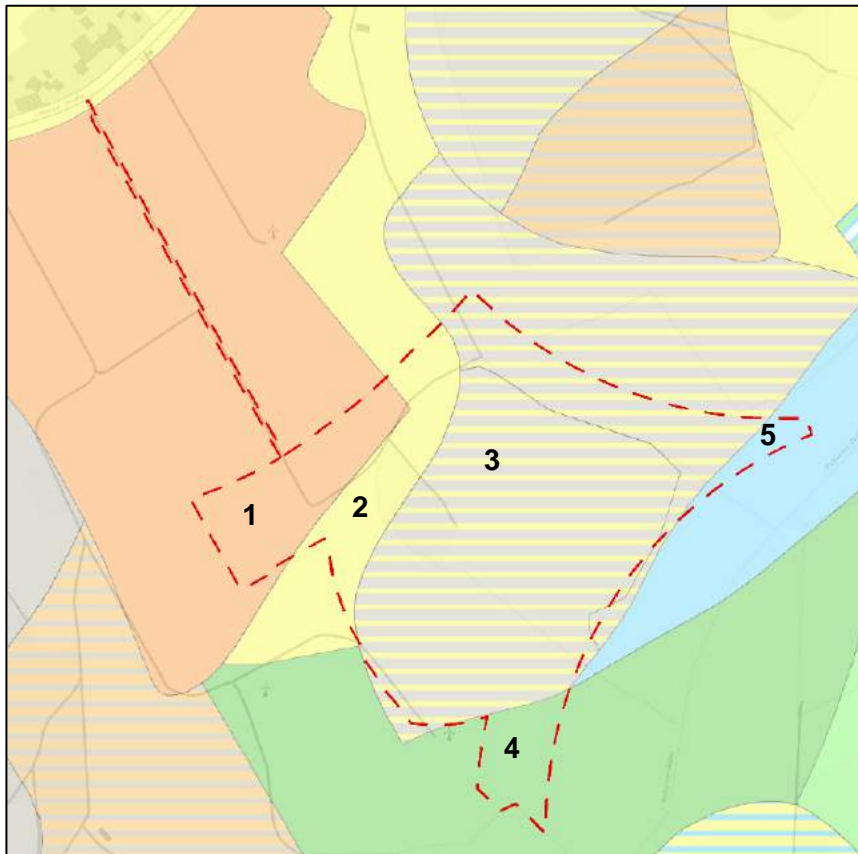
### **3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf (SCHRÖDTER et al. 2004).

Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Der Schutz des Bodens ist grundsätzlich im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) festgeschrieben, wobei in den §§ 1 und 2 die natürlichen Bodenfunktionen und die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verankert sind, deren Beeinträchtigungen durch Einwirken auf den Boden zu vermeiden sind. Auf Basis des BBodSchG gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des LANDESAMTES FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2023) durch „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ (1), „Mittlerer Podsol“ (2), „Sehr tiefer Podsol-Pseudogley“ (3), „Tiefes Erdnieder-moor“ (4) sowie „Tiefer Gley“ (5) überlagert (vgl. Abb. 3).



**Abb. 3: Auszug aus der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) mit Darstellung des Plangebietes (rot gestrichelte Linie)** (Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>)

Kleinflächig kommen im Osten des Plangebietes schutzwürdige Böden mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit (BFR 5) sowie im Norden Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggensch) vor (LBEG 2023). Weitere schutzwürdige Böden oder seltene Böden sind in den aktuellen Karten für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Da sich das Plangebiet im Nds. Küstengebiet befindet sind gemäß LBEG sulfatsaure Böden mit z. T. sulfatsaurem Material (Niedermoortorfe im Küstenholozän) aus mineralischen Anteilen und Torfen vorhanden. Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich durch:

- Extreme Versauerung ( $\text{pH} < 4,0$ ) des Baggergutes mit der Folge von Pflanzenschäden,
- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Bodenwasser bzw. Sickerwasser,
- erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Konzentrationen im Sickerwasser sowie
- hohe Korrosionsgefahr für Beton- und Stahlkonstruktionen.

Insgesamt führen diese Eigenschaften bei Auftreten zu Problemen bei der Behandlung von Bodenmaterial in den betroffenen Regionen. Eine Bewertung von Böden vor einer Baumaßnahme dient der Abschätzung des Versauerungspotenzials des umzulagernden Materials. Im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen wären die Säureneutralisationskapazitäten sowie die Puffermöglichkeiten zur Vermeidung eines Absenkens des pH-Wertes über die Beprobung des Bodens zu ermitteln. Es wird geraten, dass vor Beginn von Baumaßnahmen u. a. mittels Feldmethoden der Kalkgehalt des Bodens geprüft werden sollte. Bei der Umsetzung von Vorhaben sollten daher die vorgeschlagenen Maßnahmen gem. Geofakten 25 des LBEG beachtet werden, sofern Bodenarbeiten anfallen.

Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) befinden sich gemäß Datenserver des LBEG nicht im Plangebiet.

Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Plangebiet wird von keine Empfindlich bis gering eingestuft. Dementsprechend wäre die Bodenfunktionen nicht gefährdet (LBEG 2023). Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ist der Boden zudem bereits anthropogen vorbelastet.

### **Bewertung**

Im Plangebiet herrschen landwirtschaftlich genutzte Böden außerhalb von Siedlungsstrukturen vor. Der Einsatz von Betriebsmitteln (z. B. Düngemittel), Entwässerungsmaßnahmen und die mechanische Beanspruchung werden hier zu einer anthropogenen Belastung der Böden geführt haben. Schützenswerte Böden finden sich nur sehr kleinflächig im Planungsraum. Dem Schutzgut Boden kommt durch die aktuellen Gegebenheiten und seiner allgemein anerkannten Bedeutung als wichtiger Grundstein für Lebensräume eine allgemeine Bedeutung im Plangebiet zu.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Versiegelung auf der Fläche und somit zu keinem Verlust der derzeitigen vorherrschenden Bodenfunktionen. Durch den fehlenden Eingriff sind folglich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten.

Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Auf Grundlage dessen ist zu erwarten, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche insbesondere durch die Fundamente, Bau- und Materiallager sowie Aufstell- und Rangierflächen zu erwarten sind, die aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche müssen daher im Zuge der Genehmigung nach BImSchG ermittelt und kompensiert werden.

### **3.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und gehört zu den essentiellen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Nach § 1 WHG gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen (SCHRÖDTER et al. 2004). Im Zuge der Genehmigung nach BImSchG ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

#### **Oberflächenwasser**

Das Plangebiet wird lediglich von Entwässerungsgräben (Gewässer III. Ordnung) durchzogen (MU 2023).

## Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden.

Wasserschutzgebiete nach WHG sind nicht im Plangebiet vorhanden (MU 2023).

Das Plangebiet ist dem Grundwasserkörper „Jade Lockergestein links“ zuzuordnen (LBEG 2023). Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als „hoch“ einzustufen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als „gering“ bewertet. Die Lage der Grundwasseroberfläche beträgt nach hydrogeologischer Karte (1:200.000) im Plangebiet >1 m bis 5 m zu NHN. Nach Berechnungen mittels Wasserhaushaltsmodell mGROWA22 liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet größtenteils zwischen >100 bis 150 mm/a, parzellenweise liegt auch eine Grundwasserneubildungsrate von >50 bis 100 mm/a vor (LBEG 2023).

## Bewertung

Bei der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen spielen die Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine sowie der Grundwasserflurabstand eine Rolle. Das Grundwasser gilt nach LBEG (2023) dort als gut geschützt, wo eine geringe Durchlässigkeit der Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen. Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine und Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung gelten innerhalb der Teilbereiche als gering, wodurch die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als gering bewertet werden kann. Laut dem NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, KLIMASCHUTZ UND BAUEN (2023) wird der chemische Zustand des Grundwassers als „gut“ eingestuft. Der mengenmäßige Zustand des Grundwassers gilt als „gut“. Dem Schutzgut Wasser wird somit aufgrund der anzutreffenden Gegebenheiten eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

Das Planvorhaben wird durch den fehlenden Eingriff keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser – Grundwasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen weiterhin möglich. Für das Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser werden ebenfalls durch den fehlenden Eingriff keine Beeinträchtigungen erwartet.

Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Auf Grundlage dessen ist zu erwarten, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insbesondere durch die Fundamente, Bau- und Materiallager sowie Aufstell- und Rangierflächen zu erwarten sind, die aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser müssen daher im Zuge der Genehmigung nach BImSchG ermittelt und ggf. kompensiert werden.

### 3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Die Luft besitzt als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen eine hohe Bedeutung. Die allgemeine Verantwortung für den Klimaschutz wurde mit § 1 Abs. 5 BauGB in die Bauleitplanung aufgenommen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit auch weitere Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere oder Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Belastungen des lokalen Kleinklimas können sich zudem auf

der regionalen, bis hin zur globalen Ebene auswirken (SCHRÖDTER et al. 2004). Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Luft sind daher mit der Umsetzung der Planung einhergehende eventuelle Luftverunreinigungen (v. a. Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe im Sinne des § 3 Abs. 4 BIm-SchG) mit Folgen für das Kleinklima zu berücksichtigen. Neben den Belastungen durch Luftverunreinigungen werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die bspw. aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer örtlichen Lage geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Luft bzw. das Kleinklima zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung und Ventilation oder Temperatúrausgleich zu sorgen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist aufgrund seiner Küstennähe maritim geprägt. *„Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen (ca. 50 % West-Nordwest-Windrichtung) verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Es herrschen daher mäßig warme Sommer und verhältnismäßig milde Winter. Die durchschnittliche Temperatur liegt bei 9,5 °C“* (PLANUNGSGRUPPE UMWELT 2021).

Kleinklimatische Einflüsse haben hier aufgrund der überwiegenden Einflüsse des Makroklimas, z. B. westliche Winde, keine wesentliche Bedeutung.

### **Bewertung**

Dem Schutzgut Klima und Luft wird eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Das Kleinklima im Planbereich ist durch die landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftproduktionsraum zu charakterisieren. Vorbelastungen bestehen durch die angrenzenden WEA sowie die vorhandene Infrastruktur und die landwirtschaftliche Nutzung.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sowie dem fehlenden Eingriff sind durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Es ist jedoch zu beachten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft durch diese veränderten Parameter sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, sodass mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter im Zuge der Genehmigung nach BIm-SchG ermittelt und ggf. kompensiert werden müssen.

### **3.1.8 Schutzgut Landschaft**

Windenergieanlagen können durch ihr Erscheinungsbild eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Aufgrund ihrer Höhe reichen die negativen landschaftsbildwirksamen Auswirkungen über den eigentlichen Standort hinaus. Windenergieparks sollten daher auf Standorten verwirklicht werden, auf denen die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering sind.

Die Eingriffserheblichkeit im landschaftsästhetischen Sinn ergibt sich einerseits aus der Intensität des Eingriffs, andererseits aus der Empfindlichkeit der Landschaft im Eingriffsbereich.

Die Beeinträchtigungsintensität (Wahrnehmung) nimmt mit zunehmender Entfernung vom Planungsbereich ab. Insbesondere Siedlungslagen/Gebäude und vorhandene Gehölze

können die Wahrnehmungsintensität (Fernwirkung) der Windenergieanlagen vermindern. Im Allgemeinen ist die Fernwirkung und damit der Einwirkungsbereich (der vom Eingriffsobjekt ästhetisch beeinträchtigte Landschaftsbereich) umso größer, je höher das Eingriffsobjekt, aber auch je auffälliger es ist (hier z. B. durch die Bewegung bzw. die Dichte der aufgestellten Masten).

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, dass hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die an das Plangebiet angrenzenden Windenergieanlagen sowie anhand der Wege bemerkbar macht.

### **Bewertung**

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die geplante Aufhebung kommt es selbst zu keinen wahrnehmbaren Veränderungen der Fläche, die derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Aufgrund der Vorprägung durch bereits angrenzenden Windenergieanlagen kann von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass mit Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine andere Anzahl an WEA, andere Standorte und größere Höhen der Anlagen im Falle eines Repowering möglich sein werden. Aufgrund des Wegfallens der bisher festgesetzten Höhenvorgaben ist zu erwarten, dass vor allem wegen der größeren zulässigen Höhe mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen ist. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft durch modernere und höhere Windenergieanlagen müssen demnach im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG ermittelt und ggf. kompensiert werden.

### **3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im BNatSchG ist die dauerhafte Sicherung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft in § 1 Abs. 4 Nr. 1 festgeschrieben. Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB folgend, insbesondere die Belange von und umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Als Kulturgüter können Gebäude oder Gebäudeteile, gärtnerische oder bauliche Anlagen wie Friedhöfe oder Parkanlagen und weitere menschlich erschaffene Landschaftsteile von geschichtlichem, archäologischem, städtebaulichem oder sonstigem Wert betrachtet werden. Schützenswerte Sachgüter bilden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft allgemein von materieller Bedeutung sind, wie bauliche Anlagen oder ökonomisch genutzte, regenerierbare Ressourcen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Wallhecken, die als geschützte Landschaftsbestandteile auch als schützenswerte Kultur- und Sachgüter zu betrachten sind, existieren nicht im Plangebiet. Nach dem Kartenserver

des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2023) sowie nach Informationen des Landkreises Ammerland werden im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung keine Denkmale dargestellt.

### **Bewertung**

Da keine Kultur- oder Sachgüter im Planungsraum bekannt sind und durch den fehlenden Eingriff, werden keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter durch die Planung erwartet.

## **3.2 Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt. So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z. B. Vögel, Amphibien etc. dar, sodass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windpark Lehmden“ und den fehlenden Eingriff in die Natur und Landschaft werden keine Wechselwirkungen erwartet.

## **3.3 Kumulierende Wirkungen**

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

## **3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Windpark Lehmden“ führt zu keinen Beeinträchtigungen bei den oben genannten Schutzgütern.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

**Tab. 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Pflanzen</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Tiere</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Biologische Vielfalt</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-



<b>Boden und Fläche</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Wasser</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Klima</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Luft</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Landschaft</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Wechselwirkungen</b>	• Keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

\*\*\* sehr erheblich/ \*\* erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

## 4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

### 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit keinen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Windpark Lehmden“ führt selbst zu keinen direkten Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die erheblichen Beeinträchtigungen, die durch ein Repowering zu erwarten sind, sind derzeit nicht absehbar und müssen im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG ermittelt und kompensiert werden.

### 4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die bestehenden Windenergieanlagen hätten weiterhin Bestandsschutz und die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine Änderung des derzeitigen Umweltzustandes eintritt.

## 5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Windpark Lehmden“ ist mit keinen negativen Umweltauswirkungen verbunden, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen nicht erforderlich sind.

## 6.0 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

trächtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Windpark Lehmden“ werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Da Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter nicht im Plangebiet selbst durchgeführt werden können, sind Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen vorzusehen. Folgende Kompensationen bzw. Ziele bestehen demnach über den Bebauungsplan Nr. 13 auf den Flächen **Gemarkung Jaderaltendeich, Flur 2, Flurstücke: 167, 168, 284/165, 281/162, 285/166, 280/161, 286/166 sowie 279/161 und Gemarkung Wiefelstede, Flur 27, Flurstück 51:**

*„Als Kompensationsziel wird die Extensivierung von zuvor intensiv genutztem Grünland vorgesehen. Artenreiche Wiesen sind in intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaften selten geworden. Die in Wiesenflächen vorkommenden Pflanzen beleben das Landschaftsbild und sind als Lebensraum und Nahrungsbiotop für Flora und Fauna u. a. wegen der Seltenheit derartiger Strukturen von großer Bedeutung. Das Bodenleben profitiert durch die geringere Nutzung und den Verzicht auf Pestizide. Durch extensive Pflege können sich Blühhorizonte entwickeln und sich über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen. Die Voraussetzung für eine optimale Entwicklung dieser Extensivwiese ist der Ausschluss jeglicher Nutzung mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten erforderlichen und gezielten Pflegemaßnahmen. Dies bedeutet, dass die Kompensationsflächen zwar weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, die Art der Bewirtschaftung jedoch naturschutzfachlichen Anforderungen unterliegt. Im vorliegenden Fall ist die Fläche ausschließlich als Mähwiese zu nutzen und die erwähnten Pflegemaßnahmen bestehen u. a. in Auflagen zu Düngung, Nutzungshäufigkeit und -zeitraum. Außerdem ist die Anlage einer Senke/Blänke auf einer der Kompensationsflächen geplant.“*

#### **Extensivierung von Grünland**

*Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen zu beachten, die in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde an örtliche Gegebenheiten bzw. betriebliche Aspekte angepasst werden können:*

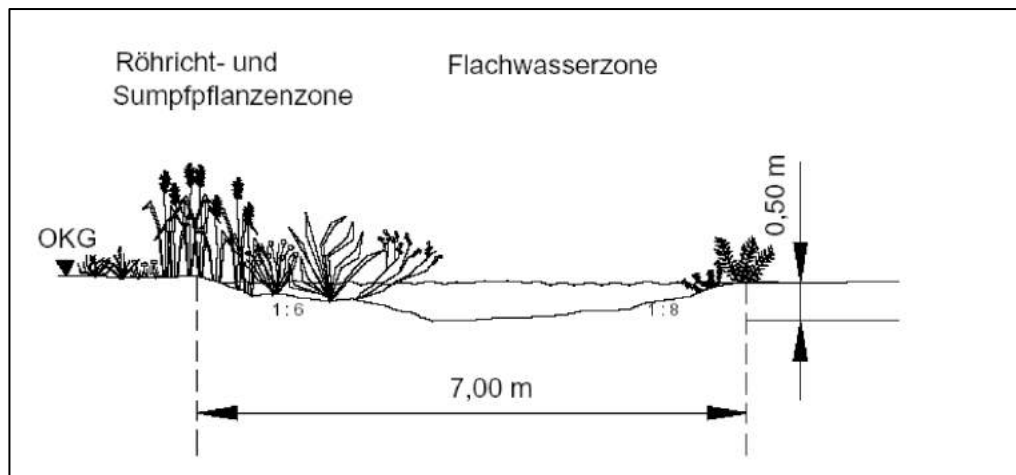
- *Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen.*
- *Umbruch, Neuansaat sind nicht zulässig.*
- *Die Fläche ist ausschließlich als Mähwiese zu nutzen; eine Beweidung soll nicht stattfinden, um einer Verbinsung vorzubeugen.*
- *Es dürfen nicht mehr als 2 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.*
- *In der Zeit vom 1. Januar bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.*
- *Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.*
- *Pro Jahr darf nicht mehr als 80 kg N/ha Gesamtstickstoff (Wirtschafts- oder Handelsdünger) aufgebracht werden. (Erhaltungsdüngung).*
- *In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen) auf der Fläche unzulässig.*
- *In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.*

- *Jegliches Aufbringen von Pestiziden ist unzulässig. Die Bekämpfung von Tipula und Feldmäusen kann bei Vorliegen von Warndienstmeldungen des Pflanzenschutzamtes und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.*
- *Jegliche Einrichtung zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen ist unzulässig. Über die Unterhaltung hinausgehende Aufreinigung bestehender Entwässerungseinrichtungen (Gräben, Gruppen etc.) ist unzulässig. Grabenaushub ist unverzüglich einzuschlichten.*
- *Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig. Unberührt hiervon ist die ordnungsgemäße Unterhaltung von Flächen-zufahrten und Überfahrten.*
- *Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten sind unzulässig.*
- *Das Aufkommen von Gehölzbeständen ist zu unterbinden.*

#### **Anlage von temporär wasserführenden Klein(st)gewässern (Senken und Blänken)**

Die Herrichtung von Senken und Blänken soll durch Abschieben des Oberbodens um etwa 30 – 50 Zentimeter durchgeführt werden. Es wird eine 280 m<sup>2</sup> große Blänke im Bereich Jaderaltendeich auf dem Flurstück 285/166 vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass diese dann tiefer liegenden Bereiche zeitweilig wasserführend oder zumindest ganzjährig feuchter als die umliegenden Bereiche sind. Senken, die auf etwa 10 cm unter mittlerem Sommerwasserstand ausgeschoben werden (ein Austrocknen nicht ausgeschlossen), bilden insbesondere für Amphibien einen geeigneten Laichplatz (erwärmt sich im Frühjahr schnell, gutes Nahrungsbiotop). Die Senken und Blänken sind sehr flach auszuschieben (Böschungsneigung 1 : 6 – 1 : 8), so dass sanfte Übergänge zu den umliegende Bereichen entstehen (Abb. 4).



**Abb. 4: Schematischer Schnitt einer Senke**

Die neu geschaffenen, aquatischen Bereiche stellen einen Siedlungsraum für feuchteliebende Pflanzen bereit und schaffen Lebensbedingungen für eine biotopspezifische Fauna. Für diesen Bereich typische Pflanzen werden sich von selbst ansiedeln (Entwicklung in natürlicher Sukzession). Hinsichtlich der Biotopfunktion (z. B. Lebensraum und Standort einer wertvollen Fauna und Flora) und ihre ästhetische Wirkung (Vielfalt an Strukturen, Artenvielfalt und Wohlfahrtswirkung) wird der gesamte Bereich optimiert. Der bei der Anlage der Gewässer anfallende Bodenaushub ist abzufahren.

Folgende Punkte sind bei der Anlage, Gestaltung und Entwicklung zu beachten:

- *Die Uferlinien werden langgestreckt und geschwungen gestaltet, um eine möglichst große Kontaktzone zwischen aquatischem und terrestrischem Lebensraum zu erhalten.*
- *Ausgedehnte Flachwasser- und Flachuferbereiche sind vorzusehen.*
- *Ausgedehnte, wechselfeuchte Uferbereiche (Sumpfbereiche) für Röhrichte, Rieder, Uferstaudenfluren etc. sind durch eine entsprechende Ufer- bzw. Geländegestaltung zu schaffen.*
- *Abwechslungsreiche, vielfältige Übergänge sind zu anderen Biotopstrukturen vorzusehen.*
- *Eine abwechslungsreiche Modellierung des Gewässeruntergrunds und der Uferbereiche (Baggerrohschnitt) ist vorzunehmen.*
- *Der anfallende Bodenaushub ist abzufahren.*

## **7.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

### **7.1 Standort**

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Windpark Lehmden“, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland). Das rd. 22,2 ha große Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Lehmden und nördlich des Rehorner Bäke.

### **7.2 Planinhalt**

Die Gemeinde Rastede hat sich für die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 wird ein Antrag nach BImSchG für eine neue Planung vorbereitet. In diesem sollen jedoch höhere Anlagen entstehen, als bisher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen sind. Zur Vorbereitung des geplanten Vorhabens hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahemöglichkeiten nicht notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z. B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut geändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

## **8.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **8.1 Analysemethoden und -modelle**

Für alle Schutzgüter wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen. Die erforderlichen Daten für die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima- und Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaft wurden dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Ammerland (2021), dem Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen (2023), dem Datenserver des LBEG (2023) und dem Denkmalatlas Niedersach-

sen (2023) entnommen. Aufgrund der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem damit fehlenden Eingriff in Natur und Landschaft entfallen die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

### **8.1.1 Fachgutachten**

Fachgutachten wurden nicht erstellt.

### **8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung, sodass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

### **8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, so dass eine Umweltüberwachung seitens der Kommune entfällt.

## **9.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Gemeinde Rastede hat sich für die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 wird ein Antrag nach BImSchG für eine neue Planung vorbereitet. In diesem sollen jedoch höhere Anlagen entstehen, als bisher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen sind. Zur Vorbereitung des geplanten Vorhabens hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahemöglichkeiten nicht notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z. B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut geändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

Das ca. 22,2 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den betreffenden Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergieanlagen (SO-Wind) dar (72. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit Juli 2019).

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 kommt es zu keinen Umweltauswirkungen auf die Natur und Landschaft. Für die vorhandenen WEA und deren Nebenanlagen besteht ein Bestandschutz.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erzeugung erneuerbarer Energien in einem, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, für WEA vorgesehenen Gebiet dargestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 keine baulichen Eingriffe stattfinden und somit keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zu erwarten sind.

## 10.0 QUELLENVERZEICHNIS

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

BNatSchG (2022): 4. Änderung des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2022.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

LBEG - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2023): Kartenserver des LBEG – Bodenübersichtskarte (1:50.000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

MU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021), Hannover.

MU (2023): Umweltkarten Niedersachsen.

[https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5936700.00&Y=421990.00&zoom=8&layers\\_visibility=false](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5936700.00&Y=421990.00&zoom=8&layers_visibility=false).

NA

NNatSchG (2020): Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 01. Oktober 2022.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2023): Denkmalatlas Niedersachsen. <https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas>.

PLANUNGSGRUPPE UMWELT (2021): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland.

SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/227**

freigegeben am **03.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 18.12.2023**

### **6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 6. Änderung des Bebauungsplans 20 durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 20 wurde bereits 2022 vor dem Hintergrund einer Baumitteilung für ein Einfamilienhaus in der Schützenhofstraße auf einem rückwärtigen Grundstücksteil, welches sich durch die gewählte Gestaltung des Baukörpers nicht in die vorhandene Einfamilien- und Doppelhausbebauung einfügt, gefasst. Durch das Bauvorhaben würde der optische Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise mit Pultdach mit einer Traufhöhe von über 7 Metern erweckt.



Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses wurde das Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 20 in die verbindliche Bauleitplanung und somit als Genehmigungsgrundlage für Bauanträge und Baumitteilungen übernommen werden.

Es ist daher vorgesehen, orientiert am vorhandenen Gebäudebestand, eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften erlassen, wonach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Künftig sollen in Einzelhäusern – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sein. In Doppelhäusern sollen – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu vier Wohneinheiten zulässig sein, sodass mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans 20 eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten eingeführt wird. Hierdurch soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere bei kleineren Wohnungsgrößen, begegnet werden. Da für Doppelhäuser jedoch auch die oben genannten Festsetzungen zur Gebäudekubatur gelten, fügen sich diese auch weiterhin in das Ortsbild ein.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzung mit Begründung



## Gemeinde Rastede

### Bebauungsplans Nr. 20 – 6. Änderung „Am Wiesengrund“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg  15.11.2023	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem bereits bebauten und zur Innenentwicklung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da aber südlich davon in der Vergangenheit bereits Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungsplätze (Rastede, FStNr. 121 und 122) der vorrömischen Eisenzeit entdeckt wurden und derartige Fundplätze auch nie ausgeschlossen werden können, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und ganz besonders beachtet werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten.</p>



## Bebauungsplans Nr. 20 – 6. Änderung „Am Wiesengrund“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg  21.11.2023	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuerstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, es ist lediglich ein Übersichtsplan beigefügt.</p> <p>Bei den Hinweisen wird ergänzt, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der EWE Netz befinden. Ein Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt auf Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

Bebauungsplans Nr. 20 – 6. Änderung „Am Wiesengrund“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 29.11.2023	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei den Hinweisen wird ergänzt, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden.

Bebauungsplans Nr. 20 – 6. Änderung „Am Wiesengrund“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut.
4	OOV Georgstraße 4 26919 Brake  01.12.2023	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p>	<p>Bei den Hinweisen wird ergänzt, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen des OOV befinden.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: <a href="mailto:stuehnahmen-toeb@oowv.de">stuehnahmen-toeb@oowv.de</a> zu senden.</p> 	

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Landkreis Ammerland mit Schreiben vom 12.12.2023
2. Amprion GmbH Dortmund mit Schreiben vom 16.11.2023
3. Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 15.11.2023
4. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 15.11.2023
5. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 15.11.2023
6. GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 20.11.2023
7. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 05.12.2023
8. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 11.12.2023

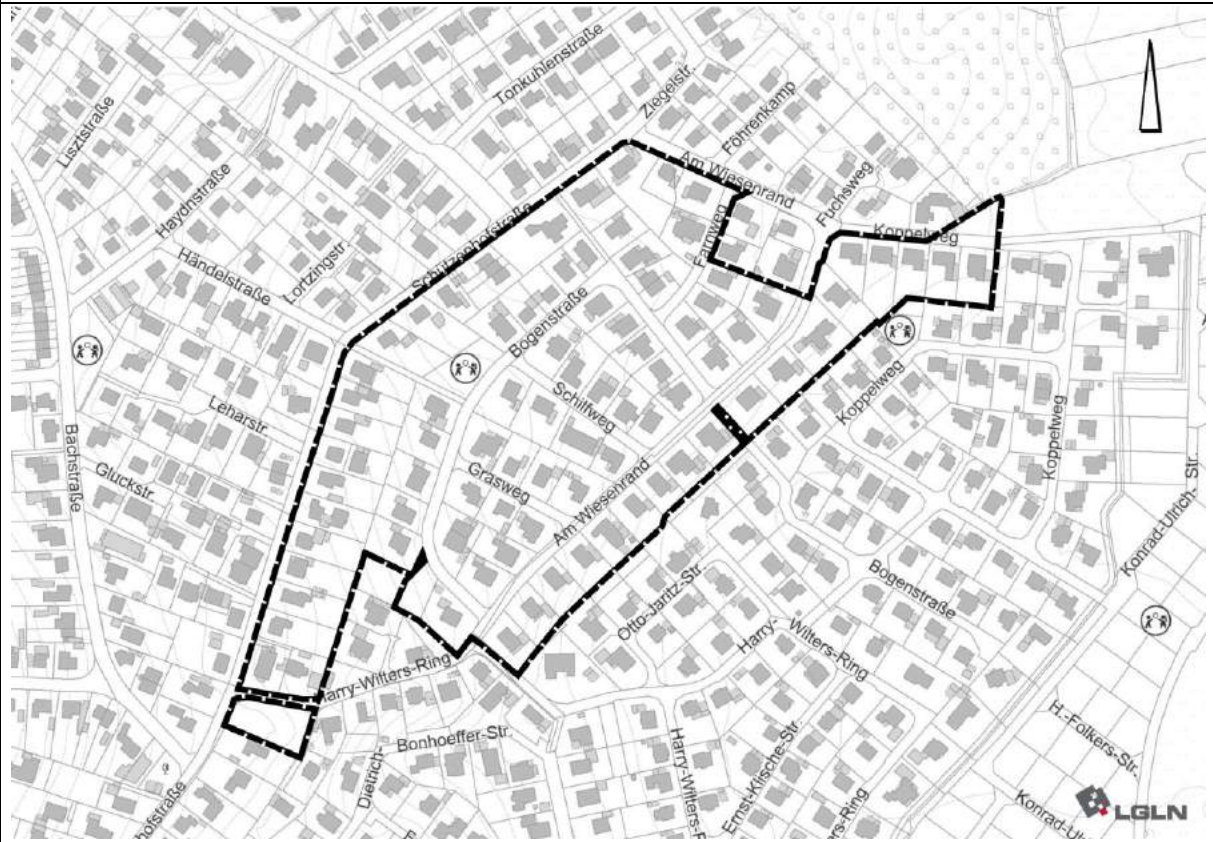


Bebauungsplans Nr. 20 – 6. Änderung „Am Wiesengrund“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“



nach § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Dezember 2023

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften waren vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Tagespresse NWZ bekannt gemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

---

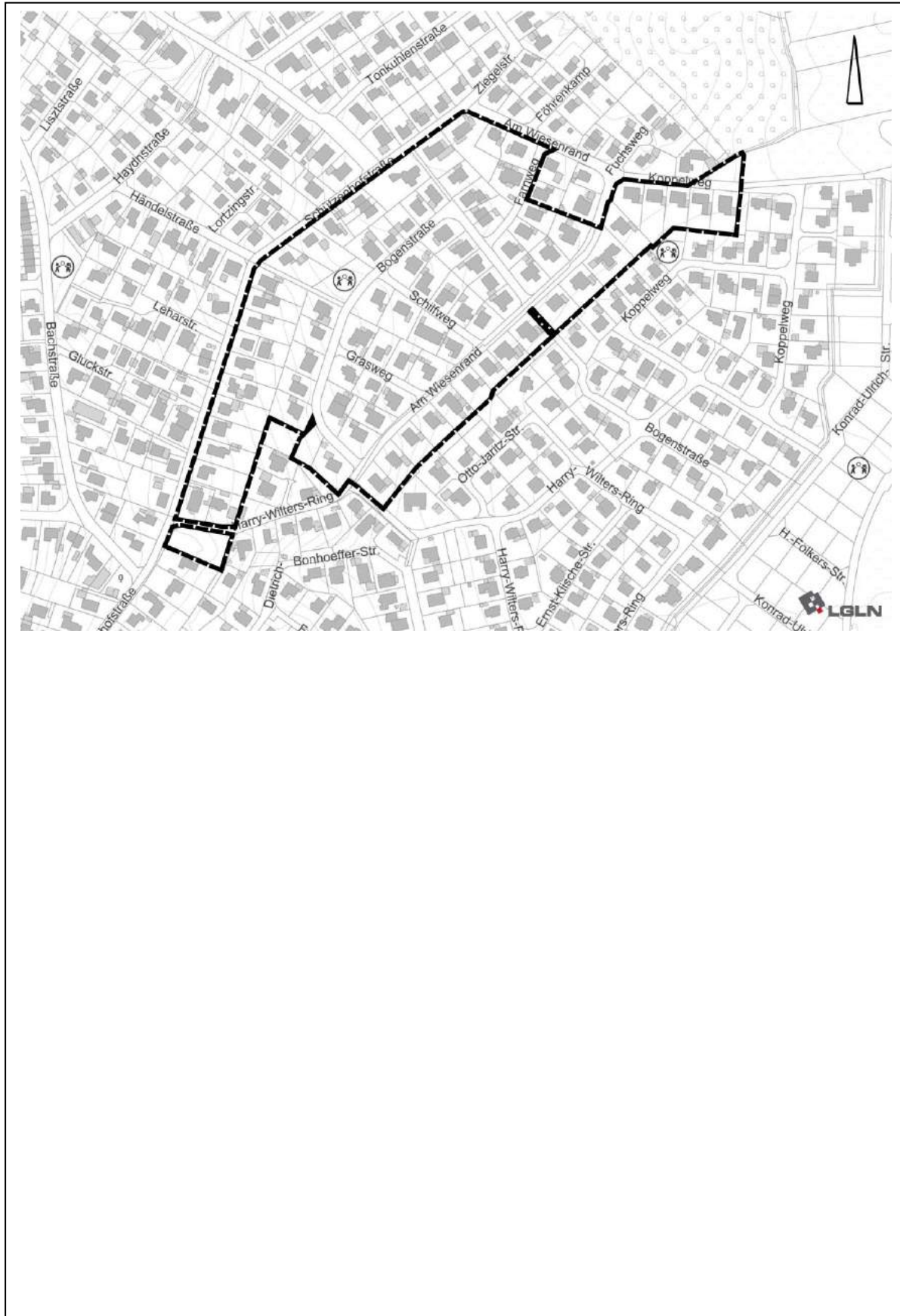
## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

## Übersichtsplan 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20



# Satzung

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

## § 2 Festsetzungen

### 1. Anzahl an Wohneinheiten

In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 2. Höhenfestsetzungen

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 9,50 m über Bezugspunkt.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

### 3. Staffelgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Reinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.

### 4. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und seiner Änderungen gelten fort.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 entfällt, sie wird durch die Festsetzung in § 2 Nr. 1 dieser 6. Änderung ersetzt.

### **§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO**

#### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“.

#### **2. Dachform und Dachneigung**

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walm-dächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quer-giebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glas-konstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

#### **3. Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### **§ 4 Hinweise**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der EWE Netz GmbH und des OOWV sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH.

## § 5 Rechtsgrundlagen

### **Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:**

**Baugesetzbuch** - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221)

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

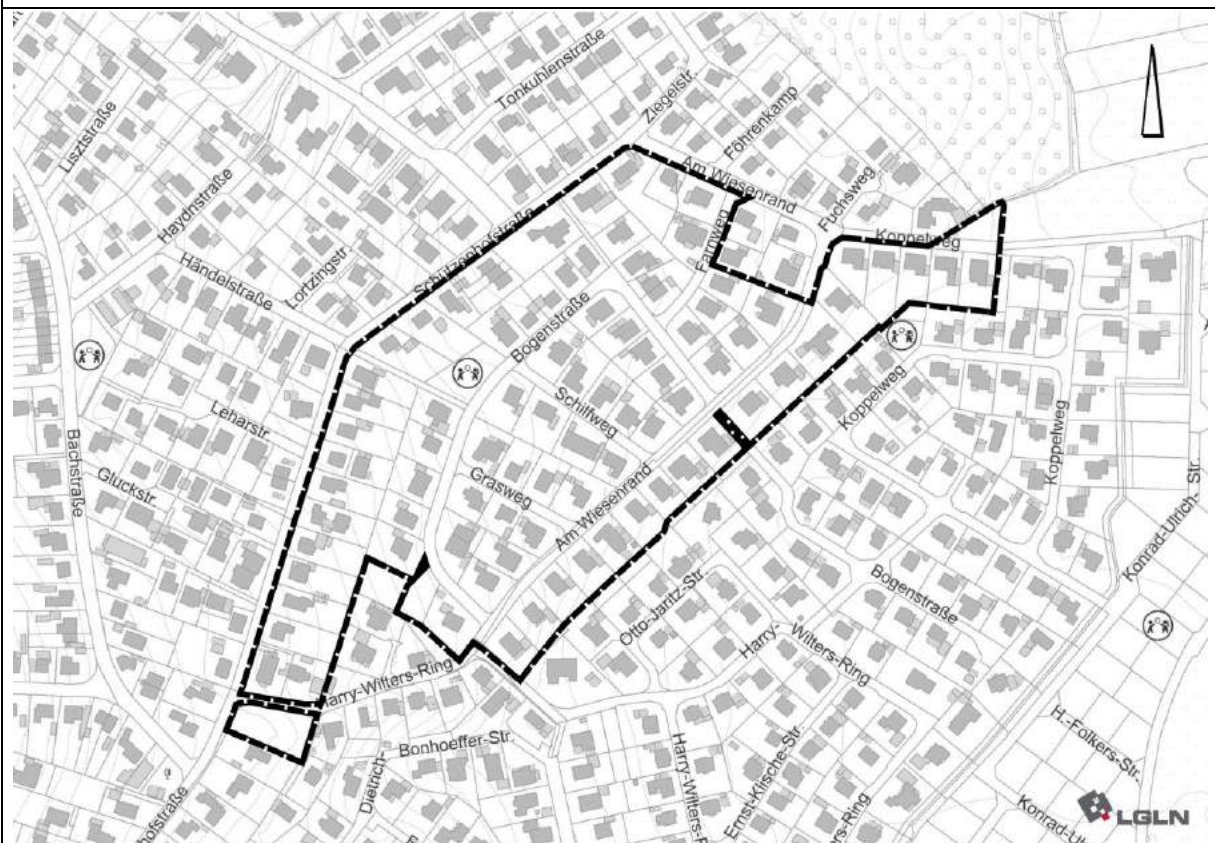
---

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“



## Begründung

Dezember 2023

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>9</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>9</b>
1.1	Anlass der Planung	9
1.2	Rechtsgrundlagen	9
1.3	Geltungsbereich der Planung	10
1.4	Beschreibung des Plangebietes	10
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b>	<b>16</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
3.1.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB	16
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	17
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	17
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	20
3.4	Belange des Klimaschutzes	21
3.5	Belange des archäologischen Denkmalschutzes	22
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>23</b>

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen



## **0. VORBEMERKUNG**

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuauflösungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung liegt im Hauptort Rastede, am nordöstlichen Rand der Siedlungslage von Rastede. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 20 mit zahlreichen Änderungen vor.

Anlass für diese 6. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser 6. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert bzw. erweitert und örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung erlassen. Bei der 6. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese 6. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, die

Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 20 liegt im Hauptort Rastede, südlich der Ziegelstraße, beidseitig der Bogenstraße und erstreckt sich bis zur Straße Am Wiesenrand. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 20 mit 5. Änderungen vor.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete. Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes, an der Ziegelstraße und an der Straße Am Wiesenrand. Die Reinen Wohngebiete umfassen den zentralen und südlichen und östlichen Teil des Plangebietes.

Bei der 6. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Die Wohngebäude stellen sich fast im gesamten Plangebiet als klassische freistehende Einfamilienhäuser dar. Sie weisen zum aller größten Teil optisch nur ein Vollgeschoss auf. Im östlichen Teil der Schützenhofstraße sind drei Reihenhäuser und im Plangebiet vereinzelt Wohngebäude vorhanden, die optisch zwei Vollgeschosse aufweisen. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um ältere Siedlungshäuser, vereinzelt sind auch Neubauten vorhanden.

Hinsichtlich der Dachfarben und der Fassadengestaltung geben die Gebäude kein einheitliches Erscheinungsbild ab. Die Häuser haben überwiegend geneigte Dächer, Flachdächer kommen vereinzelt vor. Die Dachgeschosse sind zum Teil als Wohnraum genutzt und mit Dachgauben versehen. Es befinden sich sowohl Putzbauten als auch verlinkerte Gebäude im Plangebiet. Die Dacheindeckung stellt sich sowohl rot als anthrazit dar.

Auf einigen Grundstücken, ist eine rückwärtige Bebauung realisiert. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Siedlungsstraßen und in Ergänzung über die vorderen privaten Grundstücke. Die Freibereiche der Einfamilienhäuser sind als private Gärten angelegt. In den Gärten befinden sich Ziergehölze und Bäume, zum Teil auch älterer Baumbestand.

### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

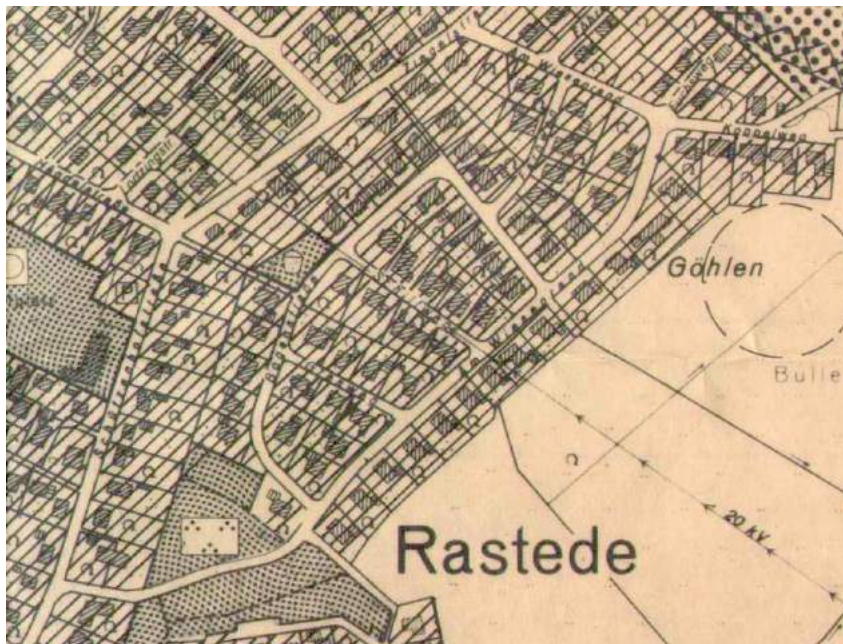
#### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)**

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die im Plangebiet gelegenen Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dar. Am südlichen Rand ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorhanden.



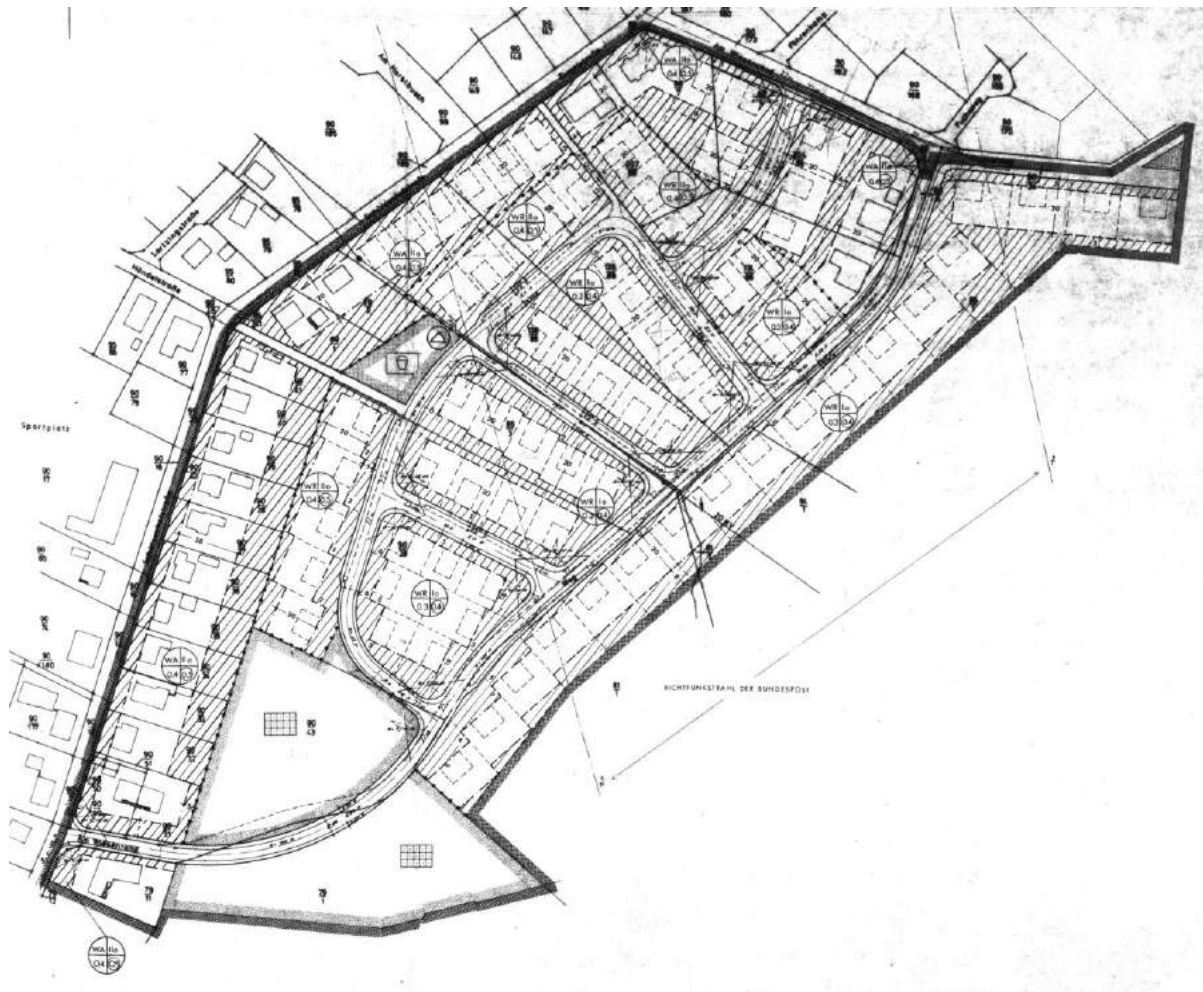
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

## Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 6. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 20 vor. Der Bebauungsplan Nr. 20 ist bereits seit Juni 1974 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 20 werden Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete festgesetzt, wobei die Reinen Wohngebiete im zentralen und südlichen Teil liegen und die Allgemeinen Wohngebiete im Norden und Nordwesten. Am südlichen Rand waren im Ursprungsbebauungsplan zu dem Dauerkleingärten festgesetzt, die später durch den Bebauungsplan Nr. 75 als Allgemeine Wohngebiete überplant wurden.

Im Zuge einer 1. Änderung (in Kraft getreten 1976) wurden die Erschließungsanlagen angepasst und kleiner dimensioniert. Der Geltungsbereich der 1. Änderung blieb im Nordwesten hinter dem Ursprungsbebauungsplan zurück.

Die 2. und 3. Änderung beinhaltete eine Neuregelung zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen.



Ursprungsbebauungsplan Nr. 20

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Sammeländerung A) wurde festgesetzt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Außerdem wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen und bestimmt, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % überschritten werden darf. Außerdem wurde eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt und festgelegt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Sammeländerung C) wurde festgesetzt, dass nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudelänge auf 20 m begrenzt.

Ein kleiner Bereich im Kreuzungsbereich Am Wiesenrand/ südlich Farnweg der ursprünglich auch Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 20 war, wurde durch den Bebauungsplan Nr. 46 später überplant (s. nachstehende Abbildung). Dieser Bereich wird entsprechend von der 6. Änderung nicht erfasst.



Bebauungsplan Nr. 46 „Am Wiesenrand, Föhrenkamp, Fuchsweg, Koppelweg“

Die im südlichen Plangebiet im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Dauerkleingärten wurden durch den Bebauungsplan Nr. 75 B „Göhlen III“ überplant. Dieser Bereich wird entsprechend ebenfalls von der 6. Änderung nicht erfasst.



Bebauungsplan Nr. 75 B „Göhlen III“

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 mit mehreren Änderungen vor. Für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung sind derzeit festgesetzt:

- ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl von 0,4 (mit 25 % Überschreitung für Nebenanlagen)
- Geschossflächenzahl von 0,6
- Gebäudelänge maximal 20 m
- zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte

Anlass für diese 6. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits.

Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten, zusätzliche Gebäude oder Aufstockungen, ggf. auch durch Abriss,

ergeben. Das Plangebiet liegt zentral und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für bauliche Entwicklungen an.

Im Zuge dieser 6. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und seiner Änderungen gelten fort.

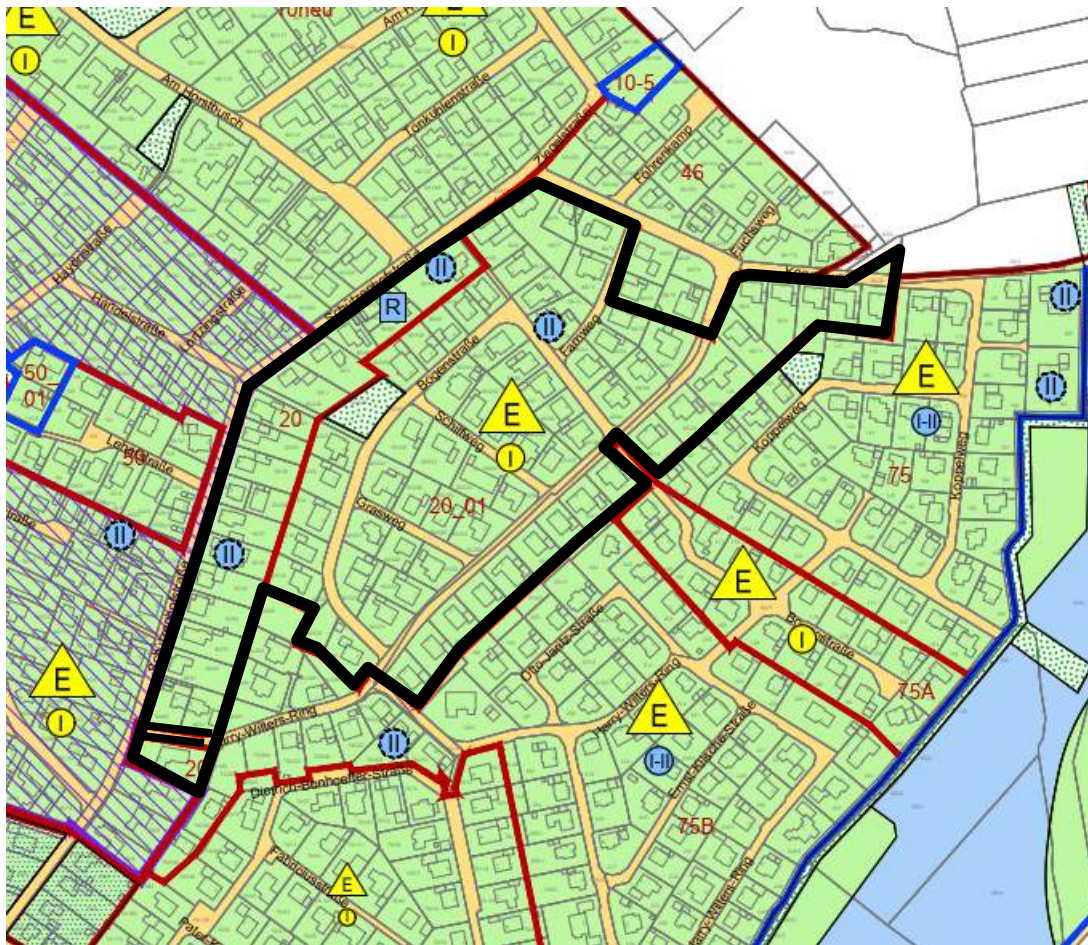
Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet. Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 ist nur von der Zone III (geringe städtebauliche Dichte - grüne Zone) betroffen:





Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 6. Änderung mit Markierung des Geltungsbereiches dieser 6. Änderung in schwarzer Umrandung

Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600 qm/ 300 qm Grundstück 1 WE je Einzelhaus/ DHH
- Maximal I Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen/ Einzelfallprüfung

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 6. Änderung. Für die festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt (s. Übersichtsplan).

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m ergänzt. Damit werden die bestehende Struktur und Gebäudekubatur abgesichert und Nachbarschaftskonflikte vermieden. Davon abweichende bestehende Trauf- und Firsthöhen genießen Bestandsschutz.

Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene

einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung wird im Zuge dieser 6. Änderung in Relation zur Grundstücksgröße festgesetzt und wie folgt ersetzt: Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit ergibt sich bei Doppelhäusern, dass nicht nur 1 Wohneinheit, sondern zwei Wohneinheiten und damit eine stärkere Dichte zulässig sind.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 20 wird verwiesen.

#### **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 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.



### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie hat angemerkt, dass südlich des Plangebietes Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungsplätze der vorrömischen Eisenzeit entdeckt wurden. Daher sollte ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden in die Planunterlagen aufgenommen werden.

Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht war in den Planunterlagen bereits enthalten.

- Die EWE Netz GmbH, der OOWV und die Deutsche Telekom GmbH haben auf ihre Leitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, es ist lediglich ein Übersichtsplan beigefügt. Bei den Hinweisen wird ergänzt, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der EWE Netz befinden. Ein Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt auf Ausführungsebene.

## **3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

### **➤ Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 von 1974, einschließlich seiner Änderungen. Für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung sind im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Gebiete sind bereits erschlossen und bebaut.

Die Wohngebiete werden durch eine unterschiedliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit einrahmenden Garten- und Heckenstrukturen geprägt. Eine hochwertige Biotopstruktur findet sich nicht im Plangebiet, die Wertigkeit wird bestimmt durch die Hausgärten mit Gehölzbeständen und Altbäumen.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Pseudogley-Podsol ausgeprägt, die Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich, Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nicht im Plangebiet<sup>1</sup>. Es besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad von unversiegelten Freiflächen bis verdichteten Bereichen. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991 bis 2020) liegt zwischen 50 bis 100 mm/a, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei 1 bis 10 m<sup>2</sup>.

### **➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zielkonzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen bestehen fort, insbesondere die Grundflächenzahl, die

---

1 NIBIS Kartenserver (2023) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover, Zugriff 09 2023)  
2 NIBIS Kartenserver (2023) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Grundwasservorkommen (1:20000), Hydrologische Eigenschaften des Untergrundes, Hannover (Zugriff 09 2023)

das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, wird beibehalten.

Somit beziehen sich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Im Änderungsbereich wird die Firsthöhe auf maximal 9,5 m und die Traufhöhe auf maximal 4,5 m festgesetzt.
- Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Es werden Trauf- und Gebäudehöhen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

Demnach werden insgesamt in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Gebäude vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

#### ➤ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten des innerörtlichen Bereiches sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

Im Bereich der Großgehölze können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäudeteilen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

#### 1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung

### oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum und in den rückseitigen Gartenbereichen mit Altbäumen und Gehölzbeständen. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fällenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Abriss, Sanierung oder Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

### 2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen nur dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Stöempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

### 3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier anzunehmen, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

**Fazit:** Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### ➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,7 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich südöstlich vom Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (EU Kennzahl DE2514-431 „Marschen am Jadebusen“) liegt mehrere Kilometer vom Geltungsbereich entfernt (ca. 9,5 km in nördlicher Richtung). Aufgrund der Entfernung werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

#### ➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG WE 00248 „Hochmoor und Grünland am Heiddeich“) liegt ca. 4,6 km östlich vom Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 00091 „Hankhauser Geestrand“) liegt ca. 520 m östlich vom Geltungsbereich.

Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

### **3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang**

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist überwiegend mit zum Teil älteren Siedlungshäusern/ Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und Satteldach bebaut. In die vorhandene Struktur würden sich neue Wohnhäuser mit Staffelgeschossen, hohen Traufhöhen und hohen Firsthöhen nicht einfügen. Hohe Trauf- und Firsthöhen würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt nur ein Vollgeschoss zu. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Im Zuge dieser 6. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Doppelhäusern wird damit erweitert.

Die bereits in der Sammeländerung ausgewiesene abweichende Bauweise bleibt bestehen. Hier darf die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich dieser 6. Änderung erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt wird durch die Änderung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

### 3.4 Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Bei der 6. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit. Den Belangen des Klimaschutzes wird bereits durch die Niedersächsische Bauordnung Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen.

Für die Umsetzungsebene wird im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firnstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung vor. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise. Zusätzliche Festsetzungen werden daher nicht getroffen.

Um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sollten im Geltungsbereich zudem möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential für den Energieverbrauch. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und

Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Bauherren bzw. künftigen Bewohner der Gebäude allerdings nicht zu stark einzuschränken, werden diese bewusst nicht durch örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen. Auf Ebene der Objektplanung ist zudem auf einen effektiven Sonnenschutz zu achten, um den Kältebedarf nicht zu erhöhen.

### **3.5 Belange des archäologischen Denkmalschutzes**

Aus dem bereits bebauten und zur Innenentwicklung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da aber südlich davon in der Vergangenheit bereits Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungsplätze (Rastede, FStNr. 121 und 122) der vorrömischen Eisenzeit entdeckt wurden und derartige Fundplätze auch nie ausgeschlossen werden können ergeht folgender Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

## **4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst die festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- maximale Traufhöhe 4,50 m (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk)
- maximale Firsthöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse sind unzulässig

Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich zukünftige Gebäude und Veränderungen an bestehenden Gebäudekörpern in die Bestandsnutzungen einfügen. Die städtebauliche Dichte im Plangebiet wird auf ein verträgliches Maß begrenzt.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Firsthöhe (s. textliche Festsetzung) und die Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Es wird erlassen:

#### Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

#### Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister



**Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan**

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p>	<p>Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beinhaltet</p> <p style="padding-left: 40px;">Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete</p> <p>Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im nördlichen Siedlungszusammenhang von Rastede, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1974 inklusive der Änderungen sind Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 plus einer 25%igen Überschreitung der Versiegelungsrate mit Nebenanlagen ist insgesamt eine maximale Versiegelung zwischen 40 % und 50 % der Bauflächen anzunehmen.</p> <p>Mit der 6. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>nicht erkennbar, da es sich um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.</p>
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Die sich im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindenden Grünflächen bleiben unverändert bestehen. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohnnutzungen planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden. Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Die wesentlichen Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p>	<p>Nicht relevant</p>

<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert.  Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächen-drucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst nur Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 20 von 1974 inklusive aller Änderungen. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohngebiete an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht relevant

### **Fazit**

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/221**

freigegeben am **04.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 01.12.2023**

### **Bebauungsplan Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 116 A mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 116 A wird die sukzessive Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Bereich nördlich der Raiffeisenstraße im Ortsteil Leuchtenburg geschaffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche neben der Entwicklung gemeindeeigener Gewerbeflächen auch die Ansiedlung der Firma Bohmann am Moorweg beinhaltet. Die 80. Flächennutzungsplanänderung ist zwischenzeitlich genehmigt.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 116 A beziehungsweise die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wird über den östlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich abgesichert.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist eine neu zu errichtende Kreuzungssituation ausgehend von der Raiffeisenstraße auf der Höhe des heutigen Moorweges vorgesehen. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzte Wendeanlage wird mit dem Bebauungsplan Nr. 116 A überplant und als Erschließungsstraße in westliche Richtung fortgesetzt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsring. Das Plangebiet bietet sich insbesondere für Gewerbebetriebe an, für die ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn ein wichtiges Standortkriterium darstellt.

Im November 2023 wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend naturschutzfachliche Themen erörtert.

Auf Anregung des Landkreises Ammerland wird entlang der Wallhecke am östlichen Geltungsbereich ein 10 m breiter Schutzstreifen vorgesehen. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und den Nds. Landesforsten wird für die Überplanung und Entnahme des Waldes im südlichen Geltungsbereich eine Aufforstung von insgesamt 1,5 Hektar Wald im Bereich Delfshausen sowie Bekhausen vorgenommen. Die Naturschutzbehörde hat der zeitnahen Waldentnahme zugestimmt.

Um einen ökologischen und klimaschützenden Beitrag leisten zu können, werden die folgenden Pflanzgebote festgesetzt:

1. Je 10 Stellplätze ist ein einheimischer Laubhochstammbaum zu pflanzen und zu erhalten.
2. Die Außenwände sind auf mindestens 25% der Fassadenlänge und auf der gesamten Höhe zu begrünen.
3. Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen.
4. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Rasengittersteine und Pflastersteine mit Rasenfugen, zu befestigen.

Weiterhin sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Steuerung von Werbeanlagen enthalten, wonach Fremdwerbung und besonders störende Formen der Werbung ausgeschlossen werden. Entsprechende Regelungen wurden bereits für diverse Gewerbegebiete getroffen und sollen auch für diesen Geltungsbereich gelten.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Anlieger auf einen Entwässerungskanal im Entwässerungskonzept hingewiesen, der über eine Ackerfläche verlaufe. Dies sei so nicht möglich, da die Fläche sich in Privatbesitz befinde. Der Hinweis des Anliegers bezieht sich auf die Verrohrung beziehungsweise auf die Situation im nördlichen Plangebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung.

Für die Erschließung des Bebauungsplans 116 A liegt die wasserrechtliche Erlaubnis seit Dezember 2021 vor. Hiernach ist die vom Anlieger angesprochene Situation für die Erschließung des Bebauungsplans 116 A nicht relevant. Die Entwässerung für dieses Plangebiet erfolgt über gemeindeeigene Flächen und ein Privatgrundstück, mit dessen Eigentümern bereits entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen wurden.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können.

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 29.01.2024 gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für das Bauleitplanverfahren stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht



## Gemeinde Rastede

### Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

#### **Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

#### **Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> <p>09.12.2021</p> <p><b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p><i>Stellungnahme:</i></p> <p><i>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</i></p> <p><i>Die untere Landesplanungsbehörde weist auf Ihre Bedenken in Bezug zur Gesamtgröße aller aus der parallelen 80. Änderung des Flächennutzungsplans zu entwickelnder Gewerbegebiete hin, weil der Nachweis der Erforderlichkeit bzw. die Reduzierung der Fläche noch aussteht.</i></p> <p><i>Die Untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen:</i></p> <p><i>An der östlichen Seite des Plangebietes ist eine Baumwallhecke vorhanden. Für einen wirksamen Wallheckenschutz wäre die Ausweisung eines Wallheckenschutzbereichs von mindestens 5m zum Wallheckenfuß und eine Einzäunung eines Wallheckenschutzbereichs erforderlich. Durch das Heranrücken der Erschließungsstraße bis an den Wallheckenfuß und die Ausweisung einer privaten Grünfläche, auf der eine solche Einzäunung nicht durchsetzbar ist, wird die Wallhecke durch diese Planung in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt und werden die geplanten Wildkrautsäume in die intensive gärtnerische Nutzung miteinbezogen.</i></p>	<p><i>Der Nachweis der Erforderlichkeit wurde in der 80. Flächennutzungsplanänderung erbracht. Die Umsetzung der gewerblichen Bauflächen der 80. Flächennutzungsplanänderung erfolgt bedarfsgerecht über Bebauungspläne. Die 80. Flächennutzungsplanänderung ist zwischenzeitlich genehmigt.</i></p> <p><i>Der Anregung wurde gefolgt. Die private Grünfläche wurde zur Entwurfsfassung am nordöstlichen Rand des Plangebietes in einer Breite von insgesamt 10 m festgesetzt und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Die geplante Erschließungsstraße wurde entsprechend nach Westen verschoben. Ergänzend wurde in der Festsetzung Nr. 5 festgesetzt, dass an der westlichen Seite der Grünfläche eine Einzäunung zu errichten ist.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Da der gesetzlich gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG verankerte Wallheckenschutz aus natur-schutzfachlicher Sicht nicht gewährleistet werden kann, ist diese Wertminderung im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen und durch wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen zurzeit von Seiten des Landkreises nicht durchgeführt werden können.</p> <p>Die Aufforstungsflächen sind mit Angaben über Flur und Flurstücke nachzuweisen. Hierzu wurde bezüglich der Aufforstung auf dem Grundstück Flurstück 58/6 der Flur 26 eine Vorabstimmung durchgeführt. Auf dieser Fläche ist eine Aufforstung zur Größe von 10.820 m<sup>2</sup> möglich. Die noch fehlenden 573 m<sup>2</sup> Aufforstungsflächen wären dann noch nachzuweisen.</p> <p>Das Kompensationsdefizit von 48.360 Werteinheiten wird im Flächenpool der Gemeinde nachgewiesen. Hierzu ist eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde zu übersenden.</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die verkehrsbehördliche Anordnung für eventuelle Geschwindigkeitsreduzierungen, die Installation von Lichtsignalanlagen etc. gesondert erfolgen. Eine Prüfung der Notwendigkeit erfolgt im Rahmen einer Verkehrskommission mit Vertretern der Gemeinde Rastede, der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland sowie des Landkreises Ammerland.</p> <p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu dieser Planung bleibt abzuwarten.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, ist zu beachten.</p> <p>Der Abfallwirtschaftsbetrieb hat nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn folgende Anregungen berücksichtigt werden:</p>	<p>Mit der Ausweitung der privaten Grünflächen bei gleichzeitiger Verschiebung der Erschließungsstraße und der o.g. Einzäunung des Gebietes wurde dem geforderten Wallheckenschutz entsprochen.</p> <p>Trotz des Wallheckensaums wurde aber wegen der fehlenden Wechselbeziehungen durch angrenzende Erschließungsmaßnahmen und der Gewerbegebietsausweisung der Wertminderung um eine Wertstufe entsprochen.</p> <p>Von der Gemeinde Rastede wurde zur Entwurfsfassung eine weitere Fläche als Aufforstungsfläche benannt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche am Bekhausermoorweg (Gemarkung Rastede, Flur 8, Flurstück 68/3), auf der Aufforstungsmaßnahmen auf insgesamt 6.904 m<sup>2</sup> umgesetzt werden sollen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Gemeinde Rastede wird dem Landkreis eine aktuelle Übersicht der Flächenzuordnung zum Ökokonto übersandt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg hat mit Schreiben vom 09.12.2021 keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Zur Stellungnahme des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege siehe Punkt 3 dieser Synopse.</p>



Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Für die im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Stichstraße gilt, dass hier keine haushaltsnahe Entsorgung des Abfalls vorgenommen werden kann, weil die Stichstraße über keine Wendeanlage verfügt. Daher müssen die Rest-, Bio- und Papiermülltonne an der nächsten für das Entsorgungsfahrzeug vorwärts zu befahrenden Straße bereitgestellt werden.</p> <p>Hier ist ein Aufstellort zu errichten und planerisch abzusichern. Alternativ besteht die Möglichkeit, die zukünftigen Grundstückseigentümer zu verpflichten, dass auf den Betriebsgrundstücken geeignete Wendemöglichkeiten für das Versorgungsfahrzeug zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Es gilt grundsätzlich zu beachten: Um die haushaltsnahe Entsorgung zu gewährleisten und dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen, ist in der Ausbauplanung eine durchgängige Straßenbreite von mindestens 5 m und ein Wendeplatzradius von mindestens 11 m (ohne Pflanzbeete oder weitere Einschränkungen) zu beachten.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionschutz - hat folgende Anregungen:</p> <p>Es werden gewerbliche Flächen geschaffen, die sowohl auf die im Umfeld befindlichen Immissionsorte im Außenbereich als auch innerhalb der umliegenden Plangebiete Auswirkungen haben werden. Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Landesstraße 826 "Raiffeisenstraße". Hierzu sind die Verkehrslärmimmissionen in Bezug auf mögliche Büronutzungen zu untersuchen.</p> <p>Eine schallgutachterliche Untersuchung befindet sich gemäß Angaben in der Begründung zurzeit noch in der Bearbeitung. Ohne Vorlage des Schallgutachtens kann keine Beurteilung stattfinden.</p> <p>Der Ausschluss betriebsbezogenen Wohnens im Plangebiet wird begrüßt, da hierdurch Immissionsorte vermieden werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um die nebenstehenden Aussagen ergänzt.</p> <p>An der Einmündung des Erschließungsstiches wurde zur Entwurfsfassung das Planzeichen für eine Sammelauffstellfläche für Abfallbehälter eingetragen. Auf die nebenstehend skizzierte Alternative wird verzichtet.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass die Stichstraße nicht durch die Entsorgungsfahrzeuge befahren wird. Daher sieht sie eine Sammelauffstellfläche für Abfallbehälter vor (s.o.). Die Breite der Verkehrsfläche für den Erschließungsring wird im Bauungsplan eine Breite von 10,0 m eingetragen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Breite der Verkehrsfläche wird für ausreichend erachtet.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und zur Entwurfsfassung in die Planunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Durch ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (siehe textliche Festsetzung Nr. 1 Absatz 4) wird jedoch ermöglicht, dass Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes entstehen. Mit dem Ausschluss betriebsbezogenen Wohnens sollte gerade dies vermieden werden. Daher wird empfohlen, das Beherbergungsgewerbe ebenfalls auszuschließen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ergehen folgende Anregungen:</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 besteht aus den Absätzen 1, 3 und 4; es fehlt ein Absatz 2.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 1 Absatz 1 erster Spiegelstrich fehlt vor dem Wort "Handwerksbetrieben" das Wort "von".</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 Absatz 1 dritter Spiegelstrich sollte sowohl nach Wortlaut ("Versammlungsstätten") als auch systematisch ("§ 1 Abs. 5 BauNVO") hinsichtlich § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO überprüft werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 Absatz 3 sollte § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sprachlich angepasst werden.</p> <p>Die Planzeichenerklärung für die Grundflächenzahl sollte entsprechend der einheitlich beabsichtigten Festsetzung 0,8 statt 0,4 lauten.</p> <p>Sollte die Avacon GmbH - wie im Kapitel 4.9 der Grundzüge der Planung nachzulesen - mitgeteilt haben, dass eine Bebauung innerhalb der Leitungsschutzbereiche der 110 kv-Hochspannungsleitung nicht möglich sei, dann kann die Gemeinde nicht einfach auf Grund einer über 10 Jahre alten Planung davon ausgehen, dass die Realisierung von Hochbauten unterhalb der Leitung möglich sei und ohne weitere Ermittlung und Bewertung dieses Belangs überbaubare Flächen festsetzen. Sie muss sich mit diesem Belang ernsthaft auseinandersetzen. Eine Möglichkeit wäre, die Avacon Netz GmbH mit der seinerzeitigen Stellungnahme des damaligen Leitungsträgers zu konfrontieren und die aktuelle Sach- und Rechtslage im Abgleich mit der damaligen aufzuklären.</p>	<p>Der Anregung zum Ausschluss von Beherbergungsgewerbe wird gefolgt.</p> <p>Die Nummerierung wurde angepasst.</p> <p>Der Satz wurde redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wurde nachgekommen. Versammlungsstätten sollen im Plangebiet generell unzulässig sein. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO wurden daher zur Entwurfsfassung komplett von der Zulässigkeit ausgenommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planzeichenerklärung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Die Avacon GmbH wurde am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Sie hat mit Schreiben vom 23.11.2021 mitgeteilt, dass sie bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise gegen das Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken hätte. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches seien die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches sei zu vermeiden. Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, seien die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen seien unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände sei unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies habe zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind. Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen aktualisiert.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Die Präambel basiert auf falscher Rechtsgrundlage aus dem Baugesetzbuch, lässt die kommunalrechtliche Rechtsgrundlage vermissen und zitiert eine andere Bebauungsplanbezeichnung als das Deckblatt.</p> <p>Eine Überprüfung des Verfahrensvermerks zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit der Bekanntmachung in der NWZ am 04.11.2021 wird empfohlen.</p> <p>Es ist noch ein Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB zu erstellen. Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergehen nicht.</p> <p>Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen. Es fällt aber sofort ins Auge, dass die Kapitelnummerierung der Grundzüge der Planung nicht korrekt ist (Kapitel 4.2 doppelt).</p>	<p>Die Gesetzesgrundlagen in der Präambel und der Titel wurden aktualisiert.</p> <p>Die Zuständigkeit für den Aufstellungsbeschluss wurde in den Verfahrensvermerken geändert.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zur Entwurfsfassung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Inhaltsverzeichnis wurde aktualisiert.</p>
1	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 06.12.2023 <b>Nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Das Kompensationsdefizit von 51.795 Werteinheiten wird im Flächenpool der Gemeinde nachgewiesen. Hierzu ist eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde vor Satzungsbeschluss zu übersenden.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende Anregungen:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 A der Gemeinde Rastede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Es wurde eine gewerbelärmtechnische Geräuschkontingentierung der Flächen vorgenommen. Die Ermittlung führte zu den textlichen Festsetzungen Nr. 4 (2) und 4 (3). Da jedoch beide Ziffern - Emissionskontingente und Zusatzsektoren - zusammengehören, wird vorgeschlagen, diese zusammenzufassen und gemeinsam unter Ziffer 4 (2) zu führen.</p> <p>Alternativ müsste sonst unter Ziffer 4 (2) ergänzt werden, dass die Prüfung nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 zu erfolgen hat und auch die Anforderungen erfüllt werden, wenn die Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).</p> <p>Gemäß der Abwägung/Beschlussempfehlung sollte dem Vorschlag zum Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet nach der ersten Beteiligung gefolgt werden. Dies fehlt jedoch sowohl in der Begründung als auch in den aufgeführten Ausschlüssen nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.</p> <p>Das Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV - hat folgende Anregungen:</p> <p>Im Kapitel 4.4.3 der Begründung (Seite 32) - Öffentlicher Personennahverkehr - ist die Linienbezeichnung "342C" durch "346" zu ersetzen.</p> <p>Die untere Wasserbehörde nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Das Entwässerungskonzept zeigt, dass das bereits geplante Regenrückhaltebecken ausreicht.</p> <p>Der Abfallwirtschaftsbetrieb nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 116 A der Gemeinde Rastede bestehen von Seiten des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken mehr, da die Problematik der Stichstraße in der Planung berücksichtigt wurde.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die textlichen Festsetzungen werden zusammengeführt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Eine entsprechende Abwägung war auch bereits in der frühzeitigen Beteiligung getroffen worden. Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht ergehen folgende Anregungen:</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 (3) sollte § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sprachlich angepasst werden.</p> <p>Der erste Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4 (3) sollte im Abgleich mit der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung sowie der nachfolgenden Tabelle hinsichtlich der Richtungssektoren überprüft werden (nur A bis C oder Abis E?).</p> <p>Die Planzeichenerklärung "Private Grünfläche" weicht insofern von der zeichnerischen Darstellung ab, als dass sie zusätzlich zur farblichen auch die Signatur in schwarz-weiß darstellt (siehe Planzeichen Nr. 9 der Anlage zur Planzeichenverordnung). Das könnte harmonisiert werden.</p> <p>Die Planzeichenerklärung gemäß Ziffer 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung ist entsprechend der 1. Alternative formuliert (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB). Das würde die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betreffen. Die Planzeichenerklärung ist gemäß der 2. Alternative mit der dieser verbindlichen Bauleitplanung entsprechenden Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu formulieren.</p> <p>Die Planzeichenerklärung zur Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten beinhaltet einen Schreibfehler ("Emmissionskontingenten").</p> <p>Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen. Augenscheinlich ist jedoch die Kapitelnummerierung des Umweltberichts nicht korrekt (Kapitel 3.3 doppelt). Die Karte Biotoptypen lag den hier vorliegenden Unterlagen nicht bei. Es gibt keinen § 23 a BauGB (s. Kapitel 4.3 der Begründung). Daher wird eine Überprüfung aus redaktioneller Sicht empfohlen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Planzeichenerklärung wird angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Planzeichenerklärung wird angepasst.</p> <p>Der Rechtschreibfehler wird korrigiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Die Begründung und der Umweltbericht wurden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Biotoptypenplan ist direkt in den Umweltbericht integriert und war insofern Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover  13.12.2021  <b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Den Vorgang</p> <p><b>Bauleitplanung, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Aufstellung Bauungsplan Nr. 116A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt</b></p> <p><i>können wir leider nicht fristgerecht bearbeiten.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
2a	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover  17.01.2022  <b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p><i>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</i></p> <p><b>Bergbau: Markscheiderei</b></p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete</u></p> <p><i>Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</i></p> <p><i>Historisches Bergrechtsgebiet</i></p> <p><i>Oldenburgisches Berggesetz, Großherzogtum Oldenburg:</i></p> <p><i>Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im ehemaligen Herzogtum Oldenburg. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Erdöl, Bitumina und Salz begründet im Oldenburgischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdöfaltverträge und Erdgasverträge.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p>	<p><u>Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte</u>            In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen</u>            Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt wurde und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen wurde bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</u>            Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.</p> <p><b>Hinweise</b>            Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der NIBIS Kartenserver wurde ausgewertet. Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Oldenburg „Kohlenwasserstoffe“. Darin liegt die gesamte Gemeinde Rastede und weite Teil des Landkreises Ammerland und der angrenzenden Landkreise. Das Bergwerksfeld steht dem Bebauungsplan und einer Bebauung nicht entgegen. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Auswertung des NIBIS Kartenservers in Hinblick auf die Baugrundverhältnisse erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p>	<p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p>2</p>	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover  20.11.2023  <b>Nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS“ Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Auswertung des NIBIS Kartenservers in Hinblick auf die Baugrundverhältnisse erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>




Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 08.12.2021 <b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen:</p> <p>Zum Schutz der im Plangebiet vermutlich vorhandenen Bodendenkmale muss gewährleistet sein, dass die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4.8 „Belange der Denkpflege“ aufgeführten denkmalpflegerischen Notwendigkeiten (Prospektion im Vorfeld / ggf. weiterführende archäologische Ausgrabungen) hinreichend beachtet werden. Um Missverständnissen vorzubeugen weisen wir darauf hin, dass das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes ein erhöhtes archäologisches Potenzial aufweist (vgl. schraffierter Bereich in der Anlage). Der Text im Erläuterungsbericht sollte entsprechend angepasst werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen.</p> 	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Abbildung wird in der Begründung ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 09.12.2021 <b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.11.2021.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen.</p> <p>In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an <a href="mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com">greenfield.gewerbe@vodafone.com</a> zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Ein Hinweis auf die Leitung der Vodafone Deutschland GmbH wird in die Begründung aufgenommen. Sollte eine Verlegung der Vodafone Leitung erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit der Vodafone GmbH.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Vodafone Deutschland GmbH</p>		
<p>5</p>	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 15.11.2021 <b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Plangebiet keine Trinkwasserleitungen der EWE Netz. Im Plangebiet liegen Hausanschlussleitungen (Strom, Gas). Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</p>	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaefstkunden/service/leitunRsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaefstkunden/service/leitunRsplaene-abrufen</a>.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die EWE Netz GmbH wird am weiteren Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.</p> <p>Ein Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt (s.o.).</p>


Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</p>	<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info(5)ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.</p>	
<p>6</p>	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksst. OL-Nord Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn 15.11.2021</p> <p><b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 116A-Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße-"I. Bauabschnitt" erfolgt auf Grundlage der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Das im Ortsteil Leuchtenburg geplante Gewerbegebiet weist eine Größe von ca. 5 ha auf.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Standort einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die laut Planungsunterlagen von der Gemeinde Rastede aufgekauft wurde.</p> <p>Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind kleinere Tierhaltungen vorzufinden. Unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der benachbarten landwirtschaftlichen Emittenten sind in Abhängigkeit der zu beurteilenden Gebietskategorie innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG zu erwarten.</p> <p>Der Flächenverbrauch, der durch die Realisierung der Bauleitplanung sowie durch die externen Kompensationsmaßnahmen entsteht, ist aus landwirtschaftlicher Sicht als kritisch zu betrachten.</p> <p>In Abhängigkeit von der Art und der Lage dieser Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe, wie zum Beispiel bei Stallbauvorhaben ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen waren in der Vorentwurfsfassung der Begründung bereits enthalten.</p> <p>Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Flächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. In den vorhandenen Gewerbegebieten sind keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang der Landwirtschaft, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über Poolflächen der Gemeinde Rastede.</p>


Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p>	<p>Gemäß Planunterlagen soll der im Plangebiet versiegelungsbedingte Biotopverlust extern innerhalb von Poofflächen der Gemeinde, die sich im Ipweger- und Hankhausermoor befinden, kompensiert werden. Die erforderliche Ersatzaufforstung zur Größe von 1,1 ha soll auf einer Fläche, die sich im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor befindet, umgesetzt werden.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 116A-Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße- "I. Bauabschnitt" keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass sich die externen Kompensationsmaßnahmen nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirken.</p> <p>Hinsichtlich des erforderlichen Aufwandes und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung bitten wir im weiteren Bauleitverfahren die Lage der externen Kompensationsflächen unter Angabe der Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer zu benennen.</p>	<p>Die Umsetzung der Maßnahmen, auch die zur erforderlichen Waldkompensation, erfolgt in Abstimmung bzw. entsprechend des Einverständnisses der Eigentümer.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen und in der Entwurfsfassung werden die Fläche konkreter benannt.</p>
7	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes NL Nordwest Gradestraße 18 30163 Hannover 23.11.2021</p> <p><b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Herzlichen Dank für die Beteiligung im o. a. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Seitens der Niederlassung Nordwest der Autobahn GmbH des Bundes bestehen in Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt auf Grund der großen Entfernung des Plangebietes zur Bundesautobahn 29 keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, weisen wir vorsorglich auf §§ 33, 46 StVO hin. Anlagen der Außenwerbung - insbesondere Werbepylone - dürfen auch bei einer Entfernung von mehr als 100 Metern zur Bundesautobahn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dies gilt gleichermaßen für (großzügig) dimensionierte Schriftzüge.</p> <p>Über die Zulassung derartiger Werbeanlagen entscheidet das Fernstraßen-Bundesamt, siehe §§ 33, 46 StVO.</p> <p>Wir bitten, eine entsprechende Passage in die textlichen Festsetzungen des Bauungsplanes mit aufzunehmen.</p> <p>Zudem bitten wir um Beteiligung im weiteren Verfahren, um Übersendung Ihres Abwägungsergebnisses sowie um die Übermittlung des rechtskräftigen Bauungsplanes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die Werbeanlagen geben sich aus der Verordnung unmittelbar. Eine Aufnahme in die textlichen Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes wird am weiteren Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes            NL Nordwest            Gradestraße 18            30163 Hannover            14.11.2023  <b>Nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Herzlichen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren. Die Anbauverbots- u. -Beschränkungzone der A29 im Bereich der AS werden von diesem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Zu Ihren unterschiedlichen Verfahren haben wir gemäß unserer Stellungnahme vom 05.05.2021 (80. Änd. FNP, VHB 19) und der Stellungnahme vom 30.08.2022 (B-Plan 21) auf die verkehrlichen Probleme im Bereich der Anbindung der A 29 mit der L 826 hingewiesen. Auf dieses Problem weisen wir erneut hin.</p> <p>Ein Rückstau auf die A 29 würde die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich dieser Anschlussstelle gefährden.</p>  <p>Ihre vorgelegte Verkehrsuntersuchung, hier speziell die Bewertung des Unfallgeschehens bezieht sich auf die Jahre 2017-2019 und ist veraltet. Der Bewertung der Unfallhäufigkeitsstellen (UHS) von dem Merkblatt zur örtlichen Unfalluntersuchung in Unfallkommissionen (M Uko), ist gemäß der Tab. 4 für Knoten auf Landstraßen zu betrachten. Hier jedoch sind im Abstand von nur jeweilig ca.150 bis 200 m gleich 3 Knotenpunkte mit einem erhöhten Unfallgeschehen vorhanden. Insofern ist zu prüfen, ob man diese zusammenfassen und als gemeinsamen Knotenpunkt betrachten kann bzw. muss.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend genannten Stellungnahmen wurden im Zuge anderer Planverfahren abgegeben.</p> <p>Die Gemeinde teilt die vorgetragenen Bedenken aus den folgenden Gründen nicht:            Die Verkehrsuntersuchung wurde im Jahr 2020 erstellt (Ing.-Büro Roelcke &amp; Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung), Varel, 21. Oktober 2020). Um das geplante Gewerbegebiet Moorweg umsetzen zu können und um bereits in der entsprechenden Verkehrsuntersuchung sowie der weiteren Planung die notwendigen Anforderungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des klassifizierten Straßennetzes berücksichtigen zu können, wurde von Seiten der Gemeinde Rastede vorab eine Abstimmung mit der zuständigen NLStBV, GB Oldenburg gesucht. Die im Februar 2020 begonnene Verkehrsuntersuchung wurde auf Basis eines Schreibens der Gemeinde Rastede vom 22.04.2020 an die NLStBV Oldenburg sowie des Antwortschreibens vom 07.05.2020 auf die Anschlussstelle 12 erweitert, um die verkehrliche Folgewirkung sowie die Aufstelllänge der jeweiligen Linksabbiegestreifen der Landesstraße darzustellen.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Die Autobahn GmbH des Bundes</p>	<p>Unabhängig von der Bewertung stehen alle 3 Knotenpunkte im engen Zusammenhang. Dieser ist auch fachlich über den Einzelknotenpunkt hinaus zu betrachten, zu bewerten und auch die verkehrlichen und verkehrssicherheitsrelevanten Fragen (Knotenpunktfolge, Abstand der KP, Sicht, Geschwindigkeit im Bereich der Rampen und der Landesstraße, Straßenbreiten, Anordnung bzw. Ordnung der verschiedenen Verkehre und Teilnehmer, Knotenpunktgestaltung etc.) aufeinander abzustimmen.</p> 	<p>Ziel der Untersuchung war es, abzuschätzen, ob eine direkte Beeinflussung der Anschlussstelle durch den Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke, an welchem das Gewerbegebiet anschließen soll, zu erwarten sei. Indirekt könnten die Rampen zwar ebenfalls beeinflusst werden, weil dort schließlich mehr Verkehre zu erwarten sein werden; dies wäre aber gleichermaßen der Fall, wenn das Gewerbegebiet an einer anderen Stelle Rastedes geplant würde.</p> <p>Zukünftige Auswirkungen, wie jene der A 20 oder der eventuellen Realisierung der Nordumgehung Rastedes werden keinen negativen Einfluss auf den zu planenden Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke haben, so dass aus der Sicht dieses Knotenpunktes die Anforderungen in allen Szenarien erfüllt erscheinen. Die Leistungsfähigkeiten der Rampen wurden ebenfalls geprüft, ohne dass hieraus unmittelbarer Handlungsdruck für die Gemeinde Rastede abzuleiten wäre, weil die Anschlussstelle zur Aufnahme der Verkehre aus der Ortsentwicklung einer Kommune zweckdienlich ist. Zudem muss damit gerechnet werden, dass auch die weiteren Entwicklungen in und um Rastede dazu führen werden, dass sich die Verkehrsbelastungen im Bereich der Rampen bis zum Zeitpunkt möglicher baulicher Änderungen verändern werden.</p> <p>Die im Juni 2020 durchgeführten Verkehrserhebungen an den beiden Rampen der Anschlussstelle 12 wurden an drei aufeinanderfolgenden Tagen (Di, 23.06.2020 bis Do, 25.06.2020, jeweils 06.00 - 10.00 Uhr und 15.00 - 19.00 Uhr) aufgenommen. Die jeweils höchsten Verkehrsbelastungen wurden als maßgebende Verkehrsbelastungen festgelegt. Das Erhebungsdesign sowie der Zählzeitpunkt wurden vorab mit Herrn Piepersjohanns (NLStBV Oldenburg) abgestimmt, so dass eine Anerkennung der ermittelten Verkehrsbelastungen gegeben sein sollte. Zum Zeitpunkt der durchgeführten Erhebungen bestanden nur geringe Einschränkungen des regulären öffentlichen Lebens.</p> <p>Die erhobenen Daten wurden mit Vergleichsdaten der Knotenpunkte Raiffeisenstraße / Königstraße / Bürgermeister-Brötje-Straße und Raiffeisenstraße / Danziger Straße / Hostemoster Straße aus dem Jahr 2018 abgeglichen.</p> <p>Am 06.08.2020 hat ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen der NLStBV Oldenburg, vertreten durch die Herren Behrens (gewechselt zur Autobahn GmbH) und Piepersjohanns sowie Herrn Schütter vom Ingenieurbüro Roelcke &amp; Schwerdhelm in Oldenburg in den Räumlichkeiten der NLStBV stattgefunden. Die Unterlagen wurden Vorab zur Verfügung gestellt. Herr Schütter präsentierte dort den aktuellen Stand der Verkehrsuntersuchung inklusive der Berücksichtigung der Anschlussstelle mit den beiden Rampen. Das Unfallgeschehen und die Leistungsfähigkeiten, insbesondere der östlichen Rampe (K3) wurden diskutiert.</p>



Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Die Autobahn GmbH des Bundes		<p>Von Seiten der NLStBV wurden bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit zu diesem Zeitpunkt als nicht erforderlich bewertet. Bevor über eine bauliche Anpassung (z.B. Ergänzung einer (Teil-)Signalisierung) nachgedacht wird, sollen zunächst die weiteren Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation ausgeschöpft werden. In der Zwischenzeit wurde auf Veranlassung der Verkehrskommission eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für den Bereich der Anschlussstelle auf der Raiffeisenstraße (L 826) angeordnet.</p> <p>Nach Ergänzung der Unterlagen auf Basis des Abstimmungsgesprächs wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Stand der Verkehrsuntersuchung der NLStBV erneut von Herrn Schütter zur Verfügung gestellt, um eine erneute Abstimmung vorzubereiten. Am 25.08.2020 fand bei der Gemeinde Rastede eine weitere Abstimmung der Verkehrsuntersuchung statt. Teilnehmer waren Herr Piepersjohanns, Herr Möhlmann (NLStBV Oldenburg), Herr Henkel, Herr Unnewehr, Herr Rabius (Gemeinde Rastede), Herr Schütter, Herr Roelcke (IRS), Herr Prante (Ing.-Büro Prante).</p> <p>Bei der Abstimmung wurden die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und die Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz diskutiert. In erster Linie ging es um die Knotenpunktgestaltung für die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an den Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke (K1). Darüber hinaus wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf die Anschlussstelle betrachtet. Als Vorzugsvariante wurde ein Knotenpunkt mit LSA an Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke dargestellt, da eine LSA - im Gegensatz zu einem KVP - bei sich verändernden Verkehrsbelastungen und -relationen sowie bei möglichen späteren baulichen Entwicklungen der Rampen (K2 &amp; K3) Möglichkeiten zur Nachsteuerung, Anpassung und Koordinierung bieten würde. Darüber hinaus wird eine Stauüberwachung über Detektion mit entsprechenden Räumphasen in Richtung der Anschlussstelle angedacht. Die direkten verkehrlichen Auswirkungen wurden wie mit der NLStBV als (zu diesem Zeitpunkt) zuständiger Behörde besprochen und wie in der Verkehrsuntersuchung dargestellt festgehalten.</p> <p>Durch die Empfehlung der Umsetzung einer LSA am Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke (K1) bleiben zukünftig die Möglichkeiten der Entwicklung der Rampen inkl. dem möglichen Anschluss der Nordwestumgehung vollumfänglich bestehen. Bei einem tatsächlichen Anschluss der Nordwestumfahrung in Höhe der Anschlussstelle BAB soll eine Nachprüfung mit ggf. Nachjustierung des geplanten Kreuzungsbereiches durchgeführt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Die Autobahn GmbH des Bundes	<p>In den übergebenen Unterlagen des aktuellen Bauungsplan 116 befindet sich ein Entwässerungskonzept. Dazu möchten wir anmerken, dass kein Regen- oder Schmutzwasser in die Autobahnseitengräben geführt oder über diese zusätzlich geleitet werden darf. Die Entwässerung der Autobahn muss weiterhin ohne einen Rückstau unter Einhaltung des HQ 100 gewährleistet sein. Wir müssen daraus resultierende Schäden (z.B. Setzungen oder Grundbrüchen) an den Straßendämmen der Autobahn ausschließen.</p> <p>Alle ggf. benötigten Arbeitsbereiche und Verkehrsflächen in Richtung oder entlang der Autobahn sind vollständig rückzubauen. Gleichzeitig sind Schutzplanken und sonstige Leiteinrichtungen, Entwässerungsanlagen, Gräben und Unterhaltungswege der BAB wieder in den Ausgangszustand zu versetzen. Das betrifft auch vorhandene Wildzäune, Grünflächen und Pflanzungen. Detailabstimmungen von Baumaßnahmen sind mit der zuständigen Autobahnmeisterei, und der Verkehrsbehörde der Autobahn GmbH abzustimmen. Das Betreten der Bundesautobahn bei Baumaßnahmen im Verkehrsraum der BAB ist nur mit einer verkehrsbehördlichen Anordnung der Autobahn GmbH erlaubt. Des Weiteren weisen wir auf die parallel der Autobahnen vorhandenen Einrichtungen und Erdkabel des Notrufsystems an Autobahnen "AUSA-Netz / Autobahn-Selbstwähl- Anlage" hin.</p> <p>Abschließend bitten wir um Beteiligung im weiteren Verfahren sowie um Übermittlung Ihrer Würdigung unserer Stellungnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Zuführung von Regen- oder Schmutzwasser in die Autobahnseitengräben ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes wird nach Abschluss des Verfahrens über das Ergebnis der Abwägung informiert.</p>
8	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>24.11.2021</p> <p><b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p><i>Wir haben den oben genannten Bauungsplan zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 90 und DN 110 des OOWV.</i></p> <p><i>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i></p> <p><i>Da es sich bei dem vorgenannten Bauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</i></p>

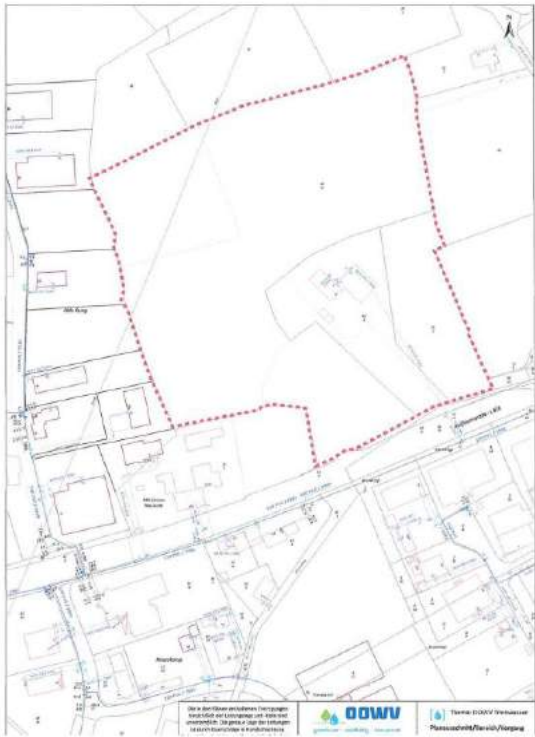
Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m<sup>3</sup>/(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 im Regelfall druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

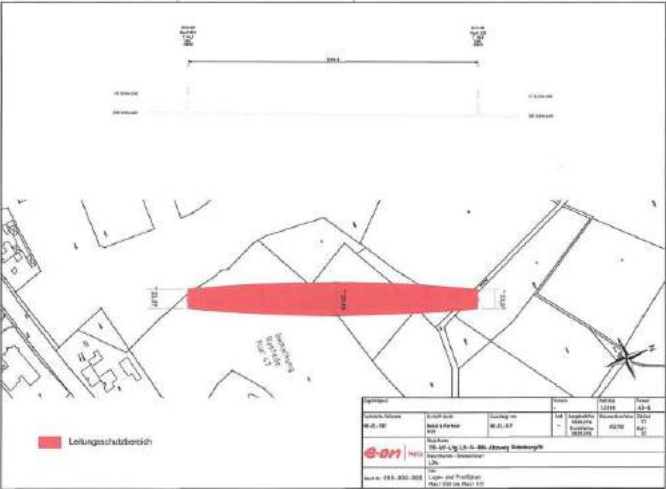
Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

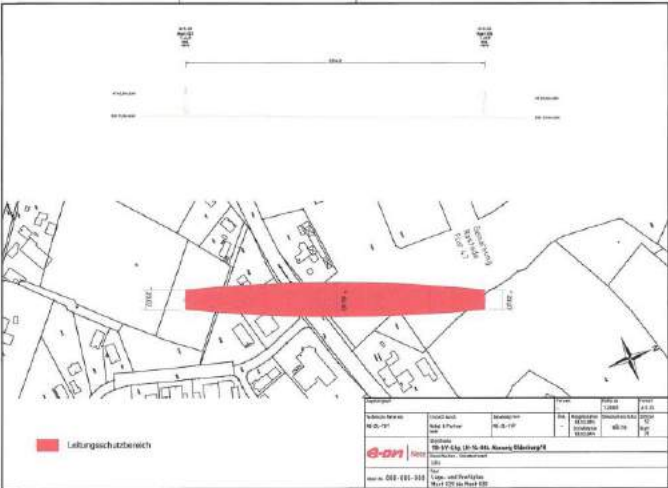
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise im 300m-Radius von bestehenden Hydranten. Diese Hydranten können bei Einzelentnahme je nach Lage voraussichtlich 24 m<sup>3</sup>/h bzw. 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung im Plangebiet bereitstellen.</p> <p>Es wird allerdings nicht das gesamte Plangebiet von bestehenden Hydranten abgedeckt. Die Positionierung eines neuen Hydranten im Plangebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen. Dieser Hydrant würde voraussichtlich 24 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen können.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Ausbauplanung sichergestellt und im Genehmigungsverfahren nachgewiesen.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel; 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bauabwägungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird ein entsprechendes Exemplar nach Abschluss des Planverfahrens übersandt.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	<p>Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter 23.11.2021</p> <p><b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116A befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Oldenburg/Nord“, LH-14-084 (Mast 029-031).</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> 	<p>Die Leitung war bereits im Planteil der Vorentwurfsfassung eingetragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	 <p style="text-align: center;"><b>ANHANG</b></p> <p><b>Lfd.-Nr.: 21-005565 / LR-ID: 0391674-AVA (bitte stets mit angeben)</b></p> <p><b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p><b>Aufstellung Bauungsplan Nr. 116A -Gewerbeflächen Leuchtenburg Nördlich Raiffeisenstraße- „I. Bauabschnitt“</b></p> <p>Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Oldenburg/Nord“, LH-14-084 (Mast 029-031) werden durch die DTN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.</p> <p>Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden. Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte den beigefügten Lageplänen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	<p>Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100.</p> <p>Für Bauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.</p> <p><u>Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):</u></p> <p>Bei Flachdächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.</p> <p>Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.</p> <p>Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.</p> <p>Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten. Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	<p>Durch geplante Neubauten innerhalb des Leitungsschutzbereiches und die damit verbundene Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an unsere Masten erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte müssen nach gültiger Freileitungsnorm (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Ausgabe 08-2014) statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden. Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahmen müssen vor der Nutzungsänderung abgeschlossen sein.</p> <p>Die Planung und Ausführung der Maßnahmen nehmen mehrere Monate bis zur Umsetzung in Anspruch. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung.</p> <p>Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.</p> <p>Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen wurden zur Entwurfsfassung in den Hinweisen auf dem Planteil ergänzt. Die Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH erfolgt im Einzelfall in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens auf Genehmigungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	<p>Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.</p> <p>Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw.</p> <p>Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.</p> <p>An unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.</p> <p>Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.</p> <p>Die Maststandorte müssen für Instandhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.</p> <p>Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. Ä. innerhalb der Leitungsschutzbereiche müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.</p> <p>Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	<p><i>Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</i></p> <p><i>Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zu unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 3,00 m.</i></p> <p><i>Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.</i></p> <p><i>Sollte eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen für Arbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche erforderlich sein, berücksichtigen Sie bitte, dass eine Freischaltung nicht immer möglich ist. Eine benötigte Freischaltung ist mit einer Vorlaufzeit von mindestens vier Wochen vor dem gewünschten Freischalttermin von uns auf Durchführbarkeit zu prüfen. Die durch eine Verkehrssicherung oder Freischaltung entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen.</i></p> <p><i>Anschrift: Avacon Netz GmbH, Region West, Betrieb Spezialnetze Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
9	<p>Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter</p> <p>17.11.2023</p> <p><b>Nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannte Planung in Rastede ist unsere 110-kV-Hochspannungsfreileitung betroffen.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	<p><b><u>ANHANG</u></b></p> <p><b>Lfd.-Nr.: 21-005565b / LR-ID: 0997125-AVA (bitte stets mit angeben)</b></p> <p><b>Ihr Zeichen: BPlan 116 A</b></p> <p><b>Bauleitplanung</b></p> <p><b>Bebauungsplan 116 A mit örtlichen Bauvorschriften</b></p> <p><b>„Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - I. Bauabschnitt“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB</b></p> <p>Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Oldenburg/Nord“, LH-14-084 (Mast 029-031) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt</p> <p>Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.</p> <p>Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Hochspannung.</p> <p>Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden.</p> <p>Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungseleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100.</p> <p>Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungseleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise sind in der Begründung enthalten.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise sind in der Begründung enthalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	<p><u>Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):</u></p> <p>Bei Dächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.</p> <p>Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.</p> <p>Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.</p> <p>Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten.</p> <p>Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.</p> <p>Zusätzlich möchten wir auf die aktuellen „Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes - Bauen unter Hochspannungsfreileitungen“ aufmerksam machen.</p> <p>Die dort enthaltenen Hinweise könnten weitere Auswirkungen auf die im Betreff genannte Maßnahme haben.</p> <p>Durch geplante Neubauten innerhalb des Leitungsschutzbereiches und die damit verbundene Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an unsere Masten erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte müssen nach gültiger Freileitungsnorm (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Ausgabe 08-2014) statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden.</p> <p>Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahmen müssen vor der Nutzungsänderung abgeschlossen sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind in den Hinweisen auf dem Planteil enthalten. Die Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH erfolgt im Einzelfall in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens auf Genehmigungsebene.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	<p>Die Planung und Ausführung der Maßnahmen nehmen mehrere Monate bis zur Umsetzung in Anspruch. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung.</p> <p>Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.</p> <p>Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.</p> <p>Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.</p> <p>Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise sind in der Begründung enthalten.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise sind in der Begründung enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV- Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.</p> <p>An unserer Hochspannungsfreileitung können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.</p> <p>Im Radius von 10,00 m um sichtbare Mastfundamente sind jegliche Maßnahmen untersagt. Die Maststandorte unserer Hochspannungsfreileitung müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.</p> <p>Vorgesehene Fahnenmaste, Verkehrszeichen, Lichtsignalanlagen und Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.</p> <p>Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.</p> <p>Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p> <p>Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m.</p> <p>Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung enthalten.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung enthalten</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</p>	<p>Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110- kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herr Pascal Abel unter der Mobilfunknummer +49 1 70/9 53 16 33 zu erfragen.</p> <p>Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach <a href="mailto:Windenergie@avacon.de">Windenergie@avacon.de</a>.</p> <p>Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitungen ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung.</p> <p>Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass es durch die Umsetzung des Energiesofortmaßnahmenpakets („Osterpaket" -Beschluss durch das Bundeskabinett im April 2022) und des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG -letzte Änderung im Oktober 2022) zu zahlreichen Um-, Aus- und Neubauten im gesamten Netzgebiet der Avacon Netz GmbH kommt.</p> <p>Ob und wann die betreffende(n) Leitung(en) von Um- oder Ausbaumaßnahmen betroffen ist/sind, kann aufgrund der Priorisierung im Rahmen der Vielzahl von notwendigen Ausbaumaßnahmen in Netz der Avacon Netz GmbH und der Verfügbarkeit/ Ressourcen der notwendigen Partnerunternehmen aktuell nicht abgeschätzt werden. Wir bitten Sie daher, mögliche Um- oder Ausbaumaßnahmen im Netz im Rahmen der im Betreff genannten Planung zu berücksichtigen und Ihre Planungen entsprechend mit uns abzustimmen.</p> <p>Anschrift: Avacon Netz GmbH, Region West Betrieb Spezialnetze Gas, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																																				
	Fortsetzung Avacon Netz GmbH	<p>The figure consists of two identical technical drawings of utility line layouts. Each drawing shows a plan view of a street area with utility lines and a red highlighted 'Leitungsschutzbereich' (line protection zone). Below each drawing is a table with technical specifications and the logo of 'Gort'.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungstyp</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> </tr> <tr> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> </tr> <tr> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> </tr> <tr> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> </tr> <tr> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> <td>Leitungstyp</td> </tr> </tbody> </table>	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Die Leitung ist im Planteil eingetragen.
Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp																																		
Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp																																		
Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp																																		
Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp																																		
Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp																																		
Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp	Leitungstyp																																		

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 03.12.2021 <b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaurechtsentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p>
11	<p>Nds. Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel 06.12.2021 <b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen (Stand: Mai 2021), insbesondere des Bebauungsplanes, der Begründung, des Biotoptypenplanes und eines Luftbildes geprüft. Des Weiteren habe ich persönlich am 22.11.2021 die Waldfläche vor Ort im Plangebiet begangen.</p> <p>Zu o.g. Vorgang nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Auf Seite 25 und 26 der Begründung werden unter Punkt 4.6. die „Belange des Waldes“ betrachtet. Im Biotoptypenplan wird die Waldfläche räumlich dargestellt.</p> <p>Bei meinem Ortsbegang habe ich festgestellt, dass die Waldfläche entsprechend der waldrechtlichen Vorgaben nach § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) anders, als im Biotoptypenplan dargestellt, abzugrenzen ist.</p> <p>Die von mir vor Ort festgestellte Größe des zu kompensierenden Waldes beträgt daher ca. <b>9.800 qm</b>.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche wurde nach Hinweis des Forstamtes erneut und unter Beachtung der forstfachlichen Vorgaben aufgenommen.</p> <p>Der Biotoptypenplan wurde zur Entwurfsfassung entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Größe des betroffenen Waldes wurde wie nachstehend übernommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesforsten Forstamt Neuenburg</p>	<p>Der in der Begründung genannte Kompensationsfaktor von 1,5 genügt den walddrechtlichen Vorgaben entsprechend der Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016-406-64002-136).</p> <p>Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 0,98 ha und einem Kompensationsfaktor von 1,5 würde somit eine Ersatzaufforstungsfläche von 1,47 ha den walddrechtlichen Vorgaben genügen. Die räumliche Lage der Ersatzaufforstungsfläche ist bereits in der Begründung genannt. Es wird empfohlen, den Wald mit standortgerechten Laubholz- und Straucharten zu begründen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zusätzlich zu der im Vorentwurf benannten Fläche wurde zur Entwurfsfassung eine weitere Fläche für den Waldausgleich herangezogen. Hierbei handelt es sich um eine Bekhausermoorweg (Gemarkung Rastede, Flur 8, Flurstück 68/3) auf der eine Waldanlage auf insgesamt 6.904 m<sup>2</sup> vorgesehen ist.</p>
12	<p>Nds. Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel</p> <p>07.12.2023</p> <p><b>Nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Meine Prüfung hat ergeben, dass Wald im Sinne des § 2 NWaldLG betroffen ist. Der betroffene Teilbereich des Waldes liegt nördlich angrenzend an die Raiffeisenstraße.</p> <p>Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben sollten Waldungen grundsätzlich erhalten bleiben.</p> <p>Ist dies nicht möglich, soll mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Naturraum ausgeglichen werden. Der exakte Ausgleichsfaktor ist hierbei im Einzelfall zu ermitteln.</p> <p>Die baulichen Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum Wald einhalten.</p> <p>Ist dies aus planerischen und / oder bautechnischen Gründen nicht möglich, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume, etc. freigestellt werden.</p> <p>Im Vorfeld ist m.E. auf eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hinzuwirken.</p> <p>Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Waldbewertungen und Ersatzaufforstung) kann das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.</p> <p>Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplanes die Belange des Waldes aufgezeigt.</p> <p>Ein Erhalt des Waldes ist vorhabenbezogenen nicht möglich, da im Zusammenhang mit den umgebenden, teilweise bereits realisierten Gewerbestandorten eine Gesamtplanung angestrebt wird.</p> <p>Die Ermittlung des Ausgleichsfaktors für die erforderliche Waldumwandlung erfolgt auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG und ergab gemäß der Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des ausgeprägten Laubforstes aus einheimischen Arten einen Kompensationswert von 1:1,5.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Waldumwandlung wird entsprechend der 9.800 m<sup>2</sup> großen betroffenen Waldfläche ein Flächenbedarf von 14.700 m<sup>2</sup> erforderlich. Zur Verfügung stehen zwei Flächen im Delfshausener Moor und am Bekhausermoorweg. Die Flächen zur Waldumwandlung wurden bereits mit dem Landkreis Ammerland (UNB) abgestimmt und wurden bereits zur Entwurfsfassung dargelegt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	---	---------------	---

**Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (1) BauGB hatten:**

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 09.12.2021
2. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 11.11.2021
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 12.11.2021
4. GASCADE Gastransport GmbH Kassel mit Schreiben vom 12.11.2021
5. Gastransport Nord GmbH Oldenburg mit Schreiben vom 12.11.2021
6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 23.11.2021

**Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:**

1. GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 22.11.2023
2. EWE Netz GmbH mit Schreiben vom 17.11.2023
3. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Bremen mit Schreiben vom 13.11.2023
4. Moorriem-Ohmsteder-Sielacht mit Schreiben vom 13.11.2023
5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 07.12.2023



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<b>Nach § 3 (1) BauGB</b>	<i>Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.</i>	
	Einwender 1 Hostemosterstraße X 26180 Rastede 16.11.2023 <b>Nach § 3 (2) BauGB</b>	Auf dem Bild 35 im Entwässerungskonzept der Firma Börjes wird vorgeschlagen, einen großen Entwässerungskanal durch eine Ackerfläche zu legen.  Das ist so nicht möglich, da die Fläche sich in Privatbesitz befindet.	Der Hinweis des Einwenders bezieht sich auf die Verrohrung bzw. auf die Situation im nördlichen Plangebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung.  Für die dortigen Flächen stellt das Entwässerungskonzept eine "Grobplanung" dar, die den Nachweis führt, dass eine Entwässerung überhaupt möglich ist. Die Detailplanung, insbesondere hinsichtlich der Lage künftiger Entwässerungseinrichtungen, erfolgt für die nördlichen Abschnitte erst im Zusammenhang mit der künftigen Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne, die wiederum von den Ankaufsmöglichkeiten abhängig sein werden.  Für die Erschließung des Bebauungsplans 116a liegt die wasserrechtliche Erlaubnis, welche auch das Plangebiet des VEP 19 beinhaltet, seit Dezember 2021 vor. Hiernach ist die vom Einwender angesprochene Situation im nördlichen Plangebiet für Erschließung des Bebauungsplans 116a nicht relevant. Die Entwässerung für dieses Plangebiet erfolgt über gemeindeeigene Flächen und ein Privatgrundstück mit dessen Eigentümern bereits entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zur Durchleitung des Oberflächenwassers abgeschlossen wurden.



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 88 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 116 A Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgearbeitet.

Rastede, den .....

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.05.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Vermessungsbüro Menger, Rhododendronstr. 22, 26655 Westerstede

Westerstede den .....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ....., die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ....., ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den .....

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ....., dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ....., ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 116 A mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom ....., im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 116 A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ....., als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den .....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ....., ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 116 A ist damit am ....., in Kraft getreten.

Rastede, den .....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 116 A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 116 A und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

Beglaubigungsvermerk

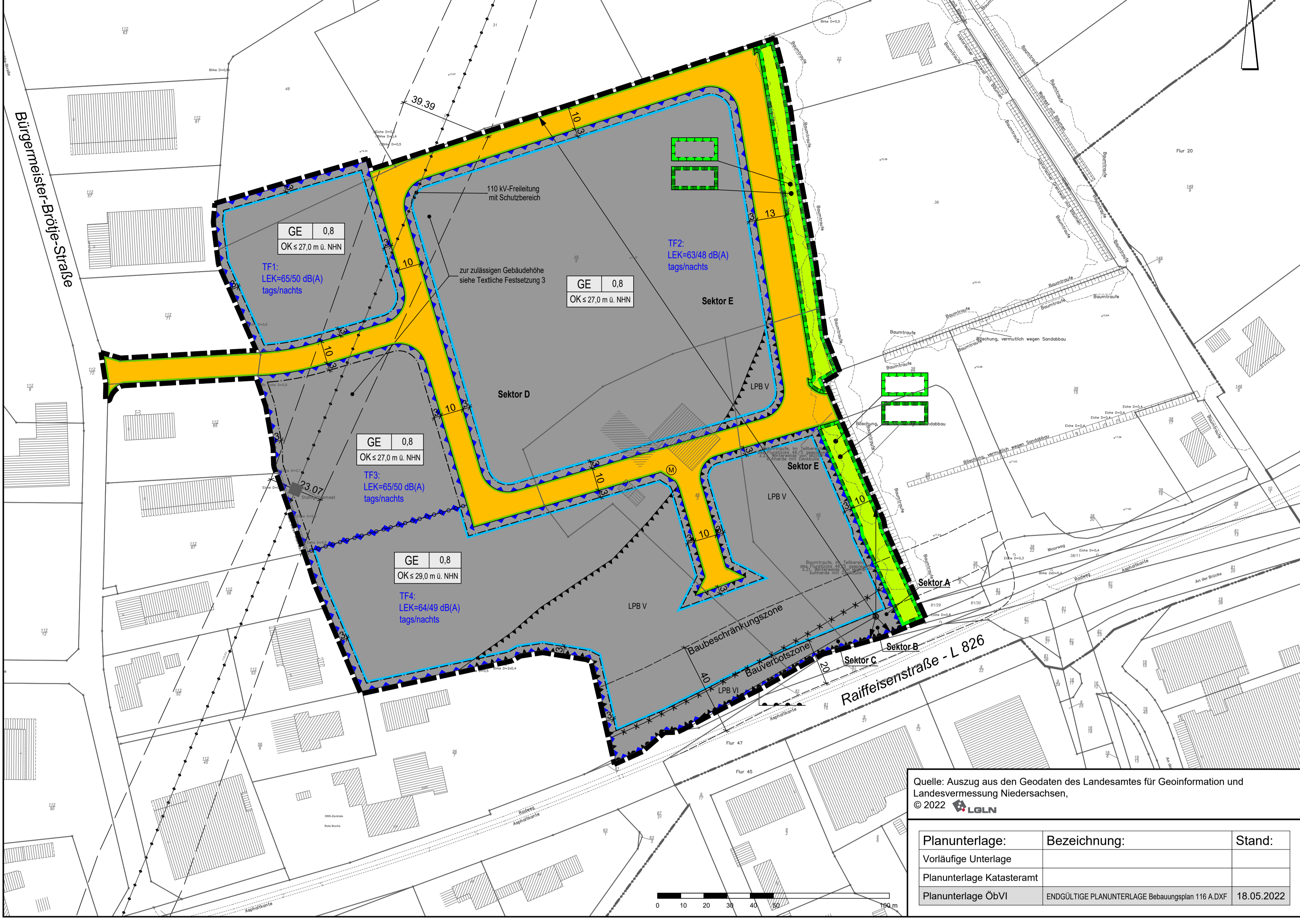
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den .....

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
Bauabwägungsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3726), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 179)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN

Planunterlagen:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlagen Katasteramt		
Planunterlagen ÖbVI	ENDGÜLTIGE PLANUNTERLAGE Bebauungsplan 116 A DXF	18.05.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
OK ≤ 27,0 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK = Oberkante)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
oberirdische 110 kV-Leitung mit Schutzbereich
- 9. Grünflächen
Private Grünfläche
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Müllsammelplatz
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Lärm-Emissionskontingente
Lärm-Emissionskontingent pro qm tags/nachts
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche
LPB V Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Lärmzusatzkontingente, Bezugspunkt
Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise [Anlage 2 zu Vorlage 2023/221]

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schächte 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.: 0441/709-2120 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, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsmittel- sowie das Kampfmittelbesitzungsdezernat direkt.
- 4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist in den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 5. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die in den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- 6. Außerkräfttreten
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 116A treten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 in den Überschneidungsbereichen außer Kraft.
- 7. Durch geplante Neubauten innerhalb des Leitungsschutzbereiches und die damit verbundene Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an die Masten der Avacon Netz GmbH erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte müssen nach gültiger Freileitungsnorm (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Ausgabe 08-2014) statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden.

gezeichnet:	M. Hackfeld	V. Schulz	V. Schulz	M. Hackfeld	M. Hackfeld
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld
Datum:	28.09.2022	05.09.2023	19.09.2023	14.11.2023	18.12.2023

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels, von Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsfächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)
- Gewerbliche Tierhaltungsanlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen, mit Ausnahme von Ladestationen für die E-Mobilität
- Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 23 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten/Zuwegungen sowie Einfriedungen.
- 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
(1) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhen Null (NNH). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.
- (2) Im Bereich des festgesetzten Leitungsschutzstreifens zur 110-kV-Freileitung ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Abstimmung mit dem Leitungsträger im Zuge der Genehmigungsverfahren festzulegen. Die maximale Höhe von 27,0 m ü. NNH nach Plananschrieb darf nicht überschritten werden.
- 4. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO)
(1) Umweltschutz 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 (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.

Emissionskontingente

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>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 Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel L <sub>eq</sub> in dB
1	V	75
2	Vf	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 Fassadenteilen bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel 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.

(2) Gliederung des Baugbietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

	L <sub>eq, tags</sub>	L <sub>eq, nachts</sub>
Teilfläche 1	65	50
Teilfläche 2	63	48
Teilfläche 3	65	50
Teilfläche 4	64	49

Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten in den Richtungssektoren A bis E liegenden Immissionsorte darf in Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK. zu ersetzt werden:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0	136	0	0
B	136	195	6	4
C	195	240	8	8
D	240	328	2	2
E	328	0	4	4

Der Referenzpunkt wird mit folgenden Koordinaten (UTM, ETRS89) festgelegt: RW: 32444610; HW: 5899510

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>eq,k</sub> durch L<sub>eq,k</sub> + L<sub>eq,k,ref</sub> zu ersetzen ist.

Sonderfallregelungen

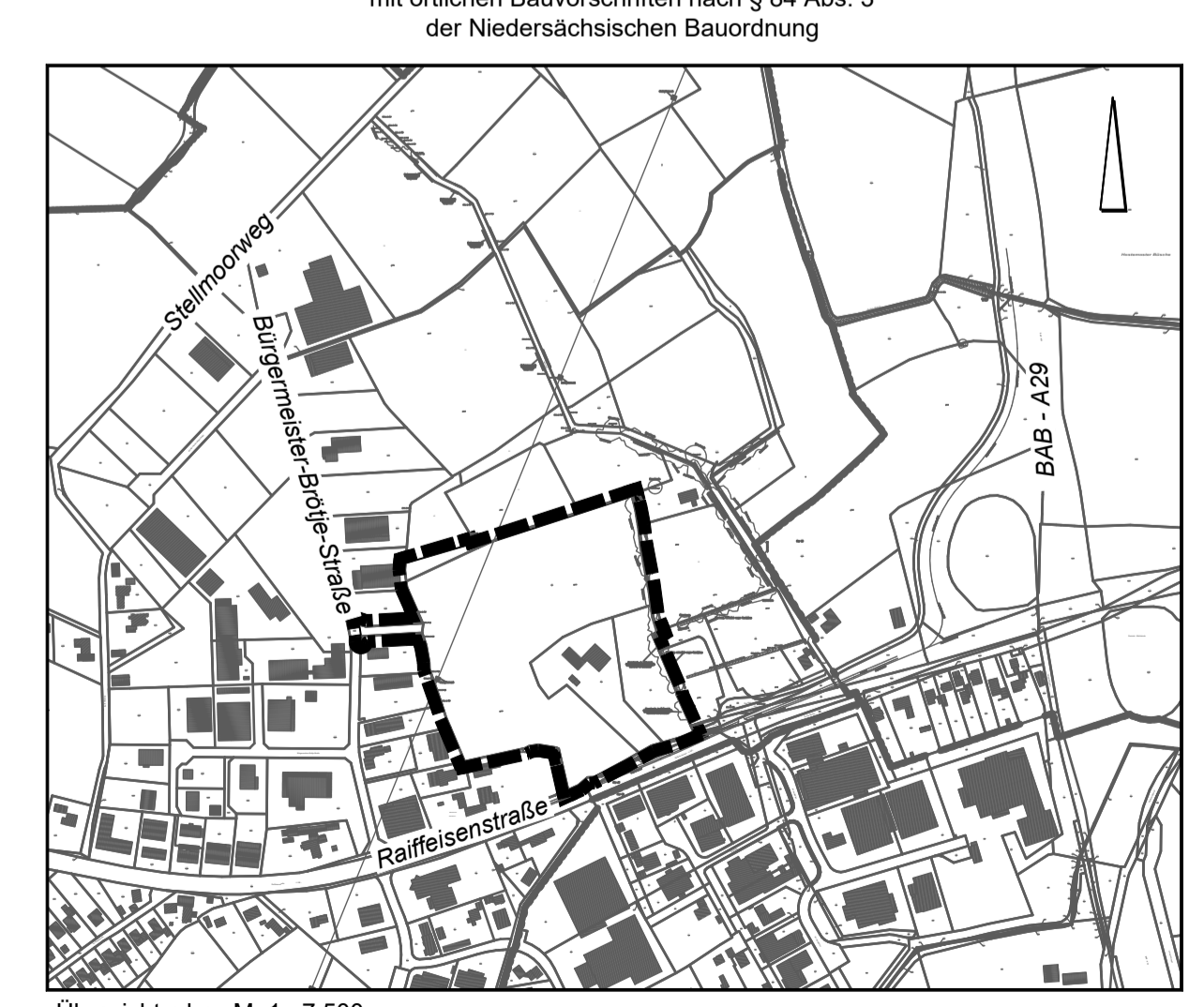
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel (den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Die am östlichen Plangebietrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Wallhecken werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grundfläche ist die Wallhecke einschließlich der Baumbestände zu erhalten, zum Schutz der Gehölze sind der vorgelegte Saum extensiv zu pflegen (max. einmalige Mahd). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, jegliche Verriegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Parallel zum westlichen Rand der Grundfläche ist eine Eindämmung vorzunehmen.
(2) Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen) zu befestigen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
(3) Die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u.a. Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Waldrebe (Clematis vitalba), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) und Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
(4) Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen; Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzuziehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzubauen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
(5) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerecht, heimische Laubbäume zu verwenden.
(6) Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
(7) Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) BauGB

- § 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften
Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die in dem Bebauungsplan Nr. 116A festgesetzten Gewerbegebiete.
§ 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 Stelle 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 Leuchtorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchtblau, RAL 6038 Leuchtdunkelgrün
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 durchfahren lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entspricht.
Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

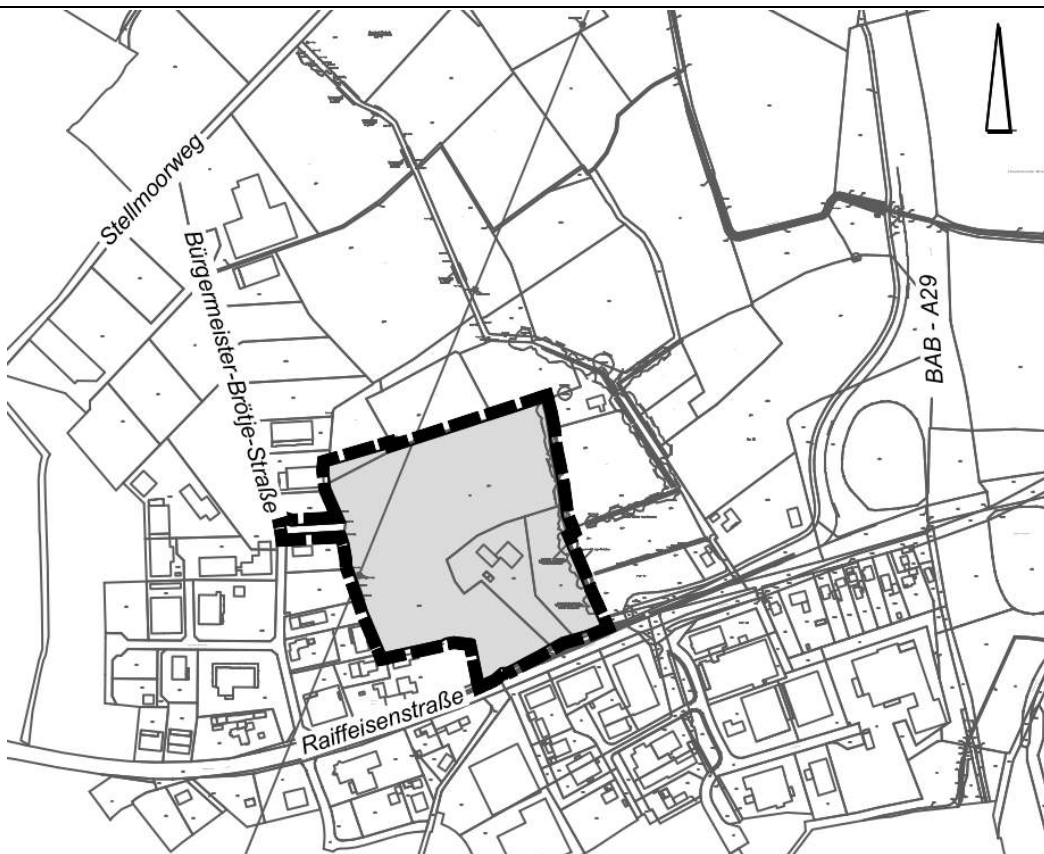
Bebauungsplan Nr. 116 A Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"





# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 116 A „Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt“



mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 (3) NBauO

Dezember 2023

### Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



**Inhaltsverzeichnis**
**Seite**
**TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

<b>0.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	5
<b>2.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	Geltungsbereich der Planung .....	6
2.2	Bestandsbeschreibung .....	6
2.3	Landesraumordnung .....	7
2.4	Regionale Raumordnung.....	7
<b>3</b>	<b>BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RASTEDE .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG .....</b>	<b>11</b>
4.1	Ergebnisse der Teilnahmeverfahren .....	11
4.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung .....	11
4.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	11
4.1.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB .....	14
4.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	14
4.2	Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes .....	17
4.2.1	Übergeordnete Ziele und Schutzgebiete .....	17
4.2.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
4.2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	22
4.2.4	Eingriffsregelung .....	23
4.2.5	Artenschutz.....	25
4.3	Belange des Klimaschutzes.....	27
4.4	Immissionsschutzrechtliche Belange .....	30
4.4	Verkehrliche Belange .....	35
4.4.1	Äußere Anbindung des Plangebietes.....	35
4.4.2	Sicherheit – Werbeanlagen .....	35
4.4.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	36
4.4.4	Verkehrsgutachten .....	36
4.5	Belange der Landwirtschaft .....	38
4.6	Belange des Waldes .....	39
4.7	Belange der Oberflächenentwässerung .....	39
4.8	Belange des archäologischen Denkmalschutzes .....	42
4.9	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen .....	43
4.10	Altlasten.....	46
4.11	Hinweise zu den Anforderungen der Störfallverordnung .....	46
4.12	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	46
4.13	Belange der Wirtschaft .....	47
4.14	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.....	47



<b>5.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG .....</b>	<b>48</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	48
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	49
5.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen .....	49
5.4	Grünplanerische Festsetzungen .....	51
5.5	Wasserdurchlässige Beläge .....	52
5.6	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	52
5.7	Photovoltaik .....	52
<b>6.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>53</b>
<b>7.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>54</b>
7.1	Flächenbilanz .....	54
7.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	54

## TEIL II DER BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>55</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	55
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	55
1.2.1	Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen .....	55
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	60
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	61
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände .....	61
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>63</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	64
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	64
2.1.2	Fläche und Boden .....	68
2.1.3	Wasser .....	69
2.1.4	Klima und Luft.....	69
2.1.5	Landschaft .....	70
2.1.6	Mensch .....	70
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	71
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	71
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	71
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	72
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden .....	73
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser .....	73
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	73
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	74
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	74
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	75
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	75
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	75
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	75
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	77
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	82
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	83

<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>83</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	83
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	84
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	84
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	87

#### **Anhang:**

- 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, Februar 2021
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020
- Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16514.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Gewerbeflächen Moorweg – II. BA“ in 26180 Rastede; 24.06.2021

## **Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **0. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 116 A der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Rastede hat im Jahr 2022 im Zuge einer 80. Änderung des Flächennutzungsplanes westlich der Bundesautobahn 29 gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von 41,4 ha dargestellt. Mit der 80. Flächennutzungsplanänderung wird ein - mit den Gewerbegebieten an der Bürgermeister-Brötje Straße und südlich der Raiffeisenstraße bereits vorhandener gewerblicher Schwerpunkt der Gemeinde - weiter ausgebaut. Der Bebauungsplan Nr.

116 A liegt am südwestlichen Rand der gewerblichen Bauflächen der 80. Flächennutzungsplanänderung und stellt einen zweiten Bauabschnitt innerhalb der gewerblichen Bauflächen dar. Einen ersten Bauabschnitt umfasst der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A werden weitere Gewerbegebiete dem Markt zur Verfügung gestellt. Die Anzahl noch verfügbarer Gewerbegrundstücke in den gemeindlichen Gewerbegebieten ist durch die bisher erfolgreiche Vermarktung sehr gering. Um auch weiterhin kleinen und mittelständischen Betrieben entsprechende Grundstücke anbieten zu können, ist nunmehr die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 116 A erforderlich. Es bestehen nur noch äußerst geringe Potenziale an industriell nutzbaren Grundstücken im Industriegebiet Lieth. In jüngster Zeit hat die Gemeinde Rastede die Erweiterung der Gewerbegebiete Königstraße und Leuchtenburg III (letzteres in westlicher Richtung) weiterentwickelt, um kurzfristig die Nachfrage der bereits ansässigen Gewerbebetriebe bedienen zu können. Die Flächen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 (östlich angrenzend) sind vollständig vergeben. Die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 116 A stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Leuchtenburg nördlich der Raiffeisenstraße auf Grundlage der 80. Flächennutzungsplanänderung in östlicher Richtung dar.

Eine besondere Qualität des Gebietes stellt seine Lage im Verkehrsnetz dar. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn 29. Über die Landesstraße 826 ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 116 A bzw. die Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz wird über den östlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich abgesichert. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist eine neu zu errichtende Kreuzungssituation ausgehend von der Raiffeisenstraße auf der Höhe des heutigen Moorweges vorgesehen. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzte Wendeanlage wird mit dem Bebauungsplan Nr. 116 A überplant und als Er-

schließungsstraße in westliche Richtung fortgesetzt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsring. Das Plangebiet bietet sich insbesondere für Gewerbebetriebe an, für die ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn ein wichtiges Standortkriterium darstellt.

Die Anbindung des gesamten Gebietes der 80. Flächennutzungsplanänderung an das bestehende öffentliche Straßennetz wurde gutachterlich untersucht. Nach den gutachterlichen Ergebnissen kann der Änderungsbereich grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke an das Verkehrsnetz angebunden werden.

Im zentralen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A liegt ein Wohngebäude (ehemalige Hofstelle), das zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden konnte. Diese Flächen werden ebenfalls als Gewerbegebiet überplant.

In den Bebauungsplan Nr. 116A werden zur Entwurfsfassung zusätzliche ökologische Festsetzungen bzw. Festsetzungen zum Klimaschutz eingearbeitet. Die Gemeinde Rastede erkennt in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen die Notwendigkeit, verstärkt auch in die Bauleitplanung Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auch in die gewerblichen Bebauungspläne aufzunehmen.

### **1.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel**

Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen begründet werden. Auch enthält das BauGB in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Rastede hat daher analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten (Bebauungspläne, Innenbereich) Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten keine Flächenpotenziale mehr vorhanden sind. Außerhalb der rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungspläne stehen keine versiegelten Flächen oder Konversionsflächen zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen. Die Flächen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 (östlich angrenzend) sind bereits vollständig vergeben.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Geltungsbereich der Planung**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Raiffeisenstraße (Landesstraße 826), östlich des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Brötje-Straße. Im Osten grenzen die Flurstücke Nr. 32/1, 36 und 38/10 an den Geltungsbereich an. Die westliche Grenze wird durch die Flurstücke Nr. 112/53, 112/56, 112/67, 112/65, 112/72, 112/71, 112/57 und 56/7 gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Planteil, die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan entnommen werden.

### **2.2 Bestandsbeschreibung**

Das Gelände des Planungsgebietes wurde mittels einer Befliegung flächendeckend durch das Büro für Biologie und Umweltplanung - Luftbildservice Roßkamp eingemessen. Auf Basis der Vermessungsdaten wurde durch das Ingenieurbüro Börjes ein Digitales Geländemodell erstellt.

Weite Teile des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Im zentralen Plangebiet liegt ein älteres Hofgebäude. Der weitläufige Garten weist neben Scherrasenbereichen Großbäume sowie einen Obstgarten auf. Am südwestlichen Rand liegt artenarmes Extensivgrünland. Am westlichen Rand befinden sich einzelne Gehölze. Das Plangebiet wird zudem durch eine 110-KV Leitung gequert. Am östlichen Rand des Plangebietes stockt eine Baum-Wallhecke.

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 826 (Raiffeisenstraße). Die Landesstraße führt in östlicher Richtung der Anschlussstelle „Rastede“ und weiter in östlicher Richtung zum Ortskern von Rastede und zur Oldenburger Straße. In westlicher Richtung führt die L 826 zur Gemeinde Wiefelstede.

Südlich grenzen jenseits der Raiffeisenstraße Gewerbenutzungen an. Westlich des Plangebietes schließt das Gewerbegebiet Leuchtenburg III an der Bürgermeister-Brötje Straße an. Das Gewerbegebiet ist zum großen Teil bereits realisiert.

### **2.3 Landesraumordnung**

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist in Abschnitt 3.1.1, Ziffer 02, Satz 1, folgendes Ziel formuliert:

Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.

In der Begründung zu diesem Satz wird weiter ausgeführt:

Für eine nachhaltige Raumentwicklung ist die wesentliche Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiräumen (Flächenverbrauch) ein zentrales Anliegen. Durch das Minimierungsgebot als Ziel der Raumordnung wird sichergestellt, dass Möglichkeiten zur sparsamen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen stets überprüft werden. Das Minimierungsgebot führt nicht dazu, dass weitere bauliche und infrastrukturelle Entwicklungen, die mit einer Beanspruchung von bislang unbebauten Freiräumen einhergehen, unmöglich gemacht werden. Weitere Entwicklungen bleiben möglich und zulässig, wenn die Planungen und Vorhaben in Bezug auf die Beanspruchung von Freiflächen optimiert worden sind, so dass der Planungszweck mit einer minimalen Neubeanspruchung von Freiflächen erreicht werden kann.

Die Gemeinde Rastede hat sich ausführlich mit der Thematik des Freiflächenverbrauchs auseinandergesetzt. Die Gemeinde Rastede hat in den vorhandenen Gewerbegebieten keine Flächenpotenziale mehr. Außerhalb der in rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplänen noch vorhandene versiegelte Flächen stehen nicht zur Verfügung. Auch großflächig versiegelte Flächen oder Konversionsflächen, die eine Alternative zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen können, sind nicht vorhanden. Insofern sieht es die Gemeinde Rastede als gerechtfertigt an, die landwirtschaftlichen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch zu nehmen und damit auch ihrer mittelzentralen Bedeutung gerecht zu werden. Ein Verzicht auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen würde einen Verzicht auf jegliche gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Rastede bedeuten.

### **2.4 Regionale Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Für das Plangebiet stellt das RROP ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes – flächenhafte Darstellung sowie ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dar.

Derzeit liegen keine regionalplanerischen Zielaussagen für das Plangebiet vor.

Im Mai 2017 wurden die Neuaufstellung und die allgemeinen Planungsabsichten zum RROP bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Dauer der Neuaufstellung, so dass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

### 3. Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

#### Flächennutzungsplan

In der wirksamen 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 80. Änderung geht in nördlicher und östlicher Richtung jedoch weit über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinaus.

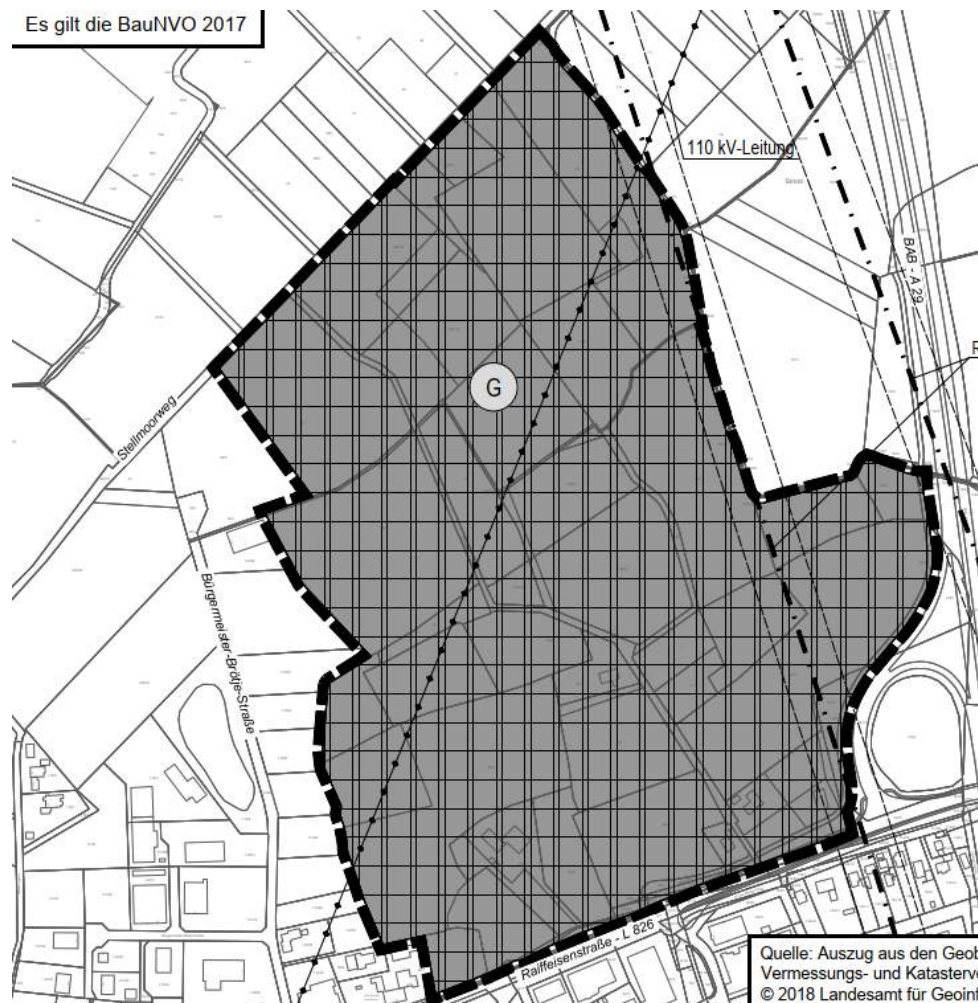


Abb.1: Ausschnitt aus der wirksamen 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede



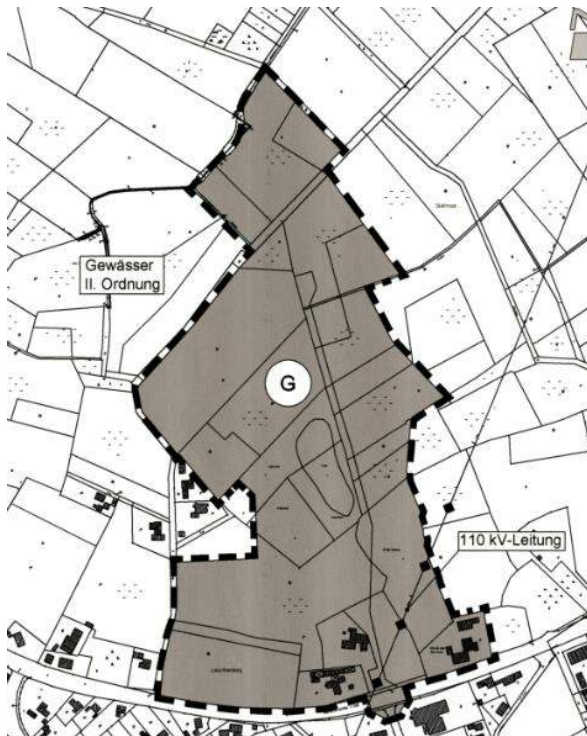


Abb.2: 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (westlich an das Plangebiet anschließend)

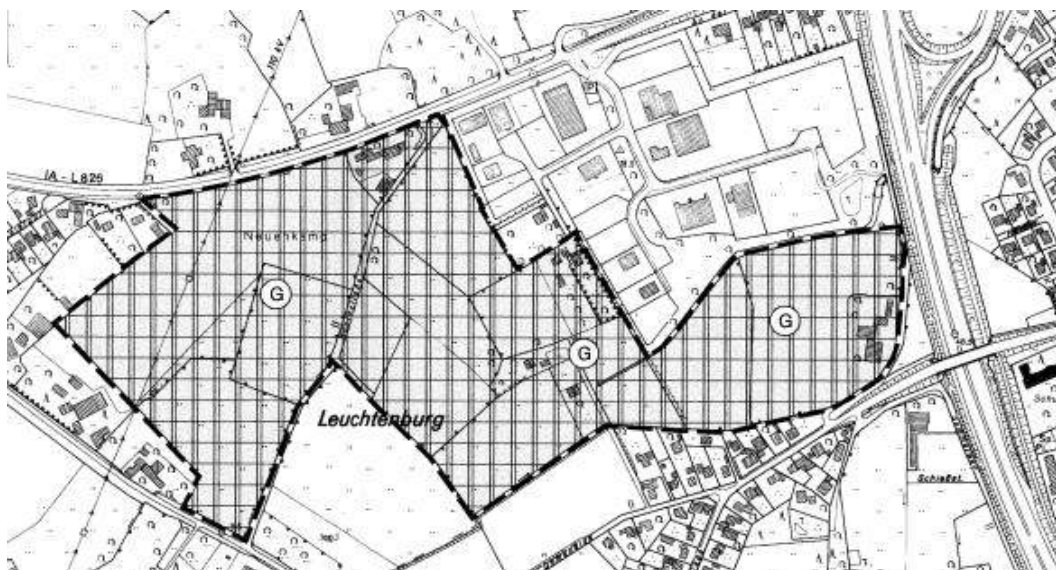


Abb.3: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (südlich des Plangebietes/ südlich der Raiffeisenstraße)

## Bebauungsplan

Für den östlichen Rand des Plangebiets und die östlich angrenzenden Flächen liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ vor. Er setzt für den Überschneidungsbereich eine Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche fest.



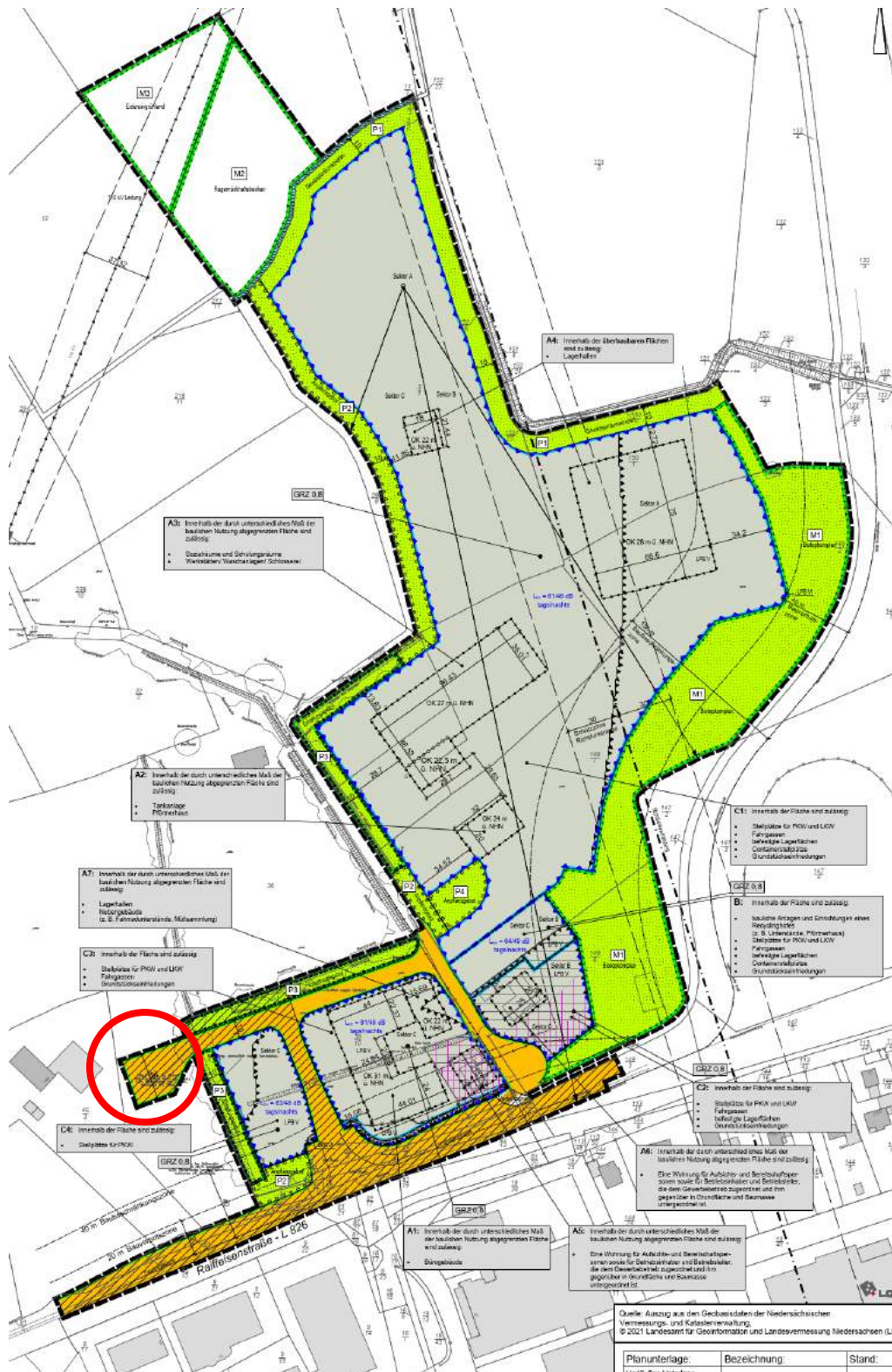


Abb.5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ mit Markierung des Überschneidungsbereiches in roter Umrandung

Am westlichen Rand wird der Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ überplant. Der Bebauungsplan Nr. 59 setzt für den überplanten Streifen ein Gewerbegebiet fest:

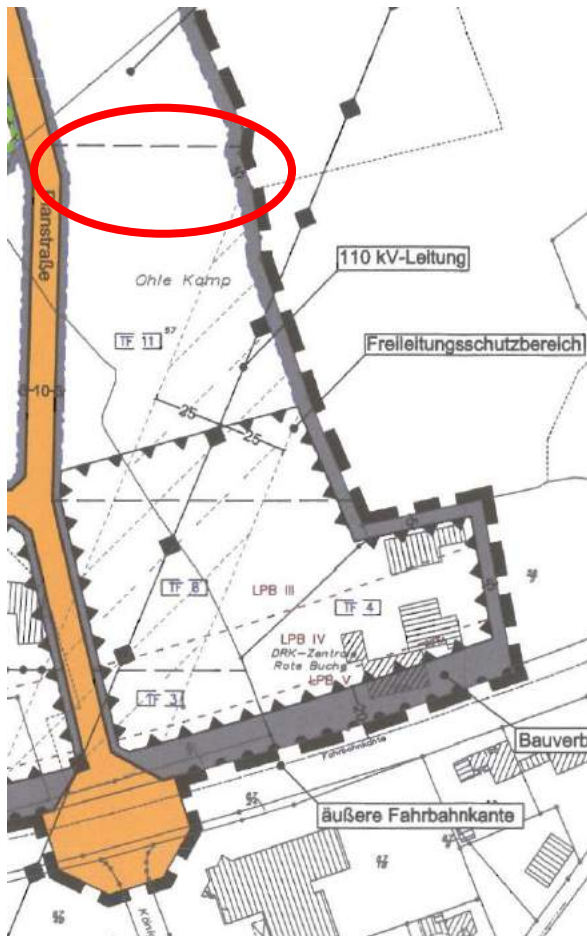


Abb.6: Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ mit Markierung des Überschneidungsbereiches in roter Umrandung

#### 4. Grundlagen für die Abwägung

##### 4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

##### 4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

##### 4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland weist auf seine Bedenken in Bezug zur Gesamtgröße aller Bebauungspläne der 80. Änderung des Flächennutzungsplans hin.

Der Nachweis der Erforderlichkeit wurde in der 80. Flächennutzungsplanänderung erbracht. Die Umsetzung der gewerblichen Bauflächen der 80. Flächennutzungsplanänderung erfolgt

bedarfsgerecht über Bebauungspläne. Die 80. Flächennutzungsplanänderung ist zwischenzeitlich genehmigt.

- Der Landkreis Ammerland regt einen Wallheckenschutzstreifen von mindestens 5m zum Wallheckenfuß und eine Einzäunung eines Wallheckenschutzstreifens an. Eine Wertminderung der Wallhecke sei im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Der Anregung wird gefolgt. Die private Grünfläche wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes in einer Breite von insgesamt 10 m festgesetzt und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Die geplante Erschließungsstraße wird entsprechend nach Westen verschoben. Ergänzend wird in der Festsetzung Nr. 5 festgesetzt, dass an der westlichen Seite der Grünfläche eine Einzäunung zu errichten ist. Mit der Ausweitung der privaten Grünflächen bei gleichzeitiger Verschiebung der Erschließungsstraße und der o.g. Einzäunung des Gebietes wird dem geforderten Wallheckenschutz entsprochen. Trotz des Wallheckensaums wird aber wegen der fehlenden Wechselbeziehungen durch angrenzende Erschließungsmaßnahmen und der Gewerbegebietsausweisung der Wertminderung um eine Wertstufe entsprochen.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass noch Aufforstungsflächen fehlen würden und redaktionelle Hinweise zur Abfallentsorgung vorgebracht.

Von der Gemeinde Rastede wird eine weitere Fläche als Aufforstungsfläche benannt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche am Bekhausermoorweg (Gemarkung Rastede, Flur 8, Flurstück 68/3), auf der Aufforstungsmaßnahmen auf insgesamt 6.904 m<sup>2</sup> umgesetzt werden sollen.

Die Angaben zur Abfallentsorgung wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zuzulassen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass sich die Gemeinde mit der Avacon Netz GmbH und der Zulässigkeit von Nutzungen im Leitungsschutzbereich auseinandersetzen müsste.

Die Avacon GmbH wurde am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Sie hat mit Schreiben vom 23.11.2021 mitgeteilt, dass sie bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise gegen das Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken hätte.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten des NIBIS Kartenservers in Hinblick auf Erlaubnisse und Bewilligungen nach BbergG verwiesen.

Der NIBIS Kartenserver wurde ausgewertet. Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Oldenburg „Kohlenwasserstoffe“. Darin liegt die gesamte Gemeinde Rastede und weite Teil des Landkreises Ammerland und der angrenzenden Landkreise. Das Bergwerksfeld steht dem Bebauungsplan und einer Bebauung nicht entgegen. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen

(abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde.

- Das Landesamt für Denkmalpflege hat auf die denkmalpflegerischen Notwendigkeiten (Prospektion im Vorfeld / ggf. weiterführende archäologische Ausgrabungen) hingewiesen. Das gesamte Plangebiet weise ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Die Begründung sollte ergänzt werden.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Vodafone Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH haben eine Stellungnahme zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet hingewiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Plangebiet keine Trinkwasserleitungen der EWE Netz. Im Plangebiet liegen Hausanschlussleitungen (Strom, Gas).

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen sieht den Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche kritisch.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Flächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. In den vorhandenen Gewerbegebieten sind keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang der Landwirtschaft, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

- Die Autobahn GmbH hat darauf hingewiesen, dass Anlagen der Außenwerbung - insbesondere Werbepylone - auch bei einer Entfernung von mehr als 100 Metern zur Bundesautobahn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen dürften.

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

- Der OÖVV hat Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Avacon Netz GmbH hat eine Stellungnahme zur Ausführungsebene und Hinweise zu Baumaßnahmen im Leitungsschutzbereich vorgebracht.

Ausführungen wurden zur Entwurfsfassung in den Hinweisen auf dem Planteil und in der Begründung ergänzt. Die Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH erfolgt im Einzelfall in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens auf Genehmigungsebene.

- Die Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg hat angemerkt, dass die Waldfläche entsprechend der waldrechtlichen Vorgaben nach § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) anders, als im Bio- toptypenplan dargestellt, abzugrenzen sei.

Die Fläche wurde nach Hinweis des Forstamtes erneut und unter Beachtung der forstfachlichen Vorgaben aufgenommen.

#### **4.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

- Ein Einwender hat auf einen Entwässerungskanal im Entwässerungskonzept hingewiesen, der über eine Ackerfläche vorlaufe. Dies sei so nicht möglich, da die Fläche sich in Privatbesitz befinde.

Der Hinweis des Einwenders bezieht sich auf die Verrohrung bzw. auf die Situation im nördlichen Plangebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung.

Für die dortigen Flächen stellt das Entwässerungskonzept eine "Grobplanung" dar, die den Nachweis führt, dass eine Entwässerung überhaupt möglich ist. Die Detailplanung, insbesondere hinsichtlich der Lage künftiger Entwässerungseinrichtungen, erfolgt für die nördlichen Abschnitte erst im Zusammenhang mit der künftigen Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne, die wiederum von den Ankaufsmöglichkeiten abhängig sein werden.

Für die Erschließung des Bebauungsplans 116a liegt die wasserrechtliche Erlaubnis, welche auch das Plangebiet des VEP 19 beinhaltet, seit Dezember 2021 vor. Hiernach ist die vom Einwender angesprochene Situation im nördlichen Plangebiet für Erschließung des Bebauungsplans 116a nicht relevant. Die Entwässerung für dieses Plangebiet erfolgt über gemeindeeigene Flächen und ein Privatgrundstück mit dessen Eigentümern bereits entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zur Durchleitung des Oberflächenwassers abgeschlossen wurden.

#### **4.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Ammerland hat den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet angeregt.

Der Anregung wird entsprochen. Eine entsprechende Abwägung war auch bereits in der frühzeitigen Beteiligung getroffen worden. Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Änderungen an der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen angeregt.

Den Anregungen wurde nachgekommen.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten des NIBIS Kartenservers in Hinblick auf den Baugrund verwiesen.

Eine Auswertung des NIBIS Kartenservers in Hinblick auf die Baugrundverhältnisse erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene.

- Die Autobahn GmbH hat angemerkt, dass ein Rückstau auf die A 29 die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich dieser Anschlussstelle gefährden würde. Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung, hier speziell die Bewertung des Unfallgeschehens beziehe sich auf die Jahre 2017-2019 und sei veraltet. Der Bewertung der Unfallhäufigkeitsstellen von dem Merkblatt zur örtlichen Unfalluntersuchung in Unfallkommissionen sei gemäß der Tab. 4 für Knoten auf Landstraßen zu betrachten. Hier jedoch seien im Abstand von nur jeweilig ca. 150 bis 200 m gleich 3 Knotenpunkte mit einem erhöhten Unfallgeschehen vorhanden. Insofern sei zu prüfen, ob man diese zusammenfassen und als gemeinsamen Knotenpunkt betrachten kann bzw. muss. Unabhängig von der Bewertung stünden alle 3 Knotenpunkte im engen Zusammenhang. Dieser sei auch fachlich über den Einzelknotenpunkt hinaus zu betrachten, zu bewerten und auch die verkehrlichen und verkehrssicherheitsrelevanten Fragen (Knotenpunktfolge, Abstand der KP, Sicht, Geschwindigkeit im Bereich der Rampen und der Landesstraße, Straßenbreiten, Anordnung bzw. Ordnung der verschiedenen Verkehre und Teilnehmer, Knotenpunktgestaltung etc.) aufeinander abzustimmen.

Die Gemeinde teilt die vorgetragenen Bedenken aus den folgenden Gründen nicht: Die Verkehrsuntersuchung wurde im Jahr 2020 erstellt (Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung), Varel, 21. Oktober 2020). Um das geplante Gewerbegebiet Moorweg umsetzen zu können und um bereits in der entsprechenden Verkehrsuntersuchung sowie der weiteren Planung die notwendigen Anforderungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des klassifizierten Straßennetzes berücksichtigen zu können, wurde von Seiten der Gemeinde Rastede vorab eine Abstimmung mit der zuständigen NLStBV, GB Oldenburg gesucht. Die im Februar 2020 begonnene Verkehrsuntersuchung wurde auf Basis eines Schreibens der Gemeinde Rastede vom 22.04.2020 an die NLStBV Oldenburg sowie des Antwortschreibens vom 07.05.2020 auf die Anschlussstelle 12 erweitert, um die verkehrliche Folgewirkung sowie die Aufstelllänge der jeweiligen Linksabbiegestreifen der Landesstraße darzustellen.

Ziel der Untersuchung war es, abzuschätzen, ob eine direkte Beeinflussung der Anschlussstelle durch den Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke, an welchem das Gewerbegebiet anschließen soll, zu erwarten sei. Indirekt könnten die Rampen zwar ebenfalls beeinflusst werden, weil dort schließlich mehr Verkehre zu erwarten sein werden; dies wäre aber gleichermaßen der Fall, wenn das Gewerbegebiet an einer anderen Stelle Rastedes geplant würde.

Zukünftige Auswirkungen, wie jene der A 20 oder der eventuellen Realisierung der Nordumgehung Rastedes werden keinen negativen Einfluss auf den zu planenden Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke haben, so dass aus der Sicht dieses Knotenpunktes die Anforderungen in allen Szenarien erfüllt erscheinen. Die Leistungsfähigkeiten der Rampen wurden ebenfalls geprüft, ohne dass hieraus unmittelbarer Handlungsdruck für die Gemeinde Rastede abzuleiten wäre, weil die Anschlussstelle zur Aufnahme der Verkehre aus der Ortsentwicklung einer Kommune zweckdienlich ist. Zudem muss damit gerechnet wer-



den, dass auch die weiteren Entwicklungen in und um Rastede dazu führen werden, dass sich die Verkehrsbelastungen im Bereich der Rampen bis zum Zeitpunkt möglicher baulicher Änderungen verändern werden.

Die im Juni 2020 durchgeführten Verkehrserhebungen an den beiden Rampen der Anschlussstelle 12 wurden an drei aufeinanderfolgenden Tagen (Di, 23.06.2020 bis Do, 25.06.2020, jeweils 06.00 - 10.00 Uhr und 15.00 - 19.00 Uhr) aufgenommen. Die jeweils höchsten Verkehrsbelastungen wurden als maßgebende Verkehrsbelastungen festgelegt. Das Erhebungsdesign sowie der Zählzeitpunkt wurden vorab mit Herrn Piepersjohanns (NLStBV Oldenburg) abgestimmt, so dass eine Anerkennung der ermittelten Verkehrsbelastungen gegeben sein sollte. Zum Zeitpunkt der durchgeführten Erhebungen bestanden nur geringe Einschränkungen des regulären öffentlichen Lebens.

Die erhobenen Daten wurden mit Vergleichsdaten der Knotenpunkte Raiffeisenstraße / Königstraße / Bürgermeister-Brötje-Straße und Raiffeisenstraße / Danziger Straße / Hostemoster Straße aus dem Jahr 2018 abgeglichen.

Am 06.08.2020 hat ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen der NLStBV Oldenburg, vertreten durch die Herren Behrens (gewechselt zur Autobahn GmbH) und Piepersjohanns sowie Herrn Schütter vom Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm in Oldenburg in den Räumlichkeiten der NLStBV stattgefunden. Die Unterlagen wurden Vorab zur Verfügung gestellt. Herr Schütter präsentierte dort den aktuellen Stand der Verkehrsuntersuchung inklusive der Berücksichtigung der Anschlussstelle mit den beiden Rampen. Das Unfallgeschehen und die Leistungsfähigkeiten, insbesondere der östlichen Rampe (K3) wurden diskutiert.

Von Seiten der NLStBV wurden bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit zu diesem Zeitpunkt als nicht erforderlich bewertet. Bevor über eine bauliche Anpassung (z.B. Ergänzung einer (Teil-)Signalisierung) nachgedacht wird, sollen zunächst die weiteren Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation ausgeschöpft werden. In der Zwischenzeit wurde auf Veranlassung der Verkehrskommission eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für den Bereich der Anschlussstelle auf der Raiffeisenstraße (L 826) angeordnet.

Nach Ergänzung der Unterlagen auf Basis des Abstimmungsgesprächs wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Stand der Verkehrsuntersuchung der NLStBV erneut von Herrn Schütter zur Verfügung gestellt, um eine erneute Abstimmung vorzubereiten. Am 25.08.2020 fand bei der Gemeinde Rastede eine weitere Abstimmung der Verkehrsuntersuchung statt. Teilnehmer waren Herr Piepersjohanns, Herr Möhlmann (NLStBV Oldenburg), Herr Henkel, Herr Unnewehr, Herr Rabius (Gemeinde Rastede), Herr Schütter, Herr Roelcke (IRS), Herr Prante (Ing.-Büro Prante).

Bei der Abstimmung wurden die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und die Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz diskutiert. In erster Linie ging es um die Knotenpunktgestaltung für die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an den Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke (K1). Darüber hinaus wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf die Anschlussstelle betrachtet. Als Vorzugsvariante wurde ein Knotenpunkt mit LSA an Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke dargestellt, da eine LSA - im Gegensatz zu einem KVP - bei sich verändernden Verkehrsbelastungen und -relationen sowie bei möglichen späteren baulichen Entwicklungen der Rampen (K2 & K3) Möglichkeiten zur Nachsteuerung, Anpassung und Koordinierung bieten würde. Darüber hinaus wird eine Stauüber-

wachung über Detektion mit entsprechenden Räumphasen in Richtung der Anschlussstelle angedacht. Die direkten verkehrlichen Auswirkungen wurden wie mit der NLStBV als (zu diesem Zeitpunkt) zuständiger Behörde besprochen und wie in der Verkehrsuntersuchung dargestellt festgehalten.

Durch die Empfehlung der Umsetzung einer LSA am Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Moorweg / An der Brücke (K1) bleiben zukünftig die Möglichkeiten der Entwicklung der Rampen inkl. dem möglichen Anschluss der Nordwestumgehung vollumfänglich bestehen. Bei einem tatsächlichen Anschluss der Nordwestumfahrung in Höhe der Anschlussstelle BAB soll eine Nachprüfung mit ggf. Nachjustierung des geplanten Kreuzungsbereiches durchgeführt werden.

- Die Avacon Netz GmbH hat eine Stellungnahme zur Ausführungsebene und Hinweise zu Baumaßnahmen im Leitungsschutzbereich vorgebracht.

Entsprechende Ausführungen waren in den Hinweisen auf dem Planteil und in der Begründung bereits enthalten. Die Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH erfolgt im Einzelfall in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens auf Genehmigungsebene.

- Die Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg, hat angeregt, den im Plangebiet gelegenen Wald zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, wäre ein Ausgleich von mindestens im Verhältnis 1:1 erforderlich. Die baulichen Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum Wald einhalten.

Ein Erhalt des Waldes ist vorhabenbezogenen nicht möglich, da im Zusammenhang mit den umgebenden, teilweise bereits realisierten Gewerbestandorten eine Gesamtplanung angestrebt wird.

Die Ermittlung des Ausgleichsfaktors für die erforderliche Waldumwandlung erfolgt auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG und ergab gemäß der Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des ausgeprägten Laubforstes aus einheimischen Arten einen Kompensationswert von 1:1,5.

Für die Waldumwandlung wird entsprechend der 9.800 m<sup>2</sup> großen betroffenen Waldfläche ein Flächenbedarf von 14.700 m<sup>2</sup> erforderlich. Zur Verfügung stehen zwei Flächen im Delfshauserer Moor und am Bekhausermoorweg. Die Flächen zur Waldumwandlung wurden bereits mit dem Landkreis Ammerland (UNB) abgestimmt und wurden bereits zur Entwurfsfassung dargelegt.

## **4.2 Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes**

### **4.2.1 Übergeordnete Ziele und Schutzgebiete**

#### **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland<sup>1</sup> ist der Vorhabenbereich in Bezug auf Schutz-, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft weitgehend

---

1 Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2020 für den Landkreis Ammerland, Entwurf



ohne besondere Darstellungen, jedoch sind die gesetzlich geschützten Wallhecken hervorgehoben.

Im Zielkonzept (Karte 5) wird das Plangebiet der Zielkategorie: vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter dargestellt.

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegt in einem Mindestabstand von etwa 2,8 km südwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 2714-331 `Mansholter Holz, Schippstroht´. Darüber hinaus befindet sich das FFH Gebiet 2715-331 `Eichenbruch, Ellernbusch` östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 3,3 km.

Auf Grund der Entfernungen und der ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und un bebauten Flächen sind keine Auswirkungen abzuleiten, die die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigen bzw. die der FFH-Verträglichkeit des Vorhabens entgegenstehen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (in über 11 km liegt das EU-Vogelschutzgebiet `Hunteniederung` bzw. auch das Gebiet `Marschen am Jadedusen`) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit anzunehmen.

### **Sonstige Schutzgebiet und Schutzobjekte**

Im Plangebiet sind keine gemäß § 23 ff BNatSchG geschützten Gebiete vorhanden. Gemäß § 29 BNatSchG i. V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG unterliegen Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile einem generellen Schutz. Im Plangebiet sind am östlichen Plangebietsrand Wallhecken ausgeprägt.

## **4.2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 50.490 m<sup>2</sup>, wovon der überwiegende Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich hierbei überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen (Sandacker), nur eine Fläche im Süden angrenzend wird aufgrund der Artenzusammensetzung dem Extensivgrünland zugeordnet.

Im zentralen Bereich liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden, die über einen Weg aus südlicher Richtung erschlossen ist. Eingerahmt wird die Hofstelle von einem weitläufigen, strukturreichen Gartenbereich mit Groß- und Obstbäumen, randlichen Hecken, Gebüsch und halbruderalen Bereichen. Südlich schließt ein Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) an, der von Eschen (*Fraxinus excelsior*) einheitlicher Altersstruktur sowie wenigen Linden (*Tilia spec.*) geprägt wird, sowie einer lichten Strauchschicht aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie vereinzelt Hainbuche (*Carpinus betulus*), Aufwuchs von Esche und Linde sowie Holunder (*Sambucus nigra*) und Stechpalme (*Ilex aquifolius*). In der Krautschicht dominiert die Goldnessel (*Galeobdolon luteum agg.*), häufig sind auch Efeu (*Hedera helix*) und Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*).

Am westlichen Rand befindet sich eine Baumreihe, der westliche Plangebietsrand wird von weiteren Einzelbäumen markiert. Am östlichen Rand des Plangebietes stockt eine Baum-Wallhecke, die eine Baumschicht aus älteren Eichen aufweist. In der Krautschicht dominiert das Weiche Honiggras (*Holcus mollis*), in Teilbereichen tritt auch die Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) auf. Ganz im Süden treten auch Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Sternmiere (*Stellaria holostea*) auf. Dieser Wallhecken-Abschnitt ist auch in der Preußischen Landesaufnahme verzeichnet. Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG.

Im Süden wird das Gebiet parallel der Landesstraße zum einen von einem Mischbestand (BRS/HBA) aus einer Baumreihe älterer Eichen (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch u.a. aus Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holunder (*Sambucus nigra*) geprägt. Zum anderen befindet sich östlich der Zuwegung ein weiterer Gehölz-Mischbestand (BRS/HBA/EL) aus einer Baumreihe aus älteren Eichen (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch aus ebenfalls u.a. Pfaffenhütchen, Hasel und Holunder und einer kleinen Fläche, auf welcher Heu-/Silageballen gelagert werden. Auffällig ist in diesem Bereich ein größerer Lebensbaum (*Thuja*).

Das Plangebiet wird zudem durch eine 110-KV Leitung gequert.

### **Geschützte Biotope und Vorkommen geschützter Arten**

Die Wallhecken des Plangebietes unterliegen - unabhängig ihrer Ausprägung als Strauch-Baum-Wallhecke oder Baumwallhecke - dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG.

An gesetzlich geschützter Art wurde die besonders geschützte Stechpalme (*Ilex aquifolium*) in einem Wallheckenabschnitt und im Laubforst festgestellt.

### **Tiere**

Die folgenden Aussagen beruhen auf dem Gesamtgutachten des Raumes zur 80. Flächennutzungsplanänderung (UG zwischen Raiffeisenstraße im Süden, Stellmoorweg im Norden dem Gewerbegebiet Leuchtenburg III im Westen und der Autobahn im Osten). In dem Gesamtgebiet konnten insgesamt 44 Vogelarten quantitativ erfasst werden, davon 31 als Brutvögel, die übrigen als Nahrungsgäste.

Insgesamt wurde ein der Größe und den Naturräumen des Untersuchungsgebiets entsprechendes Artenspektrum festgestellt. Für Gehölzbrüter bietet das UG mit den Baumreihen, Gebüschbereichen und Gehölzbeständen zahlreiche Brutmöglichkeiten. Größtenteils handelt es sich bei den ansässigen Arten um ökologisch wenig anspruchsvolle Arten wie Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Zilpzalp u.a. Darüber hinaus bietet das UG auch Brutreviere für Höhlen- und Halbhöhlenbewohner, wovon auch Buntspecht und 2 Reviere des Stars im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A vorkommen (s. folgende Abbildung 6). Als weiteres besonderes Vorkommen im Plangebiet ist die einmalige Brutzeitfeststellung des Gelbspötters zu nennen, der in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt wird. Ebenfalls auf der Vorwarnliste steht der Haussperling, der an dem nordöstlich angrenzenden Wohnhaus mit 5 – 7 Brutpaaren nachgewiesen wurde.

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes besteht aus offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Grünland und Maisfelder. Auf den Acker- und Grünlandflächen konnte aus der Gruppe der Offenlandarten keine innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Insgesamt

samt fehlten Arten wie Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Rebhuhn oder auch Großer Brachvogel. Auch tritt der Kiebitz, der nur außerhalb des Bebauungsplangebietes im Nordosten des UG festgestellt wurde, sonst häufig in lockeren Kolonien von mehreren Brutpaaren auf. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Brutvogelarten des Offenlandes ist somit stark eingeschränkt.

Insgesamt wird dem UG daher eine mittlere Bedeutung für Brutvögel zugewiesen.

An **Gastvögeln** wurden Wasser- und Watvögel, Kraniche, Reiher, Möwen und Greifvögel erfasst. Unter den Singvögeln sind nur jene Arten berücksichtigt, die als größere Trupps angetroffen wurden.

Der Graureiher war an den meisten Terminen mit ein bis zwei Individuen in der Nähe der Gräben zu beobachten. Lachmöwen und Silbermöwen traten in kleinen Trupps vor allem während landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen des UGs auf. Wacholderdrosseln und Stare waren zur Zeit des Durchzugs in kleinen Trupps im UG anzutreffen. An jeweils drei Terminen im Herbst konnten Große Brachvögel und Kiebitze auf den Flächen erfasst werden. Als Tagesmaximum wurden am 31.10.2019 insgesamt 14 Große Brachvögel und 22 Kiebitze kartiert. Mäusebussard und Turmfalke waren regelmäßige Nahrungsgäste. Eine Bedeutung des Gebietes für Gastvögel kann nicht abgeleitet werden, die festgestellten Tagesmaxima lagen für alle Arten weit unterhalb der Schwelle für eine lokale Bedeutung.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als **Amphibienlebensraum** richtet sich nach dem Artenspektrum, Gefährdungsgrad und Bestandsgrößen der ermittelten Arten, so dass für das Plangebiet aufgrund des Vorkommens ungefährdeter Amphibienarten mit kleinen bis mittleren Beständen insgesamt eine eingeschränkte bis mittlere Bedeutung als Amphibienlebensraum zukommt. Ein Großteil des festgestellten Amphibienvorkommens ist dem Regenrückhaltebecken nordwestlich des Stellmoorweges zuzuordnen.

In Relation dazu kommt dem Untersuchungsgebiet selber nur eine eingeschränkte Bedeutung für Amphibien zu. Bezogen auf Amphibien bestehen somit im UG keine besonderen naturschutzfachlichen Qualitäten.

An **Fledermäusen** wurde ein für diesen Naturraum in Niedersachsen typisches Artenspektrum mit entsprechenden Individuenzahlen nachgewiesen. Häufige Arten wie die Zwerg- und Breitflügelfledermaus wurden in relativ großer Anzahl mit entsprechend breiter Verteilung im gesamten UG erfasst. Auch Arten der Gattung Myotis wurden regelmäßig nachgewiesen, so z.B. die baumhöhlenbewohnende Wasserfledermaus, welche das etwa 500 m entfernt liegende Regenrückhaltebecken mit 3-4 Individuen als Jagdgebiet nutzt. Der Große Abendsegler, welcher ebenfalls Baumhöhlen bewohnt, wurde regelmäßig mit einem Individuum auch im Plangebiet des Bebauungsplanes nachgewiesen. Obwohl sich für diese Arten keine Hinweise auf ein Quartier ergaben, bietet das UG für baumbewohnende Fledermäuse durch die vorhandenen Altbäume (z.B. Eichen) und Spechthöhlen durchaus Quartierpotenzial. Für die Zwergfledermaus besteht hingegen ein konkreter Quartierverdacht auf dem Hofkomplex.

Insgesamt lagen die nachgewiesenen Aktivitätsschwerpunkte vor allem im Süden des UGs, im Bereich der Gehölze und Wohnhäuser.

Dem Untersuchungsgebiet wird eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen.

Das Untersuchungsgebiet bietet Lebensraum- und Reproduktionspotenzial für insgesamt 6 **Libellenarten**. Betrachtet man nur das eigentliche Untersuchungsgebiet ohne das nordwestlich angrenzende Regenrückhaltebecken sind es jedoch lediglich 4 Arten. Damit ist aus dem

in Niedersachsen und Bremen vorkommenden Artenspektrum (73 Arten)<sup>2</sup> nur ein sehr geringer Anteil gegeben. Für die relevanten Messtischblatt-Quadranten sind insgesamt die Vorkommen von 16 bzw. 24 Libellenarten bekannt.<sup>3</sup> Auch hieran zeigt sich die geringe Bedeutung des Untersuchungsgebietes für diese Artengruppe.

Die untersuchten Flächen verfügen überwiegend über eine geringe Wertigkeit im Hinblick auf die **Heuschreckenfauna**. Lediglich eine Fläche im südöstlichen Plangebiet bzw. angrenzend an das Bebauungsplangebiet erhält aufgrund der etwas höheren Arten- und Individuenzahl eine eingeschränkte Wertigkeit.

Die Acker- und Gehölzflächen, die keine geeigneten Heuschreckenlebensräume darstellen, besitzen keine Wertigkeit.

### Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 50.490 m<sup>2</sup>, die nördlich der Landesstraße und östlich des Gewerbegebietes Stellmoor bzw. der Bürgermeister-Brötje-Straße liegen. Es handelt sich bis auf die ehemalige Hofstelle im zentralen Bereich und der Zuwegung um unversiegelte Flächen.

Die im Plangebiet ausgeprägten Bodentypen umfassen weitgehend mittlere Podsolböden, nur ein schmaler Streifen im Süden ist den mittleren Pseudogley-Podsolböden zuzuordnen.

Es liegt mit den ausgeprägten Bodentypen kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor.<sup>4</sup>

Die Bodenfruchtbarkeit ist gering einzustufen.<sup>5</sup>

Eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung liegt ebenfalls nicht vor, dementsprechend ist die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden gering bzw. es liegt keine Verdichtungsempfindlichkeit vor.<sup>6</sup>

Der mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) und -tiefstand (MNGW) liegt bei über 20 dm, es besteht eine grundwasserferne Grundwasserstufe (GWS 7 – grundwasserfern). Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei mittel trocken (Stufe 2).<sup>7</sup>

### Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 10 m bis 12,5 m NHN, bei Geländehöhen von etwa 14,00 bis knapp 18,0 m NHN liegen höhere Grundwasserflurabstände vor.

Aufgrund Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten besteht ein geringes bis mittleres Schutzpotential des Grundwassers.<sup>8</sup>

<sup>2</sup> <https://www.ag-libellen-nds-hb.de/libellen/artenliste-der-libellen-in-niedersachsen-und-bremen/>

<sup>3</sup> <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1VRGMQTM1t4P2TCZZRJodzD47WKE&ll=53.2544605395458%2C8.166101097775254&z=12>

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK 50), Schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

<sup>5</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenfruchtbarkeit (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

<sup>6</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

<sup>7</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenwasserhaushalt (BK 50); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

<sup>8</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung (BK 50); Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

Die Grundwasserneubildungsrate umfasst Neubildungsraten überwiegend von 200 mm/Jahr und mehr, teilweise werden im Südwesten Neubildungsraten von über 300 mm/Jahr erreicht. Diese hohen Werte stellen einen besonderen Schutzbedarf dar.<sup>9</sup>

### **Klima /Luft**

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Über Ackerflächen schwankt die Temperatur stark – von der nächtlichen Kaltluftbildung bis zu extremen Temperaturen über bloßem Boden. Grünlandflächen sind im Plangebiet nur untergeordnet ausgeprägt, diese dienen aber im Allgemeinen der Kaltluftentstehung. Der Wald weist ein eigenes Binnenklima auf, mit ausgewogenen Tages-/Nacht- und Jahresamplituden. Zusammen mit den gliedernden Gehölzreihen stellen sie klimatische Ausgleichs- und lufthygienische Filterräume dar, auch stellen sie Kohlenstoffspeicher dar. Zudem mildern Wälder, Hecken und Baumreihen durch ihre windbrechende Funktion die Erosionsgefahr.

Im Umfeld herrscht mit den bestehenden Gewerbegebieten ein Siedlungsklima bzw. Gewerbegebietsklima vor.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild dieses Landschaftsausschnittes wird durch die einrahmenden und flächigen Gehölzbestände bestimmt, die die Wahrnehmbarkeit der Hofstelle und die der nördlich angrenzenden Ackerflächen deutlich mindern.

Es handelt sich um eine nach Norden zunehmend offene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft, die im Süden und Westen durch die Landesstraße und die gewerbliche Bebauung eingerahmt wird.

#### **4.2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von 49.298 m<sup>2</sup>, mit einem anzusetzenden Versiegelungsgrad von 80%,
- Erschließung des Gebietes über eine neu anzulegende öffentliche Straßenverkehrsflächen auf insgesamt 8.870 m<sup>2</sup>,
- Darüber hinaus werden Private Grünfläche auf 2.179 m<sup>2</sup> ausgewiesen, um der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Erhalt der bedeutenden Gehölzbestände im Osten des Plangebietes Rechnung zu tragen.

---

<sup>9</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildungsrate - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

Mit der Umsetzung der Planung für neue gewerbliche Anlagen werden folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet:

- Biotopstrukturen werden dauerhaft überplant, wobei es sich überwiegend um Ackerflächen handelt, es gehen aber auch strukturreiche Gartenbereiche, Gehölzbestände und ein Laubwaldbestand verloren, einschließlich deren Lebensraumfunktion für Tiere (insbesondere Brutvorkommen in den Gehölzen/Wald und Quartiersverdacht Zwergfledermaus);
- Dauerhafte Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen und die Straßen bedingen erheblichen Funktionsverluste des belebten Oberbodens;
- Versiegelungsbedingte Veränderung des Wasserhaushalts mit Reduzierung der Versickerung, Erhöhung anfallendem Oberflächenwasser und erhöhtem Abfluss;
- Veränderung der lokalen Klima- und Luftbedingungen durch Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Freiflächen, Verlust des Waldes mit entsprechenden Klima- und Filterfunktionen;
- Änderung des Landschaftsbildes von landwirtschaftlich geprägter Kulturlandschaft im Übergang zum Siedlungsbereich in einen Gewerbestandort.

#### 4.2.4 Eingriffsregelung

Um dem Grundsatz der Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet Rechnung zu tragen, werden die gesetzlich geschützten Wallhecken, die am östlichen Plangebietsrand ausgeprägt sind, innerhalb privater Grünflächen als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die zum einen artenschutzrechtliche Belange umfassen, um eine Gefährdung und Tötung von Individuen zu verhindern, aber auch den Erhalt dauerhafter Fortpflanzungs- und Ruhestätten umfassen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zum Klimaschutz zu berücksichtigen und einzuhalten. Hinweise zum Denkmalschutz sind zu beachten.

Die dennoch zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Kompensationsermittlung auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) im Teil 2 der Begründung überschlägig ermittelt.

Im Ergebnis ergeben sich Biotopflächenverluste mit einem ermittelten Kompensationsdefizit von **51.795 Werteinheiten**.

#### Waldumwandlung nach Waldgesetz

Im Plangebiet befindet sich ein Laubforst aus einheimischen Arten, bei dem es sich um Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt.

Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion. Diesbezüglich ist eine Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG auf Grundlage der Biotopkartierung durchgeführt worden.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen und prägenden Merkmale der Waldfunktionen zusammengefasst. Gleichzeitig wird dem zu bewertenden Wald eine Wertigkeitsstufe zugeordnet (1: unterdurchschnittlich, 2: durchschnittlich, 3: überdurchschnittlich, 4: herausragend):

Laubforst aus einheimischen Arten (WXH):

Funktion	Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale:
Nutzfunktion	2 durchschnittlich	Die Nutzfunktion entwickelt sich erst – entsprechend der einheitlichen Altersstruktur und lichter Ausprägung
Schutzfunktion	2 - 3 Durchschnittlich bis überdurchschnittlich	Waldklimaausprägung, Funktion für die Luftreinhaltung und als „Windfanglager“ Boden- und Grundwasserschutz, Lärmschutz und Lebensraum
Erholungsfunktion	1 bis ≤2 (eher) durchschnittlich	Nicht für die Öffentlichkeit erschlossen, einsehbar durch randliche Zuwegung zur Hofstelle und landwirtschaftlichen Weg.

Nach den Bestimmungen des Waldgesetzes wird im Falle der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang erforderlich. Bemessungsgrundlage sind gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG<sup>10</sup> die wertgebenden Waldfunktionen.

Im Ergebnis ergibt sich Waldumwandlungsfaktor für den Laubforst von 1,5. Somit ist der Laubwaldverlust von 9.800 m<sup>2</sup> auf einer Fläche von rd. 14.700 m<sup>2</sup> auszugleichen.

Es wird eine Erstaufforstung aus standortgerechten Holzarten erforderlich. Der neu entstandene Wald muss gem. Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in seiner Wertigkeit der Waldfunktionen mindestens denen des umgewandelten entsprechen.

### Fazit zur Eingriffsregelung

Im Ergebnis ergeben sich aufgrund der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie nach den Vorgaben des Waldgesetzes:

- Biotopflächenverluste mit einem ermittelten Kompensationsdefizit von **51.795 Werteinheiten** und zur
- Waldumwandlung mit einem Waldkompensationserfordernis von **14.700 m<sup>2</sup>**;

Die Umsetzung der eingriffsbedingten Kompensationsanforderungen erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde. Die Waldkompensation erfolgt auf einer Fläche im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor sowie auf einer Fläche am Bekhausermoorweg.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffsfolgen kann somit auf den zugeordneten Poolflächen und Waldkompensationsflächen erzielt werden.

<sup>10</sup> Niedersächsisches Gesetz über Wald und die Landschaftsordnung, Ausführungsbestimmungen zum NWaldG gemäß RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136

#### 4.2.5 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auf Grundlage der Bestandserfassung verschiedener Artengruppen verbleiben als artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Vögel und Fledermäuse, die im Folgenden beachtet werden und in Bezug auf die Verbotstatbestände geprüft werden:

##### **Tötungen und Gefährdungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)**

Das Eintreten des Verbotstatbestandes hängt im Wesentlichen davon ab, ob und in welchem Umfang es neben der Bebauung der Freiflächen auch zu einer Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden kommt. Durch den Verlust der Gehölzbestände und des Waldes kommt es zu einem Verlust vorhandener Brutreviere und Fortpflanzungsstätten. Eine Tötung oder Verletzung der geschützten Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird vermieden, indem Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgen. Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogelvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen, insbesondere älterer Bäume, auf ein Minimum beschränkt werden. Diesbezüglich werden die Gehölzbestände der Wallhecken erhalten.

Auch wenn mit den vorliegenden Untersuchungen keine Baumquartiere von Fledermäusen nachgewiesen wurden, sollte eine Fällung der Bäume aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März, bzw. in Zusammenhang mit der Brutzeit der Vögel bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Es kann dann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind (ein Potenzial für Winterquartiere wird nicht gesehen). Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten mit Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger).

Bei Abrissarbeiten an Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse im Quartier getötet würden. Diesbezüglich gelten in gleicher Weise die Aussagen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen, die zuvor im Falle der Fällung von Bäumen getätigt wurden.

Unter diesen Voraussetzungen kommt es nicht zur Berührung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot).

##### **Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):**

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.



Eine erhebliche Störung bei Fledermäusen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt ebenfalls nicht vor, da nach Brinkmann et al (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

### **Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):**

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare bzw. Fledermäuse auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Bei anspruchsvolleren Arten ist dies nicht unbedingt der Fall. Bei dem im Plangebiet mit zwei Brutpaaren nachgewiesenen Star handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten wird für diese Art im Falle ihrer Betroffenheit die Installation und dauerhafte Pflege von je 2 Nistkästen Star<sup>11</sup> vorgeschlagen.

Hinsichtlich des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nach dem jetzigen Stand der Untersuchungen ein Fledermausquartier von 2-3 Zwergfledermäusen in einem der Gebäude des Hofes von der Planung betroffen. Bei Abriss dieser Gebäude würde es zu einem Verlust der festgestellten Quartiersfunktionen kommen. Dann müssten im näheren Umfeld entsprechende Ausweichquartiere geschaffen werden, die die ökologische Funktion des betroffenen Quartiers im räumlichen Zusammenhang sicherstellen. Hierfür bieten sich für die Zwergfledermaus handelsübliche Fledermauskästen an, die an der wetterabgewandten Seite von Gebäuden angebracht werden sollten – im Idealfall an der östlichen, oder, wenn dies nicht möglich ist, an der südlichen Gebäudewand. Werden mehrere Kästen angebracht (mind. fünf Kästen werden empfohlen), sollten diese, um unterschiedliche klimatische Bedingungen anzubieten, an Ost- und Südseite verteilt werden<sup>12</sup>. Fledermauskästen können selber gebaut<sup>13</sup> oder in Online-Shops bezogen werden. Beispielhaft sind die Modelle 1WQ, 2FW, und 1FQ der Firma Schwegler zu nennen, die eine geeignete Höhlenform als Spaltenquartiere aufweisen und teilweise durch Isolierung eine Nutzung sowohl als Sommer als auch Winterquartier ermöglichen.<sup>14</sup>

### **Fazit zum Artenschutz**

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Beachtung von notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäuden vor Fällung und Abriss) und Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen/Fledermauskästen in räumlicher Nähe) zur Aufrechterhaltung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Die vorlie-

<sup>11</sup> [http://www.schwegler-natur.de/portfolio\\_1408366639/starenhoehle-typ-3s/](http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/)

<sup>12</sup> <http://www.fledermauskunde.de/fschutz.htm>: (Abruf am 09.09.2019)

<sup>13</sup> <http://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen-von-fledermauskaesten/bauanleitung-fuer-einen-fledermauskasten/> (Abruf am 09.09.2019)

<sup>14</sup> <http://www.schwegler-natur.de/fledermaus/> (Abruf am 09.09.2019)

genden Ergebnisse führen nicht zu weitergehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

### 4.3 Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Jahr 2020 hat der Rat der Gemeinde Rastede als Selbstverpflichtung beschlossen, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein, eine Zielsetzung die fünf Jahre früher als die Vorgaben des Bundesklimaschutzgesetzes liegt. Damit einhergehende Reduktionsziele oder Zwischenschritte für den Energieverbrauch und/ oder die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden bisher nicht festgelegt. Ebenso gibt es bislang kein energiepolitisches Leitbild mit Bezug auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Um die Klimaneutralität 2040 zu erreichen, sind umfangreiche Maßnahmen und Anstrengungen erforderlich. Die Bauleitplanung spielt für die praktische Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in Kommunen eine besondere Bedeutung.

Die Gemeinde hat ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt.<sup>15</sup> Im Klimaschutzkonzept wird ausgeführt, dass im Gemeindegebiet Wind, Photovoltaik und Biomasse zur Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien genutzt wird. Die Anlagen haben derzeit eine installierte elektrische Leistung von insgesamt 23,4 MW (Stand 2021) und speisen den Strom (mit Ausnahme des Selbstverbrauchs von Photovoltaik) in das Netz der EWE ein. Etwa 41 % der erzeugten Strommenge wurde 2021 durch Photovoltaik bereitgestellt.

Der Anteil der erneuerbaren Energien betrug für das Jahr 2019:

- etwa 34 % am Stromverbrauch,
- etwa 7 % am Wärmeverbrauch und
- etwa 9 % am Endenergieverbrauch.

Damit liegt Rastede unter den deutschlandweiten Werten (Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch 42 %, am Wärmeverbrauch 15 %).

---

<sup>15</sup> Gemeinde Rastede: Integriertes Klimaschutzkonzept, Juli 2023

Die Gemeinde Rastede ordnet sich mit ihren Kennwerten beim gesamten Endenergieverbrauch und im Sektor Haushalte ungefähr in die Größenordnungen der bundesdeutschen Durchschnittswerte ein. Im Bereich Wirtschaft beträgt der Endenergieverbrauch je sozialversicherungspflichtig Beschäftigter weniger als die Hälfte des bundesdeutschen Wertes. Hier macht sich bemerkbar, dass es in der Gemeinde zwar insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen mehrere Gewerbe- und/oder Industrieparks gibt, aber keine energieintensive Industrie.

Die zentralen Handlungsfelder auf dem Weg zur Klimaneutralität sind die Steigerung der Energieeffizienz, das Heben von Energieeinsparpotentialen sowie der Ausbau der erneuerbaren Energien. Die nachstehend aufgeführten Festsetzungen/ Maßnahmen können dazu einen wichtigen Beitrag leisten:

- Nach § 32a NBauO sind seit dem 31. Dezember 2022 Gebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>, die überwiegend gewerblich genutzt werden, mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen. Der Bebauungsplan Nr. 116A geht über die Festlegung von 50 % hinaus und setzt fest, dass die gesamten nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc.) mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Im Klimaschutzkonzept wurde festgestellt, dass die größte Energie- bzw. Strommenge durch Photovoltaikanlagen auf unterschiedlichen Belegungsflächen im Gemeindegebiet erzeugt werden kann.
- Auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB wird festgesetzt, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig ist. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB kann spätestens seit der Klimaschutznovelle 2011, mit der die den Klimaschutz betreffenden Neuregelungen insbesondere in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 in das Baugesetzbuch eingeführt wurden, auch aus Gründen des Klimaschutzes genutzt werden. Denn damit ist deutlich gemacht worden, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten kann und soll. Um den Ausstoß weiterer Treibhausgase und Schadstoffimmissionen zu vermeiden, ist im gesamten Geltungsbereich der Einsatz fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig. Zu fossilen Brennstoffen zählen insbesondere Kohle, Öl und Gas. Holz und Biomasse gelten dagegen als klimafreundlich, da sich diese Energien stetig erneuern. Ziel der Festsetzung ist der Schutz der Umgebung, auch mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung, vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 116a direkt an das Siedlungsgebiet von Rastede anschließt und in Hauptwindrichtung zum Siedlungszusammenhang liegt. Schädliche Umwelteinwirkungen betreffen Luftverunreinigungen als Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Auch der Ausstoß von CO<sub>2</sub> ist demnach als Luftverunreinigung anzusehen. Die Festsetzung wird auch vor dem Hintergrund des globalen Klimaschutzes und der Ziele auf Bundesebene getroffen. Die Gemeinde Rastede bewertet die Festsetzung als für private Bauherren zumutbar; Erschlie-

ßungskosten für das Verlegen von Gasleitungen werden gespart. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise. Die Festsetzung bezieht sich nur auf die Wärme- und Wasserversorgung.

Nachstehende Maßnahmen sind geeignet, das Mikroklima positiv zu beeinflussen ein Aufheizen von Flächen insbesondere in den Sommermonaten zu reduzieren und den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren:

- die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden mit Pflanzbindung versehen.
- die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u. a. Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen; Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
- Für Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) sind wasserdurchlässigen Belägen zu verwenden. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser soll zudem der örtliche Wasserkreislauf erhalten bleiben, was ebenfalls dem Kleinklima zu Gute kommt.

Die Überplanung des Laubforstes und damit der Verlust der klimaausgleichenden Biotopstruktur sowie der Funktion als Kohlenstoffspeicher ist im Rahmen der Waldumwandlung durch Waldneuanlage zu kompensieren. Gleiches gilt auch für den versiegelungsbedingten Biotopverlust, der gemäß der Biotopwertigkeiten innerhalb der Poolflächen der Gemeinde auszugleichen ist. Diese umfassen Flächen innerhalb des Ipweger und Hankhauser Moores, denen für dem Klimaschutz in Hinblick auf die Kohlenstoffspeicherung eine besondere Bedeutung zukommt.

Weitere Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen können auf nachgelagerter Planungsebene umgesetzt werden. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Die Entwicklung von energetisch günstigen Ge-

bäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

#### **4.4 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 29, südlich die Raiffeisenstraße. In der Umgebung des Plangebietes liegen Wohnnutzungen im Außenbereich und betriebsbezogene Wohnnutzungen.

Die Geräuschsituation durch Verkehrslärmeinwirkungen und die Gewerbelärsituation wurde gutachterlich ermittelt und beurteilt.<sup>16</sup> Mit Aufstellung des Bebauungsplanes und Überplanung als Gewerbegebiet waren die vorhandenen Wohnhäuser im Geltungsbereich des Plangebietes nicht mehr zu berücksichtigen.

##### **Gewerbelärm**

Um zu verhindern, dass die schalltechnischen Anforderungen in der Umgebung von gewerblichen Nutzungen überschritten werden, werden heute vielfach für Industrie- und Gewerbegebiete, die keine ausreichenden Abstände von schutzbedürftigen Gebieten haben, bereits im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt. Das Emissionskontingent beschreibt die Schalleistung, die je Quadratmeter Grundfläche immissionswirksam emittiert werden darf. Die Planflächen werden in Teilflächen unterteilt und für jede dieser Teilflächen wird ein Emissionskontingent festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde für das Plangebiet eine Kontingentierung gemäß DIN 45691 vorgenommen.

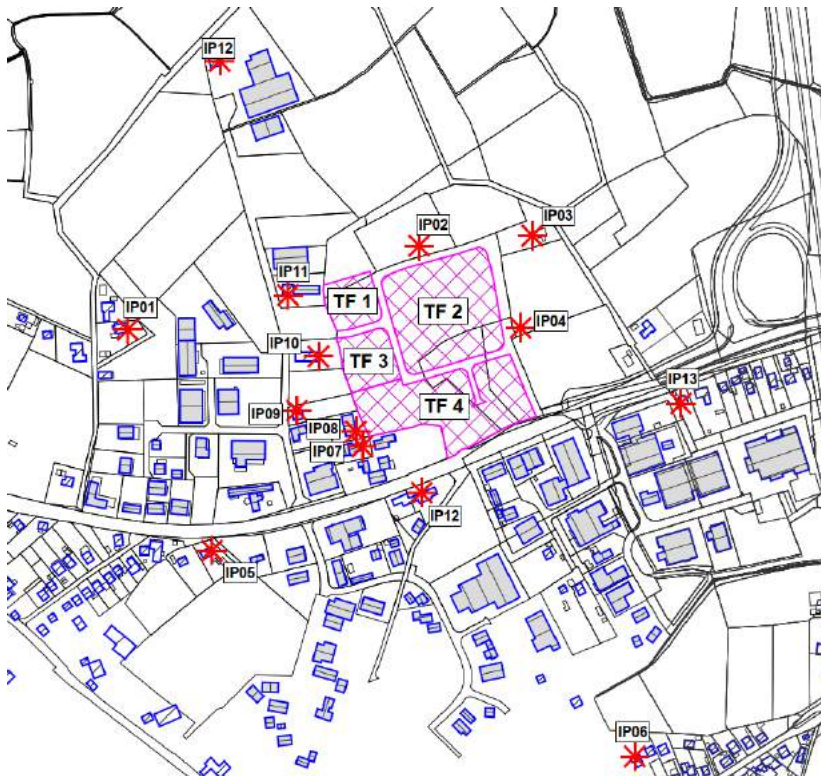
Zur Festsetzung der Emissionskontingente wurde die freie, ungedämpfte Schallausbreitung im Vollraum betrachtet. Somit fanden Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg, wie Gebäude oder Lärmschutzanlagen, bei der Festlegung der Emissionskontingente keine Berücksichtigung.

Für die Beurteilung von Schallimmissionen durch Gewerbeanlagen bzw. -betriebe haben die Gutachter die DIN 18005-1 in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen.

Es wurden folgende Immissionsorte betrachtet:

---

<sup>16</sup> Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16514.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Gewerbeflächen Moorweg – II. BA“ in 26180 Rastede; 24.06.2021



Anlage 5.1 des schalltechnischen Berichts

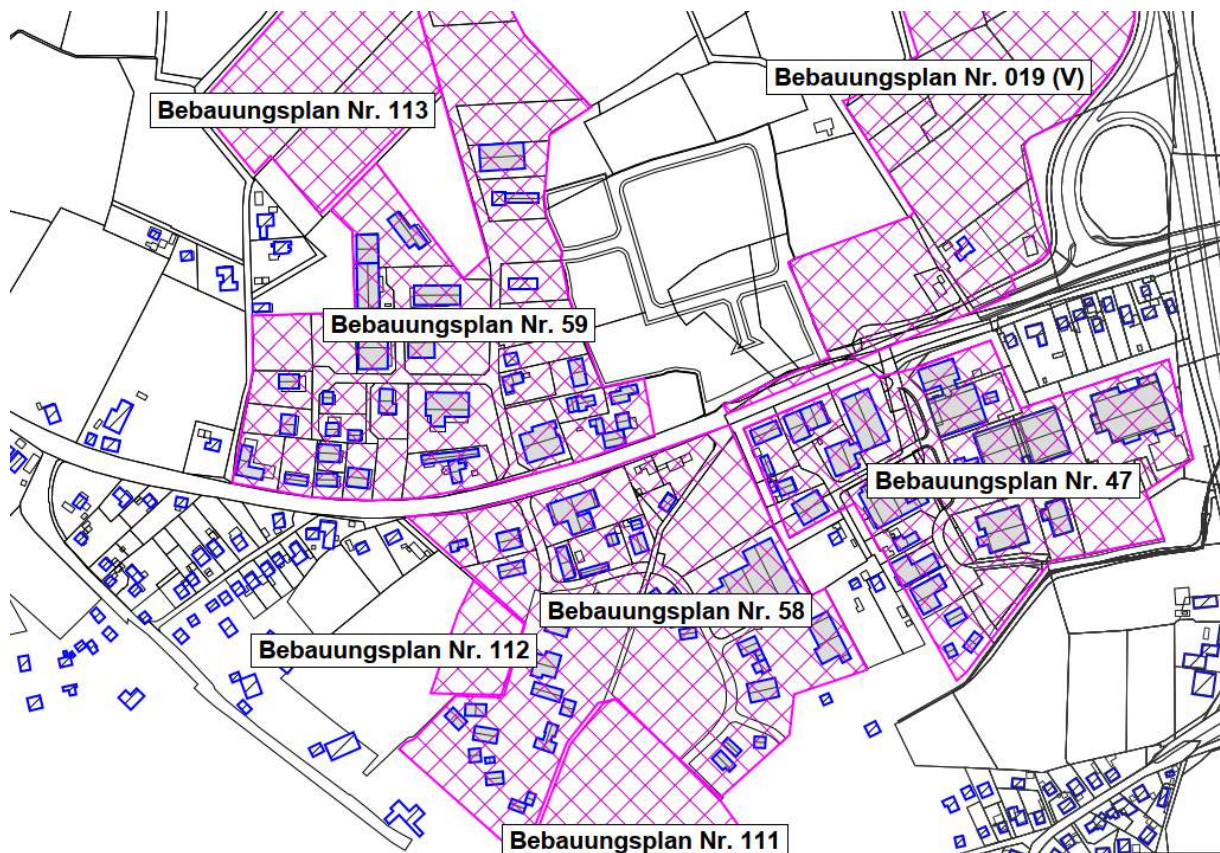
Den Immissionspunkten wurden die folgenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 bzw. der TA Lärm zugeordnet:

Immissionspunkte	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		tags	nachts
IP01: Stellmoorweg 10	MI	60	45
IP02: GE Nord	GE	65	50
IP03: Moorweg 9	MI	60	45
IP04: GE Ost	GE	65	50
IP05: Raiffeisenstraße 219	MI	60	45
IP06: Domsheide 10	WA	55	40
IP07: BLW1	GE	65	50
IP08: BLW2	GE	65	50
IP09: BLW3	GE	65	50
IP10: BLW4	GE	65	50
IP11: BLW5	GE	65	50
IP12: Raiffeisenstraße 193	GE	65	50
IP13: An der Brücke 7	MI	60	45

Tabelle 4 des schalltechnischen Berichts: Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 bzw. der TA Lärm



Im direkten Umfeld der Planfläche befinden sich bereits rechtskräftige, teilweise kontingentierte Bebauungspläne mit Gewerbeflächen:



Ausschnitt aus Anlage 4.1 des schalltechnischen Berichts

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 sind Gewerbegebietsflächen sowie eingeschränkte Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Aufgrund fehlender flächenbezogener Schalleistungspegel wurden in Anlehnung an die Veröffentlichung des ehemaligen NLO (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) für die Nachtzeit flächenbezogene Schalleistungspegel den typischen Gebietsnutzungen zugeordnet. Die Bebauungspläne Nr. 58, Nr. 59, Nr. 111 und Nr. 113 sind mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt. Die Bebauungspläne Nr. 112 und 019 (vorhabenbezogen) wurden mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 kontingentiert.

Aus diesen rechtskräftigen Bebauungsplänen wurde gutachterlicherseits eine Gesamtvorbelastung in Ansatz gebracht. Für die Immissionspunkte IP01 bis IP12 wurde diese Vorbelastung konkret bestimmt und die daraus resultierenden Immissionszielwerte für die neu zu kontingentierenden Flächen aufgeführt.

Die Gutachter haben das Gewerbegebiet kontingentiert. Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass am Immissionspunkt IP03 die Immissionszielwerte durch die Emissionskontingente der neu geplanten Gewerbeflächen eingehalten werden. An allen weiteren hier betrachteten Immissionspunkten werden die zuvor erläuterten Immissionsricht- bzw. Immissionszielwerte unterschritten. Hinsichtlich der geplanten Nutzung auf den zu kontingentierenden Gewerbeflächen wurden Zusatzkontingente in Form von Richtungssektoren ermittelt. Unter Einbeziehung der Zusatzkontingente führen die anteiligen Immissionskontingente zu

einer Ausschöpfung der Immissionszielwerte an weiteren Immissionspunkten. Am Immissionspunkt IP13 wird sichergestellt, dass auch unter Einbeziehung der Zusatzkontingente der Immissionsrichtwert um 10 dB unterschritten wird. Somit liegt dieser Immissionspunkt gemäß TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der zu kontingentierenden Flächen.

### **Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse zum Gewerbelärm durch die Gemeinde Rastede**

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Die Gemeinde Rastede geht auf der Grundlage der gutachterlichen Aussagen davon aus, dass die Planung umsetzbar sind und keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte verursacht werden. Die Gemeinde Rastede setzt im Bebauungsplan die ermittelten Emissionskontingente und die Richtungssektoren fest.

Emissionskontingente nach DIN 45691 sind geeignet, das Emissionsverhalten als "Eigenschaft" von Betrieben und Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu kennzeichnen. Das Gewerbegebiet wird entsprechend gegliedert.

Es liegt ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 vor. Demnach ermöglicht der § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Es besteht aber die Möglichkeit, einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet im Gemeindegebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Die Gemeinde Rastede hat ihre Gewerbegebiete daraufhin überprüft. Es bestehen die folgenden Bebauungspläne, die Gewerbegebiete ohne Lärmemissionskontingente bzw. sonstige Einschränkungen ausweisen:

- Bebauungsplan 33a, im nördlichen Baufeld
- Bebauungsplan 33b, auch nach 1.+ 2. Änderung, im gesamten Geltungsbereich
- Bebauungsplan 33c, auch nach 1. Änderung, im gesamten Geltungsbereich
- Bebauungsplan 47, auch nach 2., 3. + 4. Änderung, im nordwestlichen, südlichen und südwestlichen Baufeld

Insofern sind die beschränkten Emissionskontingente innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 116A zulässig. Es erfolgt eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

### **Verkehrslärm im Plangebiet**

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind schalltechnische Orientierungswerte genannt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind. Für die Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten gelten somit die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte:

Gewerbegebiete	65 dB(A) tags	55 dB(A) nachts
----------------	---------------	-----------------



Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Beurteilungszeitraum nachts umfasst den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Die Verkehrsdaten für den Prognose-Planfall 2035 der Raiffeisenstraße, der A 29 inklusive Rampe sowie der Planstraße wurden für eine vorangegangene Untersuchung in unmittelbarer Nähe ermittelt und zur Verfügung gestellt. Im Sinne einer Maximalbetrachtung wurden für die Autobahn A 29 Prognosedaten für das Jahr 2030 herangezogen. Demnach wird von folgendem Verkehrsaufkommen mit Prognoseeinschätzung für das Jahr 2035 ausgegangen:

Straßenabschnitt	DTV KFZ/24h	Tageszeitraum			Nachtzeitraum		
		M KFZ/h	p <sub>1</sub> %	p <sub>2</sub> %	M KFZ/h	p <sub>1</sub> %	p <sub>2</sub> %
Planstraße	2.608	158	9,3	15,5	10	22,7	27,3
Autobahn A 29 südlich der Rampe	41.616	2.310	3,6	13,0	582	8,5	21,4
Autobahn A 29 nördlich der Rampe	47.296	2.625	3,3	11,9	662	7,8	19,5
A 29 Rampe	9.944	552	1,1	3,9	139	2,6	6,5
Raiffeisenstraße westlich der Planstraße	10.992	643	2,5	4,2	88	1,5	1,8
Raiffeisenstraße östlich der Planstraße	12.288	719	3,4	5,7	98	2,1	2,5

Tabelle 2 des schalltechnischen Berichtes

Die Berechnungen erfolgten bei freier Schallausbreitung im Plangebiet für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen: 2 m über Geländeneiveau), das Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss. Die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebietes wurde berücksichtigt. Die Gutachter haben geprüft, ob **innerhalb des Plangebietes** unzulässige Geräuschmissionen im Sinne der DIN 18005-1 auftreten.

Die gutachterlichen Berechnungen bei freier Schallausbreitung haben gezeigt, dass im maßgebenden 3. Obergeschoss der schalltechnische Orientierungswert **tags** für Gewerbegebiete von 65 dB(A) in einem breiten Streifen entlang der Raiffeisenstraße überschritten wird. **Nachts** wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) im Großteil des südöstlichen Plangebietes überschritten. Für die südlichen und östlichen Teile des Plangebietes, in denen die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts überschritten werden, empfehlen die Gutachter die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Die Gutachter haben Lärmpegelbereiche berechnet. Für den südlichen Rand des Plangebietes wurde der Lärmpegelbereich VI, für übrigen südöstlichen Teil des Plangebietes der Lärmpegelbereich V ermittelt.

Die Gutachter treffen auch Aussagen zu Außenwohnbereichen und schallgedämmten Lüftungsanlagen für Schlafräume. Im Bebauungsplan werden jedoch betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen, so dass die Wiedergabe der gutachterlichen Ergebnisse hierzu entbehrlich ist.

### **Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse zum Verkehrslärm durch die Gemeinde Rastede**

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Sie setzt die gutachterlichen Empfehlungen um und trifft Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche werden festgesetzt. Dem Immissionsschutz im Plangebiet wird damit ausreichend Rechnung getragen.

## **4.4 Verkehrliche Belange**

### **4.4.1 Äußere Anbindung des Plangebietes**

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsstraßennetz soll über eine neue Erschließungsstraße am Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke erfolgen. Dieser Knotenpunkt liegt ca. 200 m von der westlichen Rampe der Anschlussstelle zur Bundesautobahn A 29 entfernt und wird über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich abgesichert. In der Abgrenzung der Verkehrsfläche sind die Flächen für einen Ausbau des Knotenpunktes auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte (80. Flächennutzungsplanänderung) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Knotenpunkt ist bereits im Bestand mit Linksabbiegestreifen ausgestattet. Die in das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 hineinführende Erschließungsstraße wird in westliche Richtung in das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 116 A hinein verlängert. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ausgewiesene Wendeanlage wird damit entbehrlich und wird überplant.

Eine weitere Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsstraßennetz erfolgt in Richtung Westen zur Bürgermeister-Brötje-Straße. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ überplant und hier eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Landesstraße L 826 ist für den angrenzend an das Plangebiet gelegenen Abschnitt keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Im Plangebiet ist daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerdem sind die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone eingetragen.

### **4.4.2 Sicherheit – Werbeanlagen**

Auf die §§ 33, 46 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen. Anlagen der Außenwerbung - insbesondere Werbepylone - dürfen auch bei einer Entfernung von mehr als 100 Metern zur Bundesautobahn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dies gilt gleichermaßen für (großzügig) dimensionierte Schriftzüge.

Über die Zulassung derartiger Werbeanlagen entscheidet das Fernstraßen-Bundesamt, siehe §§ 33, 46 StVO.

#### 4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

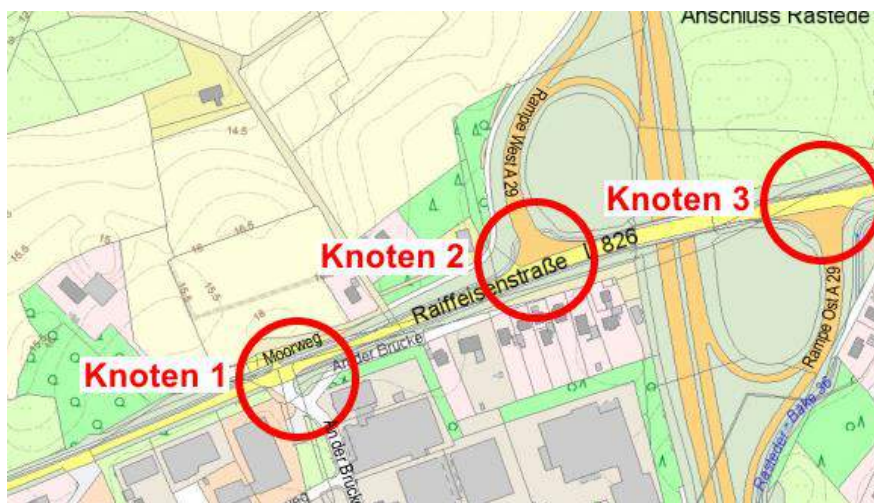
Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ist die Haltestelle "Leuchtenburg, Ostendorf", welche vorwiegend von den Linien 370, 334 und 346 bedient wird.

Ein Gebiet gilt als vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen, wenn es im Radius von 600 m (entspricht 10 Minuten Fußweg) einer Haltestelle liegt. Da die Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“ weiter entfernt liegt, gilt das Planungsgebiet als nicht vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Mit der Linie 370 wird der Hauptort Rastede sowie die Gemeinden Wiefelstede und Bad Zwischenahn erreicht.

#### 4.4.4 Verkehrsgutachten

Im Vorfeld zur 80. Flächennutzungsplanänderung wurde die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches durch das Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm untersucht.<sup>17</sup> Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben. Es wurden die nachstehenden Knotenpunkte betrachtet und bewertet:



Anlage 2.1 der Verkehrsuntersuchung

In dem Gutachten wurde geprüft, ob die zu erwarteten Mehrverkehre der Bauabschnitte über den Moorweg an die Raiffeisenstraße (L 826) in Bezug auf die Verkehrssicherheit sowie die Leistungsfähigkeit angemessen abgewickelt werden können. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf die östlich des Knotenpunktes bestehenden Rampen der Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn 29 berücksichtigt. Weiterhin wurde die Situation für den nicht motorisierten Verkehr vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit und Verkehrsqualität geprüft, bewertet und mit Empfehlungen versehen.

<sup>17</sup> Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung), Varel, 21. Oktober 2020

Aufgrund der Coronasituation konnten keine verlässlichen Daten für den Knotenpunkt K1 (Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke) aus einer Verkehrserhebung gewonnen werden. Eine im Jahr 2018 am benachbarten Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Bürgermeister-Brötje-Straße / Königstraße durchgeführte Verkehrserhebung wurde verwendet, um die bestehenden Verkehrsbelastungen der Raiffeisenstraße (L 826) darzustellen. Zusätzlich wurde eine Querschnittsmessung der Gemeinde Rastede für die Straße An der Brücke aus dem Jahr 2020 verwendet, um die verkehrliche Bestandssituation am Knotenpunkt K1 darzustellen. Mithilfe einer durchzuführenden Verkehrserhebung an K1 im Bereich der Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags wurden die Fahrzeugströme aufgenommen, um die Verteilung der Verkehre im Knotenpunktbereich darzulegen. Die Verkehrserhebung der Anschlussstelle „Rastede“ wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, der als belastbar angenommen werden kann. Die jeweils höchsten Verkehrsbelastungen der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde aus der dreitägigen Verkehrserhebung wurden im weiteren Verlauf der Verkehrsuntersuchung als maßgebende Verkehrsbelastungen angenommen.

Die Verkehrserzeugung wurde für den Prognosefall 2035 gerechnet. Die sich ergebenden Mehrverkehre wurden auf das Bestandsnetz umgelegt. Für den Bestand und den Prognose-Nullfall 2035 wurden die Leistungsfähigkeiten der untersuchten Knotenpunkte an der Raiffeisenstraße (L 826) auf Basis der berechneten Verkehrsbelastungen und der Bestandsgeometrien ermittelt. Für den Prognosefall 2035 wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen ebenfalls für die drei Knotenpunkte durchgeführt.

**Die Verkehrsgutachter sind im Prognosefall 2 (Bauabschnitte I und II in einer Größenordnung von 14 ha) zu den folgenden Ergebnissen gekommen:**

Im Prognosefall 2 kann mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Prognosefall 1 von etwa 1.020 Kfz pro Tag und Richtung (im Querschnitt ca. 2.040 Kfz/24h) in der Anbindung Moorweg gerechnet werden. Die Fahrten treten zu überwiegenderen Teilen als Pkw-Fahrten auf. Im Prognosefall 2 überlagern sich die festgestellten Spitzenstunden der Raiffeisenstraße (L 826) und der Verkehre im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Bauabschnitts I weitestgehend.

Mit Berücksichtigung des Prognosefalls 2 werden die Kapazitätsgrenzen der untersuchten Knotenpunkte überschritten. Für den Knotenpunkt K1 ist eine andere Knotenpunktform notwendig, da dieser als Knotenpunkt mit Vorfahrtregelung nicht mehr leistungsfähig ist. Unter Berücksichtigung der möglichen weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes ergibt sich diese Notwendigkeit umso mehr.

**Fazit**

Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeiten und der Staulängen für den Knoten K1 in der Anbindung des Gewerbegebietes an die L 826 führt die Empfehlung zur Umsetzung einer Lichtsignalanlage. Eine gegenseitige Beeinflussung der untersuchten Knotenpunkte K1 mit den Rampen (Knoten K2 und K3) könnte unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen stattfinden. Insbesondere hinsichtlich des Gesamtsystems der L 826 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 könnte 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.

### **Fuß- und Radverkehr**

Der Fuß- und Radverkehr wird im Untersuchungsgebiet am nördlichen Fahrbahnrand entlang der Raiffeisenstraße (L 826) gemeinsam in beide Fahrtrichtungen geführt. Durch das geplante Vorhaben ergibt sich die Wahrscheinlichkeit, dass die Zahl im Zusammenhang mit Mitarbeiterverkehren steigen könnte. Mit der weiteren Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes wird die Umgestaltung des Knotenpunktes notwendig. Die Querungsmöglichkeiten über die Raiffeisenstraße (L 826) sollten dabei entsprechende Berücksichtigung finden. Mit Umsetzung einer geeigneten Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer am Knotenpunkt K1 sollten die Nebenanlagen nach Möglichkeit nur noch jeweils rechtsseitig benutzungspflichtig als gemeinsamer Geh- und Radweg freigegeben werden.

### **Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde**

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Verkehrsgutachtens kommt die Gemeinde Rastede zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke an das Verkehrsnetz angebunden werden kann. Es ergeben sich jedoch verschiedene Anforderungen an den Knotenpunkt in Abhängigkeit von den realisierten Bauabschnitten. Auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 hat die Gemeinde Rastede die entsprechenden Flächen für einen Ausbau des Knotenpunktes auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte gesichert. Zudem erfolgt eine Ausbauplanung, die auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigt.

## **4.5 Belange der Landwirtschaft**

Die im zentralen Plangebiet vorhandene Hofstelle wurden von der Gemeinde aufgekauft. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind kleinere Tierhaltungen vorzufinden. Unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der benachbarten landwirtschaftlichen Emittenten sind in Abhängigkeit der zu beurteilenden Gebietskategorie innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) BImSchG zu erwarten.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Flächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden.

Die Gemeinde Rastede hat analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Ausweisung von Bauflächen auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden sind. Ein entsprechender Bedarfsnachweis wurde auf Flächennutzungsplanebene geführt.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang der Landwirtschaft, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Übergang zum Außenbereich als standorttypisch anzusehen.

#### **4.6 Belange des Waldes**

Im zentralen Plangebiet wird ein Laubforst aus heimischen Gehölzarten überplant. Bei Realisierung der Planung ist daher von einer Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG auszugehen. Einer Waldumwandlungs-Genehmigung gemäß § 8 (1) NWaldLG bedarf es im Bauleitplanverfahren nicht (§ 8 (2) Nr. 1 NWaldLG). Die Belange des Waldes sind somit im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die besonderen Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldes zu beachten, die in § 8 (5) NWaldLG hervorgehoben sind.

Bezüglich der Waldfunktionen wird eine Bewertung der Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durchgeführt. Im Ergebnis ergibt sich ein Waldumwandlungserfordernis für den 9.800 m<sup>2</sup> großen Laubforst im Verhältnis von 1,5, so dass eine Waldneuanlage auf einer Fläche von rd. 14.700 m<sup>2</sup> erforderlich wird. Die Fläche zur Waldumwandlung liegt im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor und eine zweite Fläche liegt am Bekhausermoorweg.

#### **4.7 Belange der Oberflächenentwässerung**

Für das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 und die Flächen im Bebauungsplan Nr. 116 A wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.<sup>18</sup> Die Größe der betrachteten Fläche beträgt ca. 20 ha und schließt an die Raiffeisenstraße an. Sie umfasst das südliche Gebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung. Gegenstand dieses Konzeptes ist die Bemessung des Regenwasserkanalnetzes (RWK) und des Regenrückhaltebeckens (RRB) im Erschließungsgebiet und der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerung. Die Belastungs- und Bemessungsansätze für die hydraulischen Berechnungen wurden mit dem Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde und

---

<sup>18</sup> Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021

dem Entwässerungsverband Jade abgestimmt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die derzeitige Entwässerung des Gebietes erfolgt über offene Gräben III. Ordnung in Richtung Moorbäke. Der Wasserzug ist seinerseits an das Geestrandtief angeschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung des Nachbargebietes „Leuchtenburg-Nord“ (BBPl. 59) wurde seitens des Rasterder Erdbaulabors im Juni 2010 ein geotechnisches Gutachten erstellt. Unter einer im Durchschnitt 50 cm starken schluffhaltigen Mutterbodenschicht stehen demnach flächendeckend Fein- bis Mittelsande an. Grundwasser wurde durchschnittlich in Tiefen von 60 cm bis 250 cm unter GOK angetroffen. Eine Versickerung des Regenwassers kommt aufgrund der in diesem Gebiet teilweise anstehenden hohen Grundwasserstände nicht in Betracht.

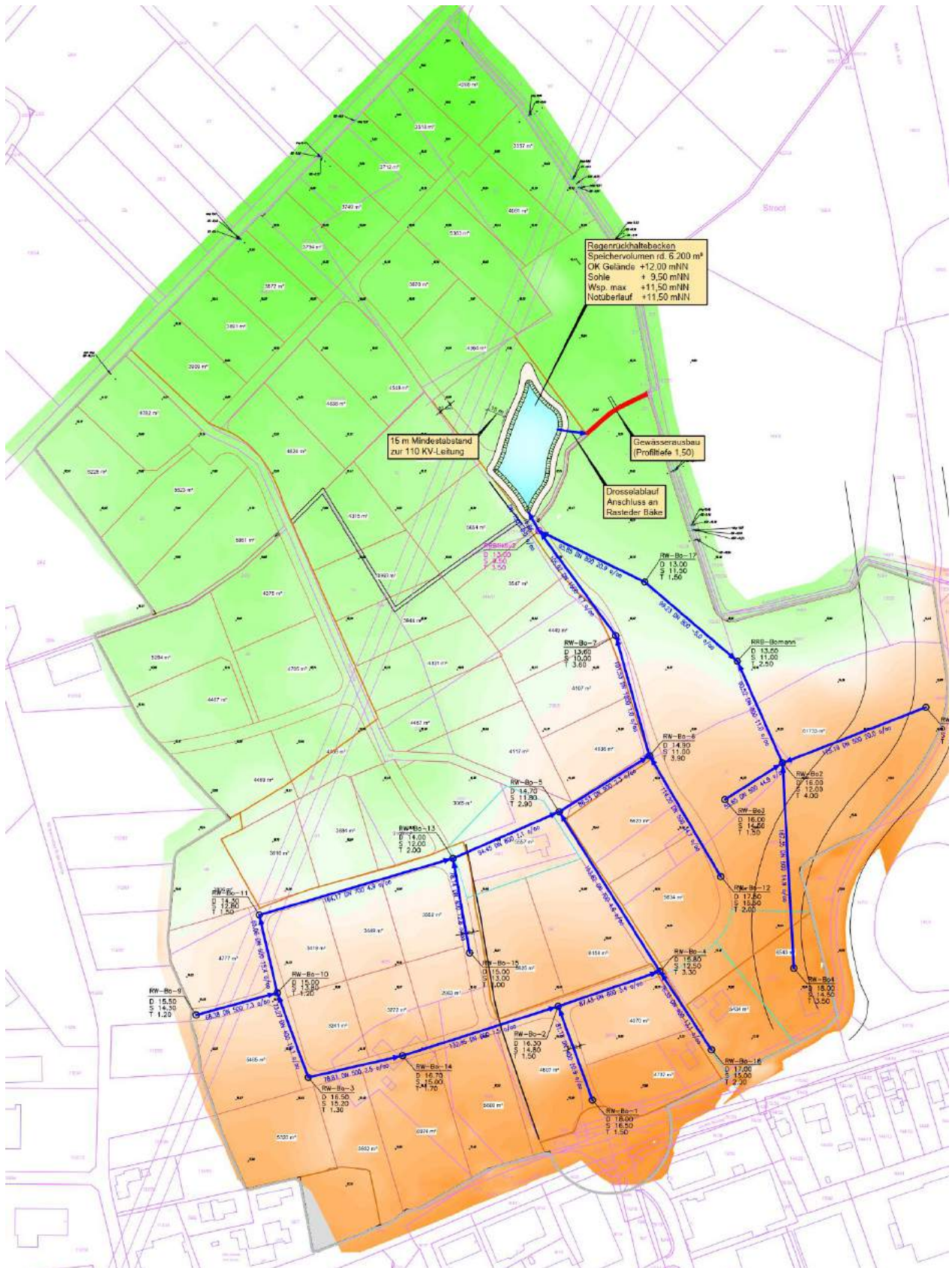
Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalnetze im Erschließungsgebiet (Bemessung) wurde auf die schadlose Abführung von Regenereignissen der Häufigkeitsstufe  $n = 0,20 \text{ 1/a}$  (=1-mal in 5 Jahren) ausgelegt. Die Bemessung des geplanten Regenrückhaltebeckens erfolgte für die Zwischenspeicherung eines 10-jährlichen Starkregenereignisses.

Die zulässige Drosselmenge für Neubaugebiete darf nach Angaben der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde, Landkreis Ammerland) einen Grenzwert, der einer natürlichen Abflussspende von  $1,5 \text{ l/s} \times \text{ha}$  entspricht, nicht überschreiten. Die Einleitungsmenge in externe Vorfluter entspricht damit der auf das Einzugsgebiet bezogenen natürlichen Abflussspende. Der maximal zulässige Abfluss aus dem Einzugsgebiet in die Moorbäke wurde mit  $31 \text{ l/s}$  angesetzt. Im hydrodynamischen Modell wird die Drosselung durch den Einsatz einer mit der konstanten Fördermenge von  $31 \text{ l/s}$  ( $0,031 \text{ m}^3/\text{s}$ ) simuliert.

Das Erschließungsgebiet soll über ein Regenwasserkanalnetz entwässert werden. An das Kanalnetz sind die versiegelten Flächen der Grundstücke und die Verkehrsflächen angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird in einem neuen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an die Moorbäke abgegeben. Auf der Konzeptebene wurde ein möglichst großes Einzugsgebiet angeschlossen. Aus topographischer Sicht ließen sich damit auch Flächen, die westlich des Moorwegs liegen, einbeziehen. Das Flurstück 32/1 musste aus topographischen Gründen in die Leitungsführung einbezogen werden.

Das Becken sollte ein freies Speichervolumen von rund  $6.200 \text{ m}^3$  aufweisen. Aus dem System werden damit bei Starkregenereignissen der Eintrittswahrscheinlichkeit 10 Jahre die Abflüsse auf die natürliche Abflussspende reduziert. Über das Wehr (Notüberlauf) findet keine Entlastung statt. Das RRB weist ausreichende Speicherreserven auf. Das Regenrückhaltebecken wird auch bei Katastrophenregenereignissen der Eintrittswahrscheinlichkeit 30 Jahre nicht überlastet.





Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, U 5 des Entwässerungskonzeptes



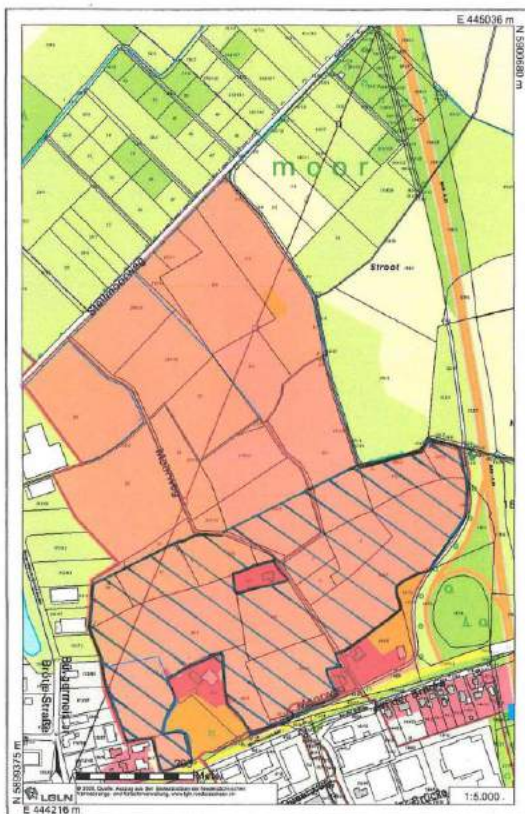
## Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Auf der Grundlage der gutachterlichen Ausführungen geht die Gemeinde Rastede davon aus, dass das Plangebiet entwässerbar ist. Die Führung der Wasserleitung über das – außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flurstück 32/1 – wurde über eine Dienstbarkeit mit dem Eigentümer gesichert.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist im nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

### 4.8 Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes weist jedoch ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf (schraffierte Fläche):



Hier muss mit weiteren, bisher unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Demnach ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

#### **4.9 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen**

##### **Schmutzwasser**

Parallel zur Raiffeisenstraße liegt eine Abwasserdruckrohrleitung.

##### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

##### **Trinkwasserversorgung**

Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden.

Falls die Anforderungen der Gewerbebetriebe an den Wasserdruck den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

##### **Löschwasserversorgung**

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im 300m-Radius von bestehenden Hydranten. Diese Hydranten können bei Einzelentnahme je nach Lage voraussichtlich 24 m<sup>3</sup>/h bzw. 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung im Plangebiet bereitstellen. Es wird allerdings nicht das gesamte Plangebiet von bestehenden Hydranten abgedeckt. Die Positionierung eines neuen Hydranten im Plangebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen. Dieser Hydrant würde voraussichtlich 24 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen können.

##### **Abfälle**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl.

anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

An der Stichstraße kann keine haushaltsnahe Entsorgung des Abfalls vorgenommen werden kann, weil die Stichstraße über keine Wendeanlage verfügt. Daher müssen die Rest-, Bio- und Papiermülltonne an der nächsten für das Entsorgungsfahrzeug vorwärts zu befahrenden Straße bereitgestellt werden. Hier wird eine Sammelaufstellfläche für Abfallbehälter im Plan- teil eingetragen.

### **Leitungen**

Im nordwestlichen Geltungsbereich verläuft eine 110-kv-Freileitung der Avacon Netz GmbH. Die 110-kv-Freileitung ist einschließlich ihres Schutzbereiches im Planteil eingetragen.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 116 A grenzt der Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ an, der im südöstlichen Teil ebenfalls von der 110-KV-Freileitung überstrichen wird. In diesem Bebauungsplan ist die Realisierung von Hochbauten unterhalb der Leitung möglich und auch bereits erfolgt.

Die Avacon Netz GmbH wurde am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Sie hat mit Schreiben vom 23.11.2021 mitgeteilt, dass sie bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise gegen das Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken hätte. Arbeiten und geplante Bauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches seien grundsätzlich im Detail mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches seien die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches sei zu vermeiden. Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, seien die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Für Bauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen seien unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände sei unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies habe zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.

#### **Beispiele:**

- Bei Flachdächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.
- Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.
- Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 A besteht. Insofern wird im Leitungsbereich eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist auf der nachfolgenden Zulassungsebene im Einzelfall mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.

Sollte ein geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung der Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

An den 110-kV-Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Avacon GmbH im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Instandhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. Ä. innerhalb der Leitungsschutzbereiche müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden. Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zu 110-kV-Hochspannungsfreileitungen (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 3,00 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Im Plangebiet liegen Hausanschlussleitungen (Gas und Strom) der EWE Netz GmbH.

#### 4.10 Altlasten

Nach dem NIBIS Kartenserver liegen vor das Plangebiet keine bekannten Altlasten vor (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

#### 4.11 Hinweise zu den Anforderungen der Störfallverordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass nach einem Leitfaden der Störfallkommission<sup>19</sup> ausreichende Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten eingehalten werden sollten. Danach wird der Umgang mit bestimmten toxischen, brandgefährlichen oder explosiven Stoffen, die eine bestimmte Mengenschwelle nach Anhang I der Störfall-Verordnung erreicht oder überschreitet, einer Abstandsklasse zugeordnet. Im Regelfall sollte dieser Abstand eingehalten werden, sofern nicht Detailkenntnisse im Einzelfall andere Abstände erfordern. Die Abstandsanforderungen für Störfall-Anlagen mit Lagerung und Verwendung weiterer, hier nicht aufgeführter Stoffe sind nach Kap. 3 des Anhang 1 des o. g. Leitfadens zu ermitteln.

Da erst im Zuge der konkreten Anlagenkonfiguration ein Gefährdungspotenzial bewertet und die entsprechenden Schutzanforderungen, einschließlich Abstand, erst dann festgelegt werden können, erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung. Eine Festlegung der Anforderungen erfolgt letztendlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionschutzgesetz. Im Genehmigungsverfahren wird abschließend über die Zulässigkeit von der Störfallverordnung unterliegenden Betrieben entschieden.

#### 4.12 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Gewerbegebiet sich zukünftig nicht als Einzelhandelsstandort etablieren soll und damit die in der Nähe gelegenen Einzelhandelsstandorte gefährdet. Die Gemeinde Rastede ist bestrebt, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu sichern und auf den alten Ortskern zu konzentrieren. Neue Einzelhandelskonzentrationen außerhalb des gewachsenen Ortes, die diese Versorgungsstrukturen beeinträchtigen könnten, sollen verhindert werden. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

Für die Gemeinde Rastede liegt der Entwurf eines Einzelhandelskonzeptes vor, das durch den Rat zeitnah beschlossen werden soll. In den Steuerungsempfehlungen für die Bauleitplanung wird zusammengefasst, dass in sonstigen Lagen (also auch in Gewerbegebieten) zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zuzulassen und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel eingeschränkt zuzulassen ist. Mit den o.g. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 116A geht die Gemeinde noch über diese Empfehlungen hinaus.

---

<sup>19</sup> Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, KAS 18, November 2010 (<https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html>)

#### 4.13 Belange der Wirtschaft

Der Bebauungsplan Nr. 116A stellt einen weiteren Bauabschnitt innerhalb der 80. Flächennutzungsplanänderung dar. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit - neben flächenintensiven - auch kleinere mittelständische Betriebe anzusiedeln und richtet sich sowohl an Betriebe „von außen“ als auch an ortsansässige Betriebe, die expandieren wollen oder durch eine Standortveränderung ihre Marktchancen verbessern wollen. Der Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung und über vielfältige räumliche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 116A werden die Interessen der Wirtschaft an hochwertigen und gut erreichbaren gewerblich nutzbaren Grundstücken berücksichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116A dient damit auch der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und in der Region.

#### 4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis;  $HQ_{\text{extrem}}$
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit;  $HQ_{100}$ )
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit;  $HQ_{\text{häufig}}$ )

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten hat ergeben, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.

## 5. Inhalte der Planung

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe im Verhältnis zu den Baugebieten/ Ergänzungsgebieten in der Gemeinde Rastede in Teilflächen gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist. Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe werden negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hinsichtlich der Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen vermieden. Zudem sollen die wertvollen Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Unzulässig sind auch Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen und Versammlungsstätten sowie Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe), Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz) und Gewerbliche Tierhaltungsanlagen. Von diesen Nutzungen gehen negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort und seine Umgebung, insbesondere die benachbarte Wohnbebauung, in Form von Emissionen aus. Außerdem würden diese Nutzungen zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenfalls nicht zulässig. Mit dem Ausschluss dieser Betriebe werden immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Auch Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestationen für die E-Mobilität) und Anlagen für sportliche Zwecke werden von der Zulässigkeit ausgenommen. Diese Nutzungen würden ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen und sind in anderen Bereichen der Gemeinde besser erreichbar und positioniert.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für Kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Die Flächen sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Von Vergnügungsstätten können zudem negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort und seine Umgebung ausgehen. Sie sind in anderen Teilen der Gemeinde zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundfläche von 0,8 ist erforderlich, um eine dem gewerblichen Zweck entsprechende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Zulässig sind Gebäudehöhen zwischen 27,0 m ü. NHN und 29,0 m ü. NHN. Dies entspricht bei einer Geländehöhe zwischen 14,20 m ü. NHN und 16,30 m ü. NHN einer zulässigen Gesamthöhe von ca. 12 bis 13 Metern.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten/Zuwegungen sowie Einfriedungen. Mit dieser Festsetzung wird der öffentliche Verkehrsraum optisch vergrößert.

## 5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die gutachterlichen Vorschläge zum passiven Lärmschutz werden in die textlichen Festsetzungen übernommen:

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  $R'_{w,ges}$  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 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 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.

### Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

<i>Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)</i>		
	<i>L<sub>EK, tags</sub></i>	<i>L<sub>EK, nachts</sub></i>
<i>Teilfläche 1</i>	65	50
<i>Teilfläche 2</i>	63	48
<i>Teilfläche 3</i>	65	50
<i>Teilfläche 4</i>	64	49

### Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten in den Richtungssektoren A bis E liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK<sub>zus</sub> ersetzt werden:

<b>Sektor</b>	<b>Anfang</b>	<b>Ende</b>	<b>Zusatzkontingent tags</b>	<b>Zusatzkontingent nachts</b>
A	0	136	0	0
B	136	195	6	4
C	195	240	8	8
D	240	326	2	2
E	326	0	4	4

Der Referenzpunkt wird mit folgenden Koordinaten (UTM, ETRS89) festgelegt:

RW: 32444610; HW: 5899510

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

### 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 Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind."

## 5.4 Grünplanerische Festsetzungen

Die am östlichen Plangebietsrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Wallhecken werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten 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.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes, zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses und zugunsten des Mikroklimas sowie zur Vermeidung von sog. Hitzeinseln werden die folgenden Pflanzgebote festgesetzt:

- PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
- Die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u. a. Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen; Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Unbegrünte Dachflächen sorgen für erhöhten Zufluss von Niederschlag in die Kanalisation und schlechte Verdunstungswerte. Begrünte Dach- und Fassadenflächen vermindern nicht nur diese Folgen, sondern haben darüber hinaus viele positive Eigenschaften – auch in Form von Kostenreduzierung für die Unternehmen. Dazu zählen hohe Dämmwirkung (Hitze und Kälte), der Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen (geringere Instandhaltungskosten) sowie die Filterung verunreinigter Luft. Durch eine Dachbegrünung verdoppelt sich die Lebensdauer der Dachhaut gegenüber einem konventionellen Dach von 20 Jahre auf mehr als 40 bis 50 Jahre. Hierdurch werden die grundsätzlich höheren Herstellungskosten nahezu ausgeglichen. Durch die reduzierte Niederschlagswassergebühr entsteht ein Einsparpotenzial bei den laufenden Kosten.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Metropole Ruhr Business: Ressourceneffiziente Gewerbegebiet Abschlussbericht 2019

## 5.5 Wasserdurchlässige Beläge

Den Belangen der Klimaanpassung wird durch Maßnahmen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen Rechnung getragen. Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen) zu befestigen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Durch die Versickerung von Niederschlagswasser soll zudem der örtliche Wasserkreislauf erhalten bleiben, was ebenfalls dem Kleinklima zu Gute kommt.

## 5.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, den Einsatz erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet zu fördern. Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Ziel ist des Ausschlusses fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist sowohl der Schutz der Umgebung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als auch die Leistung eines kommunalen Beitrages zum Klimaschutz und zur Minderung der Treibhausgasemissionen. Schädliche Umwelteinwirkungen betreffen Luftverunreinigungen als Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Auch der Ausstoß von CO<sub>2</sub> ist demnach als Luftverunreinigung anzusehen. Die Festsetzung wird auch vor dem Hintergrund des globalen Klimaschutzes und der Ziele auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene getroffen. Die Gemeinde Rastede bewertet die Festsetzung als für die Gewerbetreibenden als zumutbar. Ausdrücklich ausgenommen sind von der Festsetzung Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise.

## 5.7 Photovoltaik

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die lokale Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien sicherzustellen. Entsprechend dieser Zielsetzung ist die auf den Dachflächen installierten Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom oder Wärme für die das/die Gebäude zu nutzen. Überschüssige Energie kann in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Zur Förderung der erneuerbaren Energien sind daher die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Gemeinde Rastede möchte damit - über das Erfordernis der Errichtung von Photovoltaik nach der NBauO hinaus – die Errichtung von Photovoltaik weiter voranbringen. Nach der NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Die Gemeinde Rastede bewertet die Festsetzung als für die Gewerbetreibenden als zumutbar.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig

## 6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die im Bebauungsplan Nr. 116A festgesetzten Gewerbegebiete.

In der Gemeinde Rastede ist zunehmend zu beobachten, dass an den Zufahrtsstraßen und Zuwegungen zu Gewerbebetrieben sowie an Kreuzungen Werbeanlagen in Form von Hinweisschildern aufgestellt werden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Das Plangebiet liegt an der vielbefahrenen Raiffeisenstraße und an exponierter Stelle, so dass auch hier ohne weitere Regelungen ein Wildwuchs von Werbeanlagen zu befürchten wäre. Die getroffene örtliche Bauvorschrift verfolgt das Ziel, diesen Wildwuchs zu stoppen, die Menge zu reduzieren und Werbeanlagen nur noch an der Stätte der Leistung oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken zur Eigenwerbung zuzulassen.

Auch durch unpassende Werbeanlagen können sich negative Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben. Dies betrifft insbesondere Leuchtwerbung, grelle Farben und Werbung durch den Einsatz von Bildwerfern und Lasern, sowie Werbung mit Beschallung. Diese Werbungen sind in der Gemeinde Rastede aus Gründen der Sicherung des Ortsbildes nicht erwünscht und können zudem zu einer Ablenkung der Verkehrsteilnehmer führen. Die Sichtbarmachung der Werbeanlagen auch am Abend und in der Nacht ist jedoch für die Gewerbetreibenden von Bedeutung und bleibt zulässig. Von innen beleuchtete und angestrahlte Werbeanlagen sind weiterhin zulässig. Ausgeschlossen werden dagegen alle Arten bewegten oder wechselnden Lichtes.

Die Einschränkungen, die sich für die Bauherrn durch die örtliche Bauvorschrift ergeben, stehen in einem vertretbaren Verhältnis zur Sicherung des Ortsbildes. Werbung soll hierdurch nicht ausgeschlossen, sondern nur quantitativ eingeschränkt und qualitativ aufgewertet werden.

Im Einzelnen wird erlassen:

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

- 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.

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

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

## **7. Ergänzende Angaben**

### **7.1 Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 60.347 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiete:	49.298 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	8.870 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	2.179 m <sup>2</sup>

### **7.2 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 (1) BauGB (VA)

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB bis zum

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom  
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (VA)

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 (2) BauGB am

Öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom  
Satzungsbeschluss (Rat)

Rastede,  
Der Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Anlass und Ziel der Planung ist es, auf Grundlage der bereits rechtswirksamen 80. Änderung des Flächennutzungsplanes, nördlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Raiffeisenstraße und östlich des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Brötje Straße den vorhandenen gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde weiter auszubauen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 A umfasst eine Gesamtfläche von 60.347 m<sup>2</sup>, in dem auf einer Fläche von insgesamt 49.298 m<sup>2</sup> ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Erschlossen wird das Gewerbegebiet zum einen über einen Erschließungsstich aus dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet (1. Bauabschnitt mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19) und zum anderen schließt eine Verkehrsfläche im Westen an die Bürgermeister-Brötje-Straße an. Die als Ringerschließung vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche umfasst insgesamt eine Fläche von 8.870 m<sup>2</sup>.

Auf 2.179 m<sup>2</sup> wird eine private Grünfläche festgesetzt, die im Wesentlichen dem Erhalt der am östlichen Plangebietsrand ausgeprägten Wallhecken dient. Für die Erschließung ist jedoch ein Wallheckendurchstich auf einer Länge von etwa 10 m erforderlich.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

##### 1.2.1 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwi-*

*ckeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]*

Eine Innenentwicklung ist nicht möglich, da die Planung in der Größenordnung innerörtlich nicht realisierbar ist und zum anderen für gewerbliche Standorte aufgrund von Emissionen einerseits und Infrastrukturerfordernissen andererseits andere Standortkriterien, besonders für ein hochwertiges, autobahnnahes Gewerbegebiet, zugrunde liegen.

Der Bebauungsplan grenzt jedoch im Westen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an der Bürgermeister-Brötje-Straße sowie im Süden an das Gewerbegebiet Königstraße an. Im Osten schließt das Gewerbegebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 an, so dass von einer Arrondierung an bestehende Gewerbegebiete ausgegangen werden kann.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]*

Der Standort ist durch Verkehrslärm durch die Landesstraße sowie der bereits bestehenden Gewerbegebiete an der Bürgermeister-Brötje-Straße und der Königstraße vorbelastet. Diesbezüglich werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. Es werden Emissionskontingente festgesetzt und das Gewerbegebiet wird entsprechend gegliedert.

In Bezug auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm ist durch Festsetzung der Lärmpegelbereiche davon auszugehen, dass die im Plangebiet zulässigen Büronutzungen und betriebsbezogenen Wohnnutzungen ausreichend vor Verkehrslärm geschützt werden. Auch wird auf der Grundlage der gutachterlichen Aussagen außerhalb des Plangebietes kein Anspruch auf Lärmschutz abgeleitet.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]*

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Jedoch weist der höher liegende Teil ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf, so dass sich denkmalpflegerische Notwendigkeiten im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ergeben.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]*

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegt in einem Mindestabstand von etwa 2,8 km südwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 2714-331 `Mansholter Holz, Schippstroht`. Darüber hinaus befindet sich das FFH Gebiet 2715-331 `Eichenbruch, Ellernbusch` östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 3,5 km.

Aufgrund der Entfernung und der neben der gegliederten Kulturlandschaft ausgeprägten Siedlungsbereiche wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete vorbereitet werden.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)*

Mit der Planung wird den Anforderungen an Gewerbeflächen gefolgt. Eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung ist in der Größenordnung und aufgrund der Festsetzungen von Gewerbeflächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Zur Minimierung der Bodenbeeinträchtigungen und in Hinblick auf den Biotop- und Landschaftsschutz wird randliche eine private Grün- und Maßnahmenflächen ausgewiesen, auf der vor allem der Erhalt bedeutender Wallheckenstrukturen vorgesehen ist.

*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)*

Die Flächen des Bebauungsplans werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, eine Teilfläche in Nähe der alten Hofstelle wird als Wald genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Wald und Wohnbereichen und damit des allgemeinen Eingriffes in die jeweiligen Strukturen auf der einen Seite und der Entwicklung der Gewerbeflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbegebieten das höhere Gewicht beigemessen.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]*

Maßnahmen mit klimatischer Wirksamkeit innerhalb des Plangebietes umfassen im Wesentlichen den Erhalt bedeutender Altgehölze auf der Wallhecke, einschließlich vorgelagerter Saumstrukturen.

Zudem werden Fassadenbegrünungen mit geeigneten Schling- und Kletterpflanzen sowie extensiven Dachbegrünungen festgesetzt. Auch sind PKW-Stellplatzanlagen je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Zur Erhöhung der Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) wasserdurchlässig anzulegen, was auch dem örtlichen Wasserkreislauf und dem Kleinklima zu Gute kommt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde ein integriertes Klimaschutzkonzept<sup>21</sup> aufgestellt, in dem ausgeführt wird, in welchem Umfang im Gemeindegebiet Wind, Photovoltaik und Biomasse zur Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien genutzt wird.

---

<sup>21</sup> Gemeinde Rastede: Integriertes Klimaschutzkonzept, Juli 2023



## **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

*Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage 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*

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Die Planung berücksichtigt mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung.

### *Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht*

Im Bebauungsplan werden die auf der östlichen Plangebietsgrenze ausgebildeten Wallhecken nach § 22 (3) NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftselemente geschützte Wallhecken im Bebauungsplan übernommen und erhalten.

Darüber hinaus sind keine gesetzlich geschützten Gebiete oder Einzelobjekte ausgeprägt.

In rd. 1,2 km Entfernung liegt im Südosten das Landschaftsschutzgebiet `Stratje Busch` (LSG WST 83) und in einer Entfernung von rd. 2 km befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (WST 97 (Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke, einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth).

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet 2714-331 `Mansholter Holz, Schippstroth` in einer Entfernung von etwa 2,8 km südwestlich des Änderungsbereiches und das FFH Gebiet 2715-331 `Eichenbruch, Ellernbusch` östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 3,5 km.

### **Ziele des speziellen Artenschutzes**

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Die Planung ist mit den Zielen des Artenschutzes unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen vereinbar.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]*

Zu den Belangen des Immissionsschutzes sind Gutachten erstellt worden, deren Ergebnisse in den jeweiligen Kapiteln dargelegt werden (s. Kap. 4.4 im Teil 1 der Begründung).

Die Schallgutachter kommen für den Bebauungsplan Nr. 116 A zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer Kontingentierung und der Festsetzung von Richtungssektoren eine Entwicklung der geplanten gewerblichen Bauflächen umsetzbar ist. Außerdem sind passive Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet zu treffen.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]*

Auf Grundlage eines Gewerbeentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede und der Standortbedingungen im Umfeld der bestehenden Gewerbegebiete und der Autobahnnähe ist dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet.

Die Planung berücksichtigt weiterhin mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]*

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Auf der Grundlage der gutachterlichen Ausführungen geht die Gemeinde Rastede davon aus, dass das Plangebiet entwässerbar ist. Aufgrund der Geländemorphologie, des Entwässerungskonzeptes und der Lage zur Rasteder Bäke als Vorfluter ist ein Regenrückhaltebecken auf der nordöstlich gelegenen Teilfläche des Gesamttraumes (nördlich des Plangebiets zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ermittelt worden.

### **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)**

*Zweck dieses Gesetzes ist den Wald*

- a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion),*
- b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und*
- c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]*

Der im Süden ausgeprägte Wald wird überplant, so dass eine Waldumwandlung gemäß den Ausführungen des Waldgesetzes erforderlich wird.

### **Landschaftsplanung**

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Rastede aus dem 1995 weist in der Karte zur Landschaftsentwicklung Randbereiche nördlich auf angrenzenden Flächen als Entwicklungsbe-

reich 16 (Flussaue/Bachtal/Niederung (N) der Geest (G) in Zusammenhang mit den nördlichen und nordöstlichen Anschlussflächen aus. Empfohlen wird die Freihaltung von Erholungsnutzungen im Bereich empfindlicher Ökosystembestände bzw. außerhalb noch zu bestimmender Wege. Darüber hinaus werden jedoch keine schutzwürdigen Bereiche herausgestellt.

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Ammerland<sup>22</sup> ist der Bereich in Bezug auf Schutz-, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft weitgehend ohne besondere Darstellungen, jedoch sind die gesetzlich geschützten Wallhecken hervorgehoben.

Im Bebauungsplan wird der Erhalt der Wallhecken übernommen und diese werden innerhalb von Grünflächen gesichert.

### **Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (1996) sind die Fläche als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt, überlagert mit der Darstellung als „Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“.

### **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>23</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

### **1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet**

Im Rahmen der Bestandserfassungen sind zu Pflanzen/Biotopen sowie zu den Tiergruppen Vögel (Brut- und Gastvögel), Amphibien, Fledermäuse, Libellen und Heuschrecken an artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten für das Plangebiet Brutvögel und Fledermäuse festgestellt worden.

Diese werden im Folgenden in die Prüfung der Verbotstatbestände einbezogen.

### **1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände**

#### **Tötungen und Gefährdungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)**

Das Eintreten des Verbotstatbestandes hängt im Wesentlichen davon ab, ob und in welchem Umfang es neben der Bebauung der Freiflächen auch zu einer Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden kommt. Durch den Verlust der Gehölzbestände und des Waldes kommt es

<sup>23</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

zu einem Verlust vorhandener Brutreviere und Fortpflanzungsstätten. Eine Tötung oder Verletzung der geschützten Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird vermieden, indem Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgen. Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogelvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen, insbesondere älterer Bäume, auf ein Minimum beschränkt werden. Diesbezüglich werden die Gehölzbestände der Wallhecken erhalten.

Auch wenn mit den vorliegenden Untersuchungen keine Baumquartiere von Fledermäusen nachgewiesen wurden, sollte eine Fällung der Bäume aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März, bzw. in Zusammenhang mit der Brutzeit der Vögel bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Es kann dann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind (ein Potenzial für Winterquartiere wird nicht gesehen). Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten mit Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger).

Bei Abrissarbeiten an Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse im Quartier getötet würden. Diesbezüglich gelten in gleicher Weise die Aussagen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen, die zuvor im Falle der Fällung von Bäumen getätigt wurden.

Unter diesen Voraussetzungen kommt es nicht zur Berührung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot).

#### **Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):**

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Eine erhebliche Störung bei Fledermäusen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt ebenfalls nicht vor, da nach Brinkmann et al (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

#### **Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):**

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare bzw. Fledermäuse auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Bei anspruchsvolleren Arten ist dies nicht unbedingt der Fall. Bei dem im Plangebiet mit zwei Brutpaaren nachgewiesenen Star handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Zur Schaffung von Ausweich-

möglichkeiten wird für diese Art im Falle ihrer Betroffenheit die Installation und dauerhafte Pflege von je 2 Nistkästen Star<sup>24</sup> vorgeschlagen.

Hinsichtlich des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nach dem jetzigen Stand der Untersuchungen ein Fledermausquartier von 2-3 Zwergfledermäusen in einem der Gebäude des Hofes von der Planung betroffen. Bei Abriss dieser Gebäude würde es zu einem Verlust der festgestellten Quartiersfunktionen kommen. Dann müssten im näheren Umfeld entsprechende Ausweichquartiere geschaffen werden, die die ökologische Funktion des betroffenen Quartiers im räumlichen Zusammenhang sicherstellen. Hierfür bieten sich für die Zwergfledermaus handelsübliche Fledermauskästen an, die an der wetterabgewandten Seite von Gebäuden angebracht werden sollten – im Idealfall an der östlichen, oder, wenn dies nicht möglich ist, an der südlichen Gebäudewand. Werden mehrere Kästen angebracht (mind. fünf Kästen werden empfohlen), sollten diese, um unterschiedliche klimatische Bedingungen anzubieten, an Ost- und Südseite verteilt werden<sup>25</sup>. Fledermauskästen können selber gebaut<sup>26</sup> oder in Online-Shops bezogen werden. Beispielhaft sind die Modelle 1WQ, 2FW, und 1FQ der Firma Schwegler zu nennen, die eine geeignete Höhlenform als Spaltenquartiere aufweisen und teilweise durch Isolierung eine Nutzung sowohl als Sommer- als auch Winterquartier ermöglichen.<sup>27</sup>

### **Fazit zum Artenschutz**

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Beachtung von notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäuden vor Fällung und Abriss) und Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen/Fledermauskästen in räumlicher Nähe) 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 des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

<sup>24</sup> z.B. [http://www.schwegler-natur.de/portfolio\\_1408366639/starenhoehle-typ-3s/](http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/)

<sup>25</sup> <http://www.fledermauskunde.de/fschutz.htm>: (Abruf am 09.09.2019)

<sup>26</sup> <http://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen-von-fledermauskaesten/bauanleitung-fuer-einen-fledermauskasten/> (Abruf am 09.09.2019)

<sup>27</sup> <http://www.schwegler-natur.de/fledermaus/> (Abruf am 09.09.2019)

## 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für die vorkommenden Tiere liegt zur 80. Flächennutzungsplanänderung ein faunistisches Gutachten für den Gesamttraum zwischen den bestehenden Gewerbegebieten, der Autobahn und dem Stellmoorweg im Norden vor.<sup>28</sup> Zudem wurden Pflanzen im Rahmen der Biotoptypenkartierung nach Drachenfels<sup>29</sup> im Bereich der Flächennutzungsplanänderung erfasst,<sup>30</sup> eine Kontrolle der Biotopausstattung fand im September 2023 statt. Die biologische Vielfalt wird aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen abgeleitet.

#### Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 60.347 m<sup>2</sup>, wovon der überwiegende Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich hierbei überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen (Sandacker), nur eine Fläche im Süden angrenzend wird aufgrund der Artenzusammensetzung dem Extensivgrünland zugeordnet.

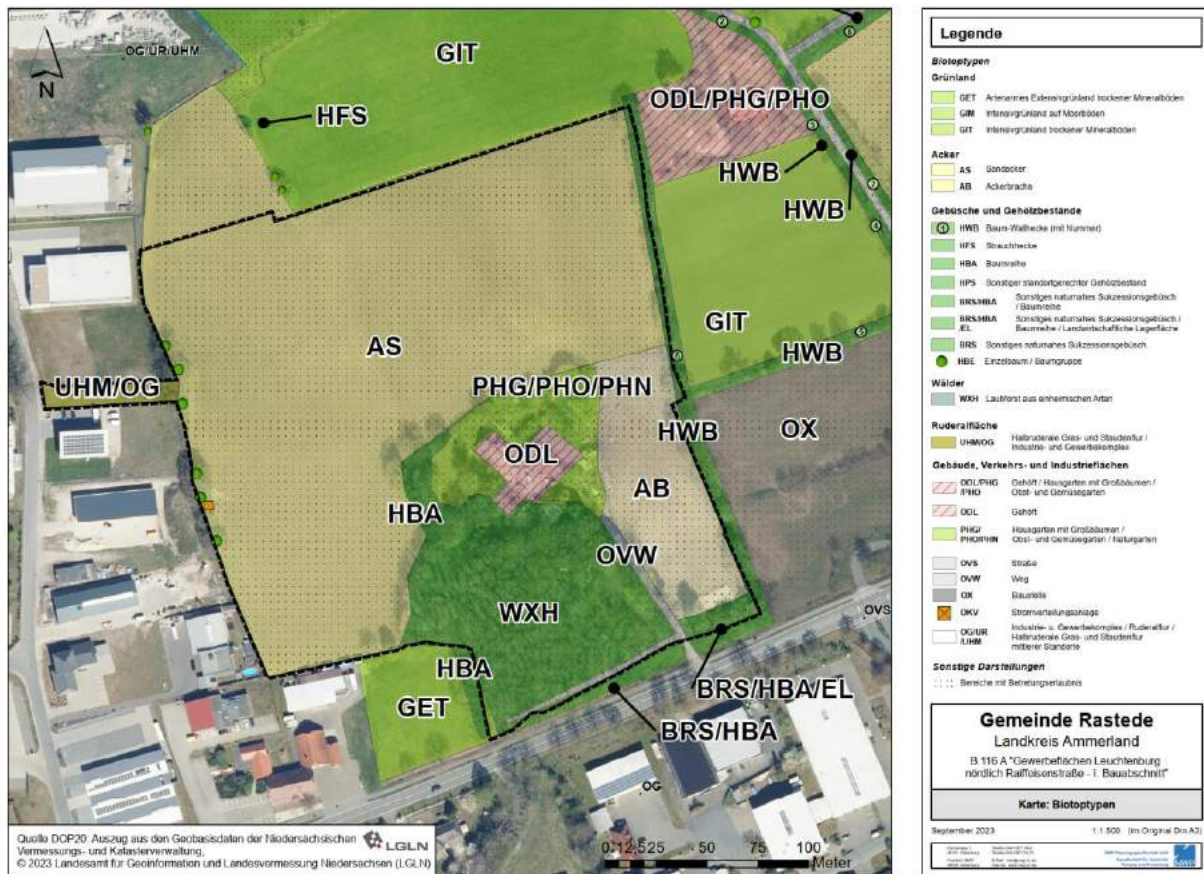
Im zentralen Bereich liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden, die über einen Weg aus südlicher Richtung erschlossen ist. Eingerahmt wird die Hofstelle von einem weitläufigen, strukturreichen Gartenbereich mit Groß- und Obstbäumen, randlichen Hecken, Gebüsch und halbruderalen Bereichen. Südlich schließt ein Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) an, der von Eschen (*Fraxinus excelsior*) einheitlicher Altersstruktur sowie wenigen Linden (*Tilia spec.*) geprägt wird, sowie einer lichten Strauchschicht aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie vereinzelt Hainbuche (*Carpinus betulus*), Aufwuchs von Esche und Linde sowie Holunder (*Sambucus nigra*) und Stechpalme (*Ilex aquifolius*). In der Krautschicht dominiert die Goldnessel (*Galeobdolon luteum agg.*), häufig sind auch Efeu (*Hedera helix*) und Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*).

Am westlichen Rand befindet sich eine Baumreihe, der westliche Plangebietsrand wird von weiteren Einzelbäumen markiert. Am östlichen Rand des Plangebietes stockt eine Baum-Wallhecke, die eine Baumschicht aus älteren Eichen aufweist. In der Krautschicht dominiert das Weiche Honiggras (*Holcus mollis*), in Teilbereichen tritt auch die Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) auf. Ganz im Süden treten auch Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Sternmiere (*Stellaria holostea*) auf. Dieser Wallhecken-Abschnitt ist auch in der Preußischen Landesaufnahme verzeichnet. Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG.

<sup>28</sup> NWP (2020): Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede, Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Stand 18.04.2020

<sup>29</sup> Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

<sup>30</sup> NWP (2019): Biotoptypenkartierung „Gewerbegebiet Moorweg“ Stand 17.12.2019



Im Süden wird das Gebiet parallel der Landesstraße zum einen von einem Mischbestand (BRS/HBA) aus einer Baumreihe älterer Eichen (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch u.a. aus Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holunder (*Sambucus nigra*) geprägt. Zum anderen befindet sich östlich der Zuwegung ein weiterer Gehölz-Mischbestand (BRS/HBA/EL) aus einer Baumreihe aus älteren Eichen (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch aus ebenfalls u.a. Pfaffenhütchen, Hasel und Holunder und einer kleinen Fläche, auf welcher Heu-/Silageballen gelagert werden. Auffällig ist in diesem Bereich ein größerer Lebensbaum (*Thuja*).

Das Plangebiet wird zudem durch eine 110-KV Leitung gequert.

### Geschützte Biotope und Vorkommen geschützter Arten

Die Wallhecken des Plangebietes unterliegen - unabhängig ihrer Ausprägung als Strauch-Baum-Wallhecke oder Baumwallhecke - dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG.

An gesetzlich geschützter Art wurde die besonders geschützte Stechpalme (*Ilex aquifolium*) in einem Wallheckenabschnitt und im Laubforst festgestellt.

### Tiere

Die folgenden Aussagen beruhen auf dem Gesamtgutachten des Raumes zur 80. Flächennutzungsplanänderung (UG zwischen Raiffeisenstraße im Süden, Stellmoorweg im Norden dem Gewerbegebiet Leuchtenburg III im Westen und der Autobahn im Osten). In dem Gesamtgebiet konnten insgesamt 44 Vogelarten quantitativ erfasst werden, davon 31 als Brutvögel, die übrigen als Nahrungsgäste.



Insgesamt wurde ein der Größe und den Naturräumen des Untersuchungsgebiets entsprechendes Artenspektrum festgestellt. Für Gehölzbrüter bietet das UG mit den Baumreihen, Gebüschbereichen und Gehölzbeständen zahlreiche Brutmöglichkeiten. Größtenteils handelt es sich bei den ansässigen Arten um ökologisch wenig anspruchsvolle Arten wie Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Zilpzalp u.a. Darüber hinaus bietet das UG auch Brutreviere für Höhlen- und Halbhöhlenbewohner, wovon auch der Buntspecht und 2 Reviere des Stars im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A vorkommen (s. folgende Abbildung 6). Als weiteres besonderes Vorkommen im Plangebiet ist die einmalige Brutzeitfeststellung des Gelbspötters zu nennen, der in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt wird. Ebenfalls auf der Vorwarnliste steht der Haussperling, der an dem nordöstlich angrenzenden Wohnhaus mit 5 – 7 Brutpaaren nachgewiesen wurde.



#### Revierzentren

Bp	Baumpieper
Bs	Buntspecht
G	Goldammer
Gg	Gartengrasmücke
Gr	Gartenrotschwanz
Gp	Gelbspötter
H	Haussperling
Ki	Kiebitz
Swk	Schwarzkehlchen
S	Star

2/ 3... Anzahl Brutreviere der jeweiligen Art

#### Brutstatus

grün	Einmalige Brutzeitfeststellung
rot	Brutverdacht
blau	Brutnachweis

Auszug aus dem faunistischen Gutachten (NWP 2020)

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes besteht aus offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Grünland und Maisfelder. Auf den Acker- und Grünlandflächen konnte aus der Gruppe der Offenlandarten keine innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Insgesamt fehlten Arten wie Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Rebhuhn oder auch Großer Brachvogel. Auch tritt der Kiebitz, der nur außerhalb des Bebauungsplangebietes im Nordosten des UG festgestellt wurde, sonst häufig in lockeren Kolonien von mehreren Brutpaaren auf. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Brutvogelarten des Offenlandes ist somit stark eingeschränkt.

Insgesamt wird dem UG daher eine mittlere Bedeutung für Brutvögel zugewiesen.

An **Gastvögeln** wurden Wasser- und Watvögel, Kraniche, Reiher, Möwen und Greifvögel erfasst. Unter den Singvögeln sind nur jene Arten berücksichtigt, die als größere Trupps angetroffen wurden.

Der Graureiher war an den meisten Terminen mit ein bis zwei Individuen in der Nähe der Gräben zu beobachten. Lachmöwen und Silbermöwen traten in kleinen Trupps vor allem während landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen des UGs auf. Wacholderdrosseln und Stare waren zur Zeit des Durchzugs in kleinen Trupps im UG anzutreffen. An jeweils drei Terminen im Herbst konnten Große Brachvögel und Kiebitze auf den Flächen erfasst werden. Als Tagesmaximum wurden am 31.10.2019 insgesamt 14 Große Brachvögel

und 22 Kiebitze kartiert. Mäusebussard und Turmfalke waren regelmäßige Nahrungsgäste. Eine Bedeutung des Gebietes für Gastvögel kann nicht abgeleitet werden, die festgestellten Tagesmaxima lagen für alle Arten weit unterhalb der Schwelle für eine lokale Bedeutung.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als **Amphibienlebensraum** richtet sich nach dem Artenspektrum, Gefährdungsgrad und Bestandsgrößen der ermittelten Arten, so dass für das Plangebiet aufgrund des Vorkommens ungefährdeter Amphibienarten mit kleinen bis mittleren Beständen insgesamt eine eingeschränkte bis mittlere Bedeutung als Amphibienlebensraum zukommt. Ein Großteil des festgestellten Amphibienvorkommens ist dem Regenrückhaltebecken nordwestlich des Stellmoorweges zuzuordnen.

In Relation dazu kommt dem Untersuchungsgebiet selber nur eine eingeschränkte Bedeutung für Amphibien zu. Bezogen auf Amphibien bestehen somit im UG keine besonderen naturschutzfachlichen Qualitäten.

An **Fledermäusen** wurde ein für diesen Naturraum in Niedersachsen typisches Artenspektrum mit entsprechenden Individuenzahlen nachgewiesen. Häufige Arten wie die Zwerg- und Breitflügelfledermaus wurden in relativ großer Anzahl mit entsprechend breiter Verteilung im gesamten UG erfasst. Auch Arten der Gattung Myotis wurden regelmäßig nachgewiesen, so z.B. die baumhöhlenbewohnende Wasserfledermaus, welche das etwa 500 m entfernt liegende Regenrückhaltebecken mit 3-4 Individuen als Jagdgebiet nutzt. Der Große Abendsegler, welcher ebenfalls Baumhöhlen bewohnt, wurde regelmäßig mit einem Individuum auch im Plangebiet des Bebauungsplanes nachgewiesen. Obwohl sich für diese Arten keine Hinweise auf ein Quartier ergaben, bietet das UG für baumbewohnende Fledermäuse durch die vorhandenen Altbäume (z.B. Eichen) und Spechthöhlen durchaus Quartierpotenzial. Für die Zwergfledermaus besteht hingegen ein konkreter Quartierverdacht auf dem Hofkomplex. Insgesamt lagen die nachgewiesenen Aktivitätsschwerpunkte vor allem im Süden des UGs, im Bereich der Gehölze und Wohnhäuser.

Dem Untersuchungsgebiet wird eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen.

Das Untersuchungsgebiet bietet Lebensraum- und Reproduktionspotenzial für insgesamt 6 **Libellenarten**. Betrachtet man nur das eigentliche Untersuchungsgebiet ohne das nordwestlich angrenzende Regenrückhaltebecken sind es jedoch lediglich 4 Arten. Damit ist aus dem in Niedersachsen und Bremen vorkommenden Artenspektrum (73 Arten)<sup>31</sup> nur ein sehr geringer Anteil gegeben. Für die relevanten Messtischblatt-Quadranten sind insgesamt die Vorkommen von 16 bzw. 24 Libellenarten bekannt.<sup>32</sup> Auch hieran zeigt sich die geringe Bedeutung des Untersuchungsgebietes für diese Artengruppe.

Die untersuchten Flächen verfügen überwiegend über eine geringe Wertigkeit im Hinblick auf die **Heuschreckenfauna**. Lediglich eine Fläche im südöstlichen Plangebiet bzw. angrenzend an das Bebauungsplangebiet erhält aufgrund der etwas höheren Arten- und Individuenzahl eine eingeschränkte Wertigkeit.

Die Acker- und Gehölzflächen, die keine geeigneten Heuschreckenlebensräume darstellen, besitzen keine Wertigkeit.

<sup>31</sup> <https://www.ag-libellen-nds-hb.de/libellen/artenliste-der-libellen-in-niedersachsen-und-bremen/>

<sup>32</sup> <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1VRGMQTm1t4P2TCZZRJodzD47WKE&ll=53.2544605395458%2C8.166101097775254&z=12>

Die **Biologische Vielfalt** weist abgeleitet aus der Ausprägung der Biotoptypen und der faunistischen Bestandsaufnahmen im Plangebiet eine erwartbare, standortgerechte Charakteristik auf. Sowohl in Hinblick auf besondere Vorkommen als auch mit der randlich ausgebildeten Wallhecke kommen zwar gefährdete bzw. geschützte Arten und Biotope im Plangebiet vor, jedoch sind keine außergewöhnlichen Vorkommen oder eine besondere Anzahl oder Dichte erkennbar.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Tier- und Pflanzenbestände im Geltungsbereich unterliegen natürlichen Schwankungen. Gleichzeitig können sich Artenzusammensetzungen und Individuenzahlen durch Veränderungen des Klimas, zum Beispiel in Folge von zunehmender Sommertrockenheit, verändern.

Mit den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen ist eine Änderung der Nutzungen bei Nichtumsetzung der Planung nicht abzuleiten. Gleiches gilt für den Wald, in dem zwar eine Änderung beispielsweise in der Artenzusammensetzung erfolgen kann, aber eine Änderung des Waldstatus insgesamt nicht erkennbar ist. Für den Bereich der ehemaligen, aufgelassenen Hofstelle ist bei Nichtdurchführung der Planung eine Wiederaufnahme der Nutzung nicht ersichtlich, so dass für die umgebenden Garten- und Obstwiesenbestände etc. eine Verbrachung und zunehmende Verbuschung anzunehmen ist.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 60.347 m<sup>2</sup>, die nördlich der Landesstraße und östlich des Gewerbegebietes Stellmoor bzw. der Bürgermeister-Brötje-Straße liegen. Es handelt sich bis auf die ehemalige Hofstelle im zentralen Bereich und der Zuwegung um unversiegelte Flächen.

Die im Plangebiet ausgeprägten Bodentypen umfassen weitgehend mittlere Podsolböden, nur ein schmaler Streifen im Süden ist den mittleren Pseudogley-Podsolböden zuzuordnen.

Nördlich schließen sich Gleyböden unterschiedlicher Ausprägung mit Erdniedermoorauflage an.

Es liegt mit den ausgeprägten Bodentypen kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor.<sup>33</sup>

Die Bodenfruchtbarkeit ist gering einzustufen.<sup>34</sup>

Eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung liegt ebenfalls nicht vor, dementsprechend ist die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden gering bzw. es liegt keine Verdichtungsempfindlichkeit vor.<sup>35</sup>

Der mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) und -tiefstand (MNGW) liegt bei über 20 dm, es besteht eine grundwasserferne Grundwasserstufe (GWS 7 – grundwasserfern). Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei mittel trocken (Stufe 2).<sup>36</sup>

33 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK 50), Schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

34 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenfruchtbarkeit (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

35 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

36 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenwasserhaushalt (BK 50); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da keine konkreten Nutzungsänderungen im Geltungsbereich ersichtlich sind, werden sich die Böden voraussichtlich weitestgehend wie vorstehend erfasst darstellen. Wechselwirkungen durch die Realisierung angrenzender Plangebiete sind nicht vollständig auszuschließen.

#### **2.1.3 Wasser**

##### Derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers des Jade Lockergestein links. Für diesen Abschnitt wird sowohl der mengenmäßige, als auch der chemische Zustand des Grundwassers als gut eingestuft.<sup>37</sup>

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 10 m bis 12,5 m NHN, bei Geländehöhen von etwa 14,00 bis knapp 18,0 m NHN liegen höhere Grundwasserflurabstände vor.

Aufgrund Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten besteht ein geringes bis mittleres Schutzpotential des Grundwassers.<sup>38</sup>

Die Grundwasserneubildungsrate umfasst Neubildungsraten überwiegend von 200 mm/Jahr und mehr, teilweise werden im Südwesten Neubildungsraten von über 300 mm/Jahr erreicht. Diese hohen Werte stellen einen besonderen Schutzbedarf dar.<sup>39</sup>

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes<sup>40</sup> oder eines Überschwemmungsgebietes<sup>41</sup>.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Freiflächennutzung mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist nicht abzusehen.

Im Zuge des Klimawandels können weitere Änderungen des Wasserhaushaltes, zum Beispiel Änderungen der Grundwasserneubildung, auftreten.

#### **2.1.4 Klima und Luft**

##### Derzeitiger Zustand

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Über Ackerflächen schwankt die Temperatur stark – von der nächtlichen Kaltluftbildung bis zu extremen Temperaturen über bloßem Boden. Grünlandflächen sind im Plangebiet nur untergeordnet ausgeprägt, diese dienen aber im Allgemeinen der Kaltluftentstehung. Der Wald weist ein eigenes Binnenklima auf, mit ausgewogenen Tages-/Nacht- und Jahresamplituden. Zusammen mit den gliedernden Gehölzreihen stellen sie klimatische Ausgleichs- und lufthygienische Filter-

<sup>37</sup> Umweltkartenserver Niedersachsen (2022): WRRL. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

<sup>38</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung (BK 50); Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

<sup>39</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Grundwasserneubildungsrate - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

<sup>40</sup> Umweltkartenserver Niedersachsen (2022): Hydrologie. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

<sup>41</sup> Umweltkartenserver Niedersachsen (2022): Hochwasserschutz. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

räume dar, auch dienen sie der Kohlenstoffspeicherung. Zudem mildern Wälder, Hecken und Baumreihen durch ihre windbrechende Funktion die Erosionsgefahr.

Im Umfeld herrscht mit den bestehenden Gewerbegebieten ein Siedlungsklima bzw. Gewerbegebietsklima vor.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

### **2.1.5 Landschaft**

#### Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild dieses Landschaftsausschnittes wird durch die einrahmenden und flächigen Gehölzbestände bestimmt, die die Wahrnehmbarkeit der Hofstelle und die der nördlich angrenzenden Ackerflächen deutlich mindern. Die ehemalige Hofstelle wird jedoch nicht mehr bewirtschaftet und auch die umgebenden Strukturen (Garten, Obstwiese) werden nicht mehr gepflegt und liegen brach.

Es handelt sich um eine nach Norden zunehmend offene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft, die im Süden und Westen durch die Landesstraße und die gewerbliche Bebauung eingerahmt wird.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist sowohl von einem Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung als auch des Waldes auszugehen. Eine Änderung der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes ist daraus nicht abzuleiten. Demgegenüber ist eine Wiederaufnahme der Bewirtschaftung der Hofstelle nicht abzusehen.

### **2.1.6 Mensch**

#### Derzeitiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich neben Acker- und Waldflächen auch um eine ehemalige Hofanlage mit Wohngebäude und landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie weiteren hof-typischen Nebenanlagen wie einem Bauerngarten, Obstwiese etc. Die Wohnnutzung ist aber ebenso aufgegeben worden wie die Bewirtschaftung des Hofes.

Im Umfeld dominieren vor allem die Gewerbeflächen südlich der Landesstraße und an der Bürgermeister Brötje-straße.

Aufgrund der Gewerbegebiete und der Landesstraße unterliegt das Plangebiet Vorbelastungen durch Lärm. Zur Darstellung der Situation liegt ein Gutachten vor.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16514.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Gewerbeflächen Moorweg – II. BA“ in 26180 Rastede;

Angaben zu Störfallbetrieben innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes sowie zu anderen erkennbaren Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht bekannt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Bedeutung der Fläche als Agrarraum und für die Forstwirtschaft ist nicht erkennbar, jedoch ist die Wohn- und Betriebsnutzung der ehemaligen Hofstelle bereits aufgegeben. Anzeichen für eine Wiederaufnahme der Nutzung ist nicht erkennbar.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind nicht bekannt, jedoch weist die Region ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf (s. auch Abbildung in Kap.4.8), in dem mit bisher unbekanntem Fundstellen, insbesondere Bodenfunden gerechnet werden.

An sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet neben den Land- und Forst/Waldflächen noch die baulichen Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden, einschließlich der Zufahrtsstraße.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung und des Waldes abzuleiten. Eine Wiederaufnahme der Nutzung der aufgelassenen Hoffläche ist nicht erkennbar.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

#### Derzeitiger Zustand

Während für die landwirtschaftlichen Nutz- und Waldflächen keine besonderen Wechselwirkungen vorliegen, ist mit der Auflassung der Hofstelle keine Nutzung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen mehr gegeben, so dass sich die Wechselwirkungen durch Auflassung verstärken, bzw. eine ungestörte Entwicklung einsetzen wird, insbesondere in Bezug auf Brachstadien der Vegetations-, Biotop- und Lebensraumausprägung.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Wechselwirkungen würden sich weiterhin wie vorstehend erfasst darstellen.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen,

grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von 49.298 m<sup>2</sup>, mit einem anzusetzenden Versiegelungsgrad von 80%,
- Erschließung des Gebietes über eine neu anzulegende öffentliche Straßenverkehrsfläche auf insgesamt 8.870 m<sup>2</sup>,
- Darüber hinaus werden Private Grünfläche auf 2.179 m<sup>2</sup> ausgewiesen, um der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Erhalt der bedeutenden Gehölzbestände (Wallheckenschutz) im Osten des Plangebietes Rechnung zu tragen.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Mit der Umsetzung der Planung für neue gewerbliche Anlagen werden die flächenbezogenen Biotopstrukturen dauerhaft überplant, wobei es sich überwiegend um Ackerflächen handelt, es gehen aber auch strukturreiche Gartenbereiche, Gehölzbestände und ein Laubwaldbestand verloren, einschließlich deren Lebensraumfunktion für Tiere. Während die Ackerflächen nach der Bestandserfassung nur eine geringe Lebensraumbedeutung z.B. für Vögel aufweisen, sind in den Gehölzen und dem Wald sowohl besondere Brutvorkommen (von Star, Gelbspötter und Buntspecht) festgestellt worden, und es liegt auch ein Quartiersverdacht der Zwergfledermaus für die alte Hofstelle vor.

Unter dem Vermeidungsaspekt werden aber die Wallheckenbereiche, die im Osten das Plangebiet begrenzen, als private Grünflächen mit Übernahme der bestehenden Wallhecken und einem vorgelagerten Wallheckenschutzsaum Gehölzstrukturen weitgehend gesichert. Für die Erschließung ist allerdings ein Wallheckendurchstich und somit ein Wallheckenverlust auf einer Länge von 10 m unvermeidbar.

Somit ergeben sich mit der Umsetzung der Planung insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Diese sind im Sinne der Eingriffsregelung zu bewertet und entsprechend auszugleichen.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Die Flächen des Plangebietes gehen als landwirtschaftlich genutzte und als Wald ausgeprägte Freiräume verloren und auch die ehemals als Hofstelle genutzten Flächen unterliegen als Gewerbestandorte zukünftig einer intensiveren Flächennutzung.

Mit der Umsetzung der Planung als Gewerbegebiet ist von einer umfangreicheren Bodenumlagerung sowie von einer dauerhaften Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen und den Straßen auszugehen. Zu erwarten sind infolgedessen erhebliche Funktionsverluste des belebten Oberbodens. Während versiegelungsbedingt dauerhafte Funktionsverluste erwartet werden, können in den durch Umlagerung, Auf- und Abtrag veränderten Nebenflächen noch eingeschränkt Bodenfunktionen wie ein Boden-Luftaustausch und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen.

Auf versiegelten Flächen kann der Boden seine natürlichen Funktionen, u.a. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil von Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, nicht mehr erfüllen. Hierdurch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Die Erschließung und erweiterte Bebauung des Gebietes und die damit verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades schränken die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich ein. Auf versiegelten Flächen entfällt die Versickerungsfunktion vollständig, es ergeben sich Änderungen des Oberflächenabflusses. Weiterhin reduziert sich die Grundwasserneubildung.

Die versiegelungsbedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird im Rahmen der Bodenfunktionen als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt.

Oberflächengewässer sind nicht von der Planung betroffen.

Für die Regulierung des anfallenden Oberflächenwassers liegt zum Gesamttraum ein Entwässerungskonzept vor, welches das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 und die Flächen im Bebauungsplan Nr. 116 A umfasst.<sup>43</sup>

Vorgesehen ist die zentrale Rückhaltung in Zusammenhang mit der Umsetzung des Gesamtkonzeptes, einschließlich eines Rückhaltebeckens im Norden des Gebietes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Die sich durch die Realisierung des Gewerbegebietes ergebende Zunahme der Versiegelung im Gesamttraum wirkt sich auf das Lokalklima durch eine schnellere Erwärmung der Lufttem-

---

43 Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021



peratur über versiegelten Flächen und der reduzierten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich aus.

An klimawirksamen Strukturen werden im Plangebiet lediglich der lineare Wallheckenbestand am östlichen Plangebietsrand weitgehend erhalten.

Insbesondere der Verlust der Wald- und weiteren Gehölzbestände - verbunden mit dem hohen Versiegelungsgrad - wirkt sich erheblich auf das Lokalklima aus. Die Überplanung des Laubforstes und damit der Verlust der klimaausgleichenden Biotopstruktur sowie der Funktion als Kohlenstoffspeicher ist im Rahmen der Waldumwandlung durch Waldneuanlage zu kompensieren. Gleiches gilt auch für den versiegelungsbedingten Biotopverlust, der gemäß der Biotopwertigkeiten innerhalb der Poolflächen der Gemeinde auszugleichen ist. Diese umfassen Flächen innerhalb des Ipweger und Hankhauser Moores, denen für dem Klimaschutz in Hinblick auf die Kohlenstoffspeicherung eine besondere Bedeutung zukommt.

Auch werden Festsetzungen getroffen, die der Verschärfung der Klimabedingungen im Plangebiet entgegenstehen und Auswirkungen wie versiegelungsbedingte, örtliche Klimaeffekte wie Hitzeinseln mindern sollen. So ist zur Strukturierung und Beschattung von Plätzen die Pflanzung von Einzelbäumen auf Parkplätzen umzusetzen, zudem sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt und die Nutzung von solarer Strahlungsenergie sowie der Ausschluss fossiler Brennstoffe festgesetzt. umfassen.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Das Landschaftsbild entlang der Landesstraße ist bereits im Wesentlichen durch den bestehenden Siedlungsrand mit den umfangreichen Gewerbebetrieben und der baulichen Anlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Osten geprägt. Somit unterliegt nur noch das Plangebiet landschaftstypischen Strukturen der Kulturlandschaft mit dem Wechsel von Nutzflächen, Wald und der durch Gehölze eingerahmten, ehemaligen Hofstelle, im Norden schließt sich die weitgehend offene Agrarlandschaft an

Mit Umsetzung der Planung wird auch dieser Landschaftsausschnitt den siedlungstypischen Strukturen eines Gewerbebestandes weichen. Der bisherige Siedlungsrand zur freien Landschaft wird um das Plangebiet weiter nach Norden verschoben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Anschluss an die bereits im Umfeld bestehenden, umfangreichen Gewerbebetriebe und der Landesstraße wird über das unmittelbare Plangebiet hinaus nicht angenommen.

Der Verlust der unmittelbar betroffenen Landschaftsstrukturen wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Die erlebbaren Freiflächen des Plangebietes als landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft im Übergang zum Siedlungsbereich weichen einem Gewerbebestandort.

Von dem geplanten Gewerbegebiet gehen Emissionen aus, die auch auf die umliegenden Nutzungen einwirken können. Es wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Schallgutachter kommen für den Bebauungsplan Nr. 116 A zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer Kontingentierung und der Festsetzung von Richtungssektoren eine Entwicklung der

geplanten gewerblichen Bauflächen umsetzbar ist und im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Aufgrund des archäologischen Potenzials bedürfen sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Demnach ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargestellt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Erhalt der gesetzlich geschützten Wallhecken am östlichen Plangebietsrand, einschließlich eines vorgelagerten extensiv zu pflegenden Saumes (max. einmalige Mahd). Zum Schutz der Wallhecke sind innerhalb der Grünfläche bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Parallel zum westlichen Rand der Grünfläche ist eine Einzäunung vorzunehmen.
- Zur Minimierung versiegelungsbedingter Beeinträchtigungen auf Grundflächen und von baulichen Anlagen sind: PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) mit wasserdurch-

lässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen) zu befestigen und dauerhaft zu erhalten.

- Die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u. a. Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*).
- Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen; Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig.
- Stellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen zu begrünen: So sind je angefangene 10 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
- Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die Entfernung von Laubbäumen und Rodung der Wald- und Gehölzbestände ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz) bzw. die artenschutzrechtlichen Vorgaben bei Fledermausquartieren sind einzuhalten (Fällung erst ab Mitte November oder nach vorheriger Kontrolle mit Hubsteiger und Endoskop). Auch wenn mit den vorliegenden Untersuchungen keine Baumquartiere von Fledermäusen nachgewiesen wurden, sollte eine Fällung der Bäume aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März, bzw. in Zusammenhang mit der Brutzeit der Vögel bis Ende Februar, durchgeführt werden.
- Soll hiervon abgewichen werden, ist unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze und Gebäude vor Fällung und Abriss erforderlich. Eine Entfernung der Gehölze und der Gebäude ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.
- Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist zudem die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen und Quartierkästen für baumbewohnende Fledermäuse in räumlicher Nähe) sowie Schaffung von Ausgleichsplätzen betroffener

Brutvögel zur Aufrechterhaltung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erforderlich.

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere der zu erhaltende Wallheckenabschnitt ist während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tier, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie den Boden einschließlich der Wechselbeziehungen zum Boden-Wasserhaushalt und der Klimafunktionen.

#### **Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Umsetzung innergebietslicher Ausgleichsmaßnahmen wird im Osten des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt.

Diese umfasst zum einen den Erhalt und die Sicherung der Wallhecke als Schutzobjekt des Naturschutzrechts als auch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Fläche für Maßnahmen wird der zu erhaltenden Wallhecke vorgelagert, um einen dauerhaften Schutz der Wallhecke zu gewährleisten. Innerhalb dieser Saumfläche, die auch den

Traubereich der Bäume einschließt, ist eine Wildwiesenmischen (Regiosaatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 %) einzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Es ist eine einmal jährliche Mahd im Herbst durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren. Zum Schutz der Bäume und insbesondere der Wurzeln sind bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Abgängige Gehölze sind gemäß nachstehender Artenliste zu ersetzen, wobei die Bäume artgleich zu ersetzen sind. Zur Sicherung der Grünfläche ist diese am westlichen Rand (parallel der Erschließungsstraße abzuführen).

### Gehölzliste

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

### Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem des Niedersächsischer Städtetages (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013) vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Der **Wald** wird nach den Vorgaben des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (LWaldLG) gesondert betrachtet (s.u.).

In der flächenbezogenen Eingriffsregelung wird daher die Waldfläche nach dem Zustand der Waldumwandlung berücksichtigt, d.h. als Rohboden.

Biotoptypen Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Rohboden nach Waldumwandlung (Laubforst)	9.800	1	9.800
Baum-Wallhecke (HWB)	445	4	1.780
Baumreihe (HBA)	510	4	2.040
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgehölz/Baumreihe (BRS/HBA)	80	3	240
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Baumreihe / Landw. Lagerfläche) (BRS/HBA/EL)	380	3	1.140
Extensivgrünland trockenerer Mineralböden (GET)	60	3	180
Sandacker (AS), Ackerbrache AB	42.920	1	42.920
Gewerbegebiet Leuchtenburg III (OG, UHM)	692		
versiegelt	80% 554	0	0
Straßenbegleitgrün (halbruderal)	20% 138	1	138
Weg (OVW)	540		
versiegelt	80% 432	0	0
Straßenbegleitgrün (halbruderal)	20% 108	3	324
Straße (Übernahme aus VHB Nr. 19)	770		
versiegelt	80% 616	0	0
Straßenbegleitgrün (halbruderal)	20% 154	1	154
Hofstelle mit umgebenden Haupt- und Nebengebäuden, Hoffläche	1.150	0	0
struktureiche Gärten und Obstbäume (PHG/PHO/PHN)	3.000	3	9.000
<b>Summe</b>	<b>60.347</b>		<b>67.716</b>
Einzelbäume	750*	3**	2.250
<b>Gesamtsumme</b>	<b>60.347</b>		<b>69.966</b>

\* Kronbereich Einzelbäume insgesamt überschlägig, \*\* nach Ausprägung / Kronendurchmesser

Planung / Festsetzungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet (GE)	49.298		
davon versiegelt gemäß GRZ 0,8	80% 39.438	0	0
Unversiegelte Grundstücksfläche	20% 9.860	1	9.860
Private Grünfläche	2.179		
Übernahme des Wallheckenabschnitts einschließlich vorgelagertem Saum /Traufbereich	445	3	1.335
	1.734	3	5.202
Öffentliche Verkehrsfläche (OVW)	8.870		
versiegelt	80% 7.096	0	0
Straßenbegleitgrün	20% 1.774	1	1.774
<b>Summe</b>	<b>60.347</b>		<b>18.171</b>

Ermitteltes Defizit: **51.795 Werteinheiten**

### Waldausgleich nach Waldumwandlung

Im Plangebiet befindet sich ein Laubforst aus einheimischen Arten, bei dem es sich um Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt.

Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion. Diesbezüglich ist eine Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG auf Grundlage der Biotopkartierung durchgeführt worden.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen und prägenden Merkmale der Waldfunktionen zusammengefasst. Gleichzeitig wird dem zu bewertenden Wald eine Wertigkeitsstufe zugeordnet (1: unterdurchschnittlich, 2: durchschnittlich, 3: überdurchschnittlich, 4: herausragend):

Laubforst aus einheimischen Arten (WXH):

Funktion	Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale:
Nutzfunktion	2 durchschnittlich	Die Nutzfunktion entwickelt sich erst – entsprechend der einheitlichen Altersstruktur und lichter Ausprägung
Schutzfunktion	2 - 3 Durchschnittlich bis über- durchschnittlich	Waldklimaausprägung, Funktion für die Luftreinhaltung und als „Windfanglager“ Boden- und Grundwasserschutz, Lärmschutz und Lebensraum
Erholungsfunktion	1 bis ≤2 (eher) durch- schnittlich	Nicht für die Öffentlichkeit erschlossen, einsehbar durch randliche Zuwegung zur Hofstelle und landwirtschaftlichen Weg.

Nach den Bestimmungen des Waldgesetzes wird im Falle der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang erforderlich. Bemessungsgrundlage sind gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG<sup>44</sup> die wertgebenden Waldfunktionen.

Im Ergebnis ergibt sich ein Waldumwandlungsfaktor für den Laubforst von 1,5. Somit ist der Laubwaldverlust von 9.800 m<sup>2</sup> auf einer Fläche von rd. 14.700 m<sup>2</sup> auszugleichen.

Es wird eine Erstaufforstung aus standortgerechten Holzarten erforderlich. Der neu entstandene Wald muss gem. Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in seiner Wertigkeit der Waldfunktionen mindestens denen des umgewandelten entsprechen.

### Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Biotopwertverlust einschließlich der Kompensation erheblicher Eingriffe in die Natur- und Landschaftsfunktionen beläuft sich gemäß der flächenbezogenen Eingriffsbilanzierung auf **51.795** Werteinheiten.

<sup>44</sup> Niedersächsisches Gesetz über Wald und die Landschaftsordnung, Ausführungsbestimmungen zum NWaldG gemäß RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136

Die Umsetzung des Kompensationserfordernisses erfolgt über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede, der entsprechende Bedarf wird dem Kompensationskataster zugeordnet und auch dem Landkreis Ammerland zugeordnet.

### **Waldausgleich**

Für den Waldausgleich auf einer Fläche von insgesamt 14.700 m<sup>2</sup> Neuanlage von Laubwaldbeständen stehen zwei Flächen zur Verfügung:

- Waldkompensation im Delfshausener Moor, nördlich der Straße Kiebitzmoor:

Die zur Waldkompensation zugeordnete Fläche im Delfshausener Moor umfasst insgesamt eine Fläche von 23.128 m<sup>2</sup> und ist bereits zur 80. Flächennutzungsplanänderung als Waldkompensationsfläche dargestellt worden. Aufgrund der Überspannung der Fläche mit zwei Freileitungen sind von der Gesamtfläche nur Teilflächen uneingeschränkt für eine Waldneuanlage nutzbar.

Abzüglich bereits zugeordneter Waldkompensationsflächen anderer Bauleitplanverfahren und sonstiger Waldkompensationsflächen ergibt sich noch eine anerkannte Fläche von 8.500 m<sup>2</sup>.

Unter Zugrundlegung dieser noch verfügbaren Restfläche verbleibt noch ein Defizit für die Waldkompensation 4.700 m<sup>2</sup>.

Hierfür wird eine weitere Fläche benötigt:

- Waldkompensation Bekhausermoorweg (Gemarkung Rastede, Flur 8, Flurstück 68/3):

Die für die Waldkompensation zusätzlich benötigte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll auf einer Größe von insgesamt 6.904 m<sup>2</sup> aufgeforstet werden. Bisher unterliegt die Fläche einer extensiven Grünlandnutzung. Es ist ein Laubwald aus standortgerechten Laubholz- und Straucharten nach forstfachlichen Bedingungen anzulegen.

Der Umsetzung der Waldneuanlage auf diesem Grundstück in Ergänzung des Bestandes wird seitens der UNB des Landkreises Ammerland zugestimmt, auch wird der damit verbundenen Veränderung im Flächenpool der Gemeinde aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.





### Fazit zur Eingriffsregelung

Externe Kompensationsverpflichtungen ergeben sich aufgrund der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie nach den Vorgaben des Waldgesetzes:

- Biotopflächenverluste mit einem ermittelten Kompensationsdefizit von **51.795 Wert-einheiten** und
- Waldumwandlung mit einem Waldkompensationserfordernis von **14.700 m<sup>2</sup>**;

Die Umsetzung der eingriffsbedingten Kompensationsanforderungen erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde. Die Waldkompensation erfolgt auf einer Fläche im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor sowie auf einer Fläche am Bekhausermoorweg.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffsfolgen kann somit auf den zugeordneten Poolflächen und Waldkompensationsflächen erzielt werden.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Das Gewerbegebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (80. FNP-Änderung) und bildet den Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Leuchtenburg an der Bürgermeister-Brötje-Straße und dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19. Entsprechend dieser lagebedingten Vorgaben ist auch die Erschließung dieses Gebietes vorgenommen worden, da diese Teilfläche nur über

die Erschließungsstraße aus dem VHB Nr. 19 und der Bürgermeister-Brötje-Straße erfolgt. Eine eigene Erschließung liegt nicht vor. Somit ergibt sich eine Verkehrsführung nach Westen und Osten, intern erfolgt eine Anbindung der Gewerbegrundstücke über einen zentralen Erschließungsring. Eine anderweitige Erschließung drängt sich wegen der Vorgaben aus den angrenzenden Gebieten nicht aus.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche orientiert sich an der bestehenden Wallhecke und dem Schutzstatus als geschütztem Landschaftsbestandteil. Zur Sicherung der Wallhecke und der Funktionen ist ein vorgelagerter Saum erforderlich, der mindestens den Traufbereich der Bäume umfasst und vor jeglicher Bebauung, Abgrabung, Materialablagerung etc. freigehalten wird.

## **2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Der Standort für das geplante Gewerbegebiet ist nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen. Auch sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen oder erhöhten Risiken gegenüber der baulichen Zulässigkeit zu erwarten. Hinweise zu Zulässigkeiten und ggf. zum Ausschluss bestimmter Nutzungen sind im Nutzungskatalog entsprechend der textlichen Festsetzungen aufgezeigt.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biototypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
  - Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, NWP, 18.04.2020
  - Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
  - Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020
  - Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16514.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Gewerbeflächen Moorweg – II. BA“ in 26180 Rastede; 24.06.2021
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland, Entwurf 2020

- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischer Städtetages (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013)
- Der erforderliche Waldausgleich wird auf Grundlage Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (LWaldLG) und insbesondere der zugeordneten Ausführungsbestimmungen ermittelt.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.<sup>45</sup>

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A, die Erweiterung des Gewerbestandortes nördlich der Raiffeisenstraße umzusetzen. Der Standort ist im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und die Umsetzung des Plangebietes stellt den Lückenschluss zwischen dem östlichen Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet an der Bürgermeister-Brötje-Straße dar.

---

<sup>45</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 60.347 m<sup>2</sup>, wovon 49.298 m<sup>2</sup> die Gewerbegebietsausweisung umfassen und die Erschließung auf insgesamt 8.870 m<sup>2</sup> erfolgt. Auf den verbleibenden 2.179 m<sup>2</sup> ist eine private Grünfläche mit Übernahme der Wallhecke als Schutzobjekt sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### **Ziele des Umweltschutzes**

Im Umweltbericht wird aufgeführt, inwieweit die Ziele des Umweltschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Als einschlägige Fachgesetze und Fachpläne werden das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht, Ziele des speziellen Artenschutzes, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und das Niedersächsische Wassergesetz sowie aus der kommunalen Landschaftsplanung der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland und der Landschaftsplan für die Gemeinde Rastede in ihren umweltrelevanten Aspekten betrachtet.

### **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Der größte Flächenumfang im Plangebiet ist den Ackerbiotopen zuzuordnen. Flächige Gehölzbestände sind in erster Linie im Süden des Untersuchungsgebietes mit dem Siedlungsgehölz und dem Fichtenforst zu finden. Weitere Gehölzbestände sind als lineare Strukturen an Wegen und Flurstücksgrenzen vorhanden, wobei einige als Wallhecken ausgeprägt sind, die als geschützte Landschaftsbestandteile einem besonderen Schutz unterliegen.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet in Form des Straßenseitengrabens an der Raiffeisenstraße und der Rasteder Bäke im Osten ausgeprägt.

Auch sind einzelne Wohngrundstücke in Einzellage vorhanden, deren Gärten unterschiedliche Pflegeintensitäten aufweisen und teilweise Altbaumbestände beinhalten.

Die im Plangebiet ausgeprägten Bodentypen variieren von Podsolen und Pseudogley-Podsolen im Süden bis zu einem Podsol-Gleye mit Erdniedermoorauflagen. Entsprechend der Bodentypen ist auch der Feuchtegradient von trocken bis schwach feucht von Süd nach Nord einzustufen.

Die Grundwasserneubildungsrate variiert ebenfalls von mittel bis hoch im Süden und sinkt nach Norden ab. Das Grundwasserschutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist überwiegend hoch, nur im Süden nimmt mit ansteigendem Gelände das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten zu (mittleres Schutzpotential).

Das Lokalklima wird maßgeblich durch die Ackerflächen (starke tägliche Temperaturschwankungen, Windoffenheit) bestimmt, während die gliedernden Gehölzbestände ausgleichend wirken.

Die Landschaft zeichnet sich durch ein flachwelliges Relief mit einer Geländesenke mit Grünlandnutzung und umgebenden Gehölzreihen aus. Die großflächigen Ackerstandorte werden nur randlich von Gehölzen eingerahmt. Insgesamt handelt es sich um eine nach Norden zunehmend offene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft im Übergang zu offenen Moorlandschaften.

Kulturgütern und sonstige, kulturhistorisch bedeutsame Sachgüter sind nicht bekannt, jedoch liegen Hinweise aus dem Umfeld vor, wobei das archäologische Potential nach Süden zunimmt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung der naturräumlichen Faktoren sowie der Nutzung nicht ersichtlich. Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Vorhabenbezogenes Baugebiet zur Ansiedlung des Entsorgungsbetriebes mit Büro- und Sozialgebäuden, Schulungsbereichen, Lagerhallen, Hochbaulager, Lagerarena, Werkstätten, Tankanlagen etc. sowie Nebengebäude mit Fahrradunterstand, Pförtnerhaus etc. sowie Betriebsleiterwohnungen, aber auch Lager- und Parkplätzen
- bauliche Anlagen für einen der Öffentlichkeit zeitweise zugänglichen Recyclinghof
- Öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Geländes mit Anschluss an die Raiffeisenstraße

Mit der Ausweisung von Bauflächen werden Acker- und untergeordnet auch Grünlandstandorte, flächige und lineare Gehölzbeständen und einzelne Wohnstandorte überplant - einhergehend mit dem Verlust entsprechender Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt. Insgesamt wird der Verlust der Biotop- und Lebensraumstrukturen als erhebliche Beeinträchtigung beurteilt.

Durch die zusätzliche, zukünftige Bodenversiegelung und –umlagerung werden die Bodenfunktionen, einschließlich des Bodenwasserhaushaltes, erheblich beeinträchtigt.

Demgegenüber werden Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Wasserfläche (Graben) festgesetzt, die dem Grundsatz der Vermeidung, aber auch dem innergebietlichen Ausgleich entsprechen.

### **Externe Kompensation**

Mit dem Vorhaben und nach Umsetzung von innergebietlichen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Waldbelange, die eine externe Kompensation erforderlich machen. Diese werden innerhalb gemeindeeigener Kompensationspoolflächen umgesetzt. Für die Waldkompensation steht eine Fläche im Delfshausenermoor zur Verfügung.

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Die Gemeinde wird die Baumaßnahmen, als auch die Umsetzung von Ausgleichsflächen nach den rechtlichen Vorgaben überwachen und Hinweise Dritter verfolgen. Weitere Maßnahmen können auf der Umsetzungsebene erforderlich werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Plan aufgestellt, um die betriebsbedingten Vorgaben und Arbeitsabläufe aufzeigen zu können. Somit ergeben sich keine anderen innergebietlichen Flächenaufteilungen; zumal sich die Flächenfestsetzungen neben den natürlichen Restriktionen mit dem Erhalt der Wallhecken auch durch die Flächenzuteilung und die bestehenden Wohnhäuser ergibt.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Besondere Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen bestehen an diesem Standort nicht.

### **3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen**

- Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Februar 2020
- Gemeinde Rastede, Landschaftsplan, planungsgruppe grün, März 1995
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, Entwurf 7/2020
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- NWP (2020): Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede; Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020
-

**Anhang zum Umweltbericht**

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Der Bebauungsplan setzt Bauflächen auf überwiegend landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen fest, Betroffen sind auch eine ehemalige Hofstelle, sodass es auch langfristig zu Abrissarbeiten von Wohngebäuden und Nebenanlagen kommt.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird insgesamt eine Fläche von 60.347 m <sup>2</sup> beansprucht. Vor allem mit der Festsetzung der Bauflächen aber auch für die Erschließung werden natürlichen Ressourcen wie Biotop- und Lebensraumstrukturen sowie eines Waldes und der Bodenhaushalt dauerhaft beansprucht, diese Flächen stehen der weiteren Freilandnutzung nicht mehr zur Verfügung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Die emissionsrechtliche Situation ist gutachterlich geprüft worden.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Aussagen zu Art und Menge von Abfällen etc. liegt für den Angebotsplan nicht vor
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Risiken für die menschliche Gesundheit (Lärm), das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind derzeit nicht ersichtlich.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld bestehen mit dem Gewerbegebiet Leuchtenburg III, an der Königstraße, sowie dem Gewerbegebiet mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Osten weitere Gewerbegebiete, die in Bezug auf Kumulierungseffekte zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus bestehen Vorbelastungen des Raumes durch die Autobahn und der Landesstraße sowie der sowie die Hochspannungsleitung.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Im Bebauungsplan werden hohe Versiegelungsgrade festgesetzt, so dass es zu einer Verschärfung der lokalen Klimafunktionen kommt. Demgegenüber werden in geringem Umfang klimarelevante Grünflächen erhalten. Darüber hinaus bestehen auch in Gewerbegebieten Möglichkeiten, den Klimabeeinträchtigungen entgegen zu wirken, z. B. durch energetische Vorgaben und Anlage von Gründächern, Fassadenbegrünung und Stellplatzbepflanzungen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Der Bebauungsplan regelt keine bestimmten Techniken und Stoffe für den Einsatz in der Bauphase oder für den Betrieb der Anlagen, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung



Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließ- lich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Wald mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	x	X	Bisher unversiegelte Flächen (Acker, Ackerbrache, einzelne Gehölze und Siedlungsbiotope sowie Wald) werden in Anspruch genommen, die nicht mehr als potentieller Vegetationsstandort zur Verfügung stehen. Ausgleich erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.
Boden	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Vorbereitung von Bodenbeeinträchtigungen unterschiedlicher Bodentypen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Vorbelastungen durch Straßenlärm und bestehende Gewerbestandorte. Gutachterliche Überprüfung liegt vor.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Verlust klimarelevanter Biotopstrukturen und hohe Versiegelungsrate; lokalklimatische Beeinträchtigungen zu erwarten.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Ausweisung von Gewerbeflächen auf bisher landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaften, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vortübergehend	positiv	negativ	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt wurde im Zuge der Biotoptypenkartierung und der Faunaerfassung ein standortspezifisches, erwartbares Artenspektrum nachgewiesen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt etwa 2,8 km entfernt. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000 Gebietes (FFH-Gebiet) wird aufgrund der Entfernung und bestehender Siedlungsstrukturen ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Aufgrund bestehender Lärmbelastungen durch Straßen und bestehende Gewerbenutzungen ist eine lärmtechnische Untersuchung umzusetzen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Beachtung der Hinweise auf potentielle, archäologische Fundstätten
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Keine relevanten Sachgüter zu erwarten
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über angrenzende Gewerbegebiete, Nutzung von Synergieeffekten
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Konkrete Hinweise liegen nicht vor. Auf Umsetzungsebene bestehen Möglichkeiten für erneuerbare Energien wie Photovoltaik, etc.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
g) Darstellungen von														
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenz- werte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/226**

freigegeben am **08.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 15.12.2023**

### **Sammeländerung für Gewerbe - und Industriegebiete**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Sammeländerung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ mit Begründung und Umweltbericht werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Bebauungspläne 15a, 86 und 98 der Gemeinde Rastede weisen Industrie- und Gewerbegebiete aus, allerdings ohne Festsetzungen zur zulässigen Höhe von baulichen Anlagen zu treffen. Mit der vorgesehenen Änderung der Bebauungspläne sollen Festsetzungen zur zulässigen Höhe aufgenommen werden, um die Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch sehr hohe Baukörper zu vermeiden.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von ansässigen Unternehmen die geplante Höhenbegrenzung als nicht ausreichend für künftig mögliche Bauprojekte kritisiert.

Die Gemeinde Rastede erachtet die gewählten Höhen jedoch für mehr als ausreichend. In den Bebauungsplänen sind Grundflächenzahlen von 0,7 beziehungsweise 0,8 sowie Baumassenzahlen von 8,5 bis 10,0 als nach der Baunutzungsverordnung maximal ausnutzbare Größe festgesetzt. Insbesondere die Baumassenzahl beinhaltet die größte Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes in dreidimensionaler Hinsicht. Wenn also bei Ausnutzung der Grundflächenzahl, was insbesondere im industriell geprägten Bereich der Standard ist, Länge und Breite durch die Grundstücksgröße dem Grunde nach feststehen, ergibt sich durch die Baumassenzahl daraus die maximale Höhe. Diese wird nicht nur bei keinem Baukörper, der bereits besteht, erreicht; vielmehr besteht zum jetzigen Zeitpunkt durchgängig noch ein deutliches Potenzial zur Aufstockung beziehungsweise Erweiterung. Lediglich dann, wenn ein Gebäude abgebrochen werden beziehungsweise ein noch nicht genutztes Grundstück erstmalig zur Bebauung anstehen würde, könnte bei geringer Ausnutzung der Grundflächenzahl eine größere Höhe erreicht werden. Genau hier setzt jedoch die Regulierungsabsicht der Gemeinde ein.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können.

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Aufgrund der geplanten Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima. Im Übrigen sind die Auswirkungen bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne entsprechend berücksichtigt worden.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Lagepläne
3. Satzung mit Begründung und Umweltbericht



### Gemeinde Rastede: Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

**Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (in kursiver Schrift)**

**Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (in Normalschrift)**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Deutsche Bahn AG DB-Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p> <p>08.06.2023</p> <p><b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu den o. g. Verfahren.</p> <p>Die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn-km 14,700 - 15,900 verläuft östlich der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Mit der o. g. Sammeländerung soll die zulässige Höhe von baulichen Anlagen / Gebäuden begrenzt werden. Hierbei sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene, wurden zur Entwurfsfassung jedoch als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung Deutsche Bahn AG</i>	<p><i>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</i></p> <p><i>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</i></p> <p><i>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</i></p> <p><i>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zuzusenden.</i></p>	<p><i>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene, wurden jedoch zur Entwurfsfassung als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, über den die zulässige Höhe von baulichen Anlagen begrenzt wird. Es liegen bereits für alle drei Bereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind daher weder erforderlich noch sinnvoll möglich.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene, wurden jedoch zur Entwurfsfassung als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Deutsche Bahn AG wird im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB erneut angeschrieben.</i></p>
1	Deutsche Bahn AG DB-Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg  11.12.2023  <b>Nach § 4 (2) BauGB</b>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zu der o. g. Sammeländerung haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen.</p> <p>Die von uns in unserer Gesamtstellungnahme vom 08.06.2023 mit dem Aktenzeichen TÖB- NI-23-157710 mitgeteilten Belange wurden als Hinweise in die Begründung aufgenommen. Wir haben daher keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zu übersenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zur Stellungnahme im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB siehe vorstehend.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>EWE Netz GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>22.05.2023</p> <p><b>Nach § 4 (1) BauGB</b></p>	<p><i>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</i></p> <p><i>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuerstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</i></p> <p><i>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</i></p> <p><i>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</i></p>	<p><i>Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Es liegen bereits für alle drei Bereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</i></p>





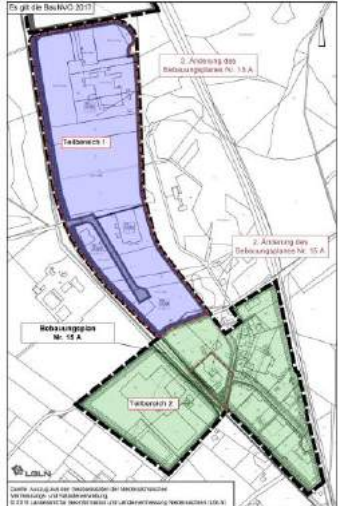
**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

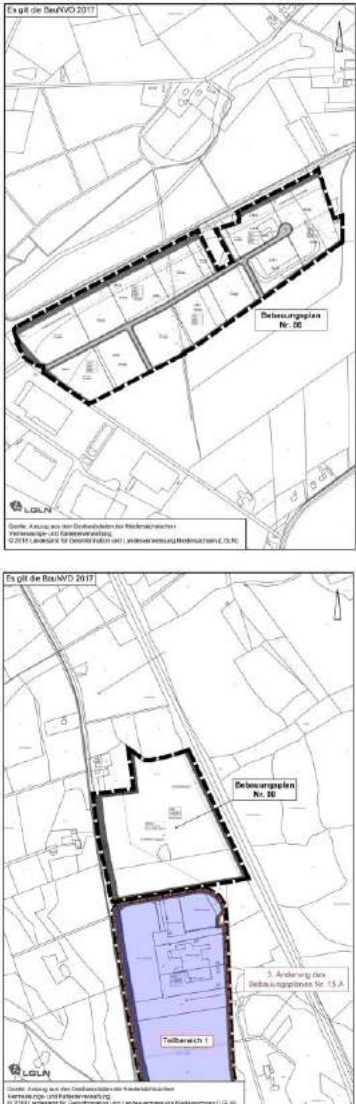
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung EWE Netz GmbH</i>	<p><i>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</i></p> <p><i>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt.</i></p> <p><i>Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></i></p> <p><i>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</i></p> <p><i>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</i></p> <p><i>Die Leitungsabfrage erfolgt auf Ausführungsebene.</i></p>



- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes Moslestraße 7 26122 Oldenburg 16.11.2023</p> <p><b>Nach § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>Herzlichen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren (Sammeländerung GE+GI Gebäudehöhen). Für diese Änderungen im jeweiligen Bebauungsplan haben wir keine Vorgaben oder eine Beschränkung für ihre geplanten Gebäudehöhen von 20 und 30 m.</p> <p><u>Hinweise:</u> Alle ggf. benötigten Arbeitsbereiche und Verkehrsflächen in Richtung oder entlang der Autobahn sind vollständig rückzubauen und alle Anlagen (Schutzplanken, Entwässerungsanlagen, Zäune, Wege etc.) der BAB in den Ausgangszustand zu versetzen. Abstimmungen von Baumaßnahmen müssen mit der Autobahnmeisterei und der Verkehrsbehörde erfolgen. Das Betreten der Bundesautobahn bei Baumaßnahmen im Verkehrsraum der BAB ist nur mit einer verkehrsbehördlichen Anordnung der AdB erlaubt. Des Weiteren weisen wir auf die parallel der Autobahnen vorhandenen Einrichtungen und Erdkabel des Notrufsystems an Autobahnen "AUSA-Netz / Autobahn-Selbstwähl-Anlage" hin.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene</p>

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Die Auto- bahn GmbH des Bundes</p>		



### Gemeinde Rastede: Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	--	---------------	---

**Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (1) BauGB hatten:**

1. Landkreis Ammerland mit Schreiben vom 07.06.2023
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 08.06.2023
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 28.06.2023
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 01.06.2023
5. Amprion GmbH Dortmund mit Schreiben vom 11.05.2023
6. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 22.05.2023
7. DTM Engineering Surveying für die Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 05.05.2023
8. Avacon Netz GmbH Lüneburg mit Schreiben vom 05.05.2023

**Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:**

1. Landkreis Ammerland mit Schreiben vom 12.12.2023
2. Amprion GmbH Dortmund mit Schreiben vom 16.11.2023
3. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 15.11.2023
4. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 15.11.2023
5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 11.12.2023



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Bürger 1 07.06.2023</p> <p><b>Nach § 3 (1) BauGB</b></p>	<p><i>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 03.05.2023 mit dem Zeichen Sammeländerung Höhen nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Wir widersprechen der vorgesehenen Änderung des B-Plan 15a, gültig für unsere Liegenschaft „Am Liethegleis, Rastede“ und der damit einhergehenden Änderung der zulässigen Gebäudehöhe von derzeit 30 m über Straßenniveau auf 20 m.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die derzeitigen Gebäude unserer Liegenschaft weisen eine Bauhöhe von ca. 12 m über Straßenniveau auf. Es handelt sich bei diesen Gebäuden um (Tief-)Kühlhäuser. Aufgrund der mittlerweile erhöhten Anforderungen an den energieeffizienten Betrieb von Immobilien im Allgemeinen und temperaturgeführten Logistikimmobilien im Besonderen (ESG-Regulatorien - Nachhaltigkeitsrichtlinien) wird es in der Zukunft notwendig sein, derartige Immobilien in automatisierter Bauweise in Bezug auf die Warenein- und -auslagerung zu betreiben. Derartige automatisierte Hochregallagergebäude werden üblicherweise in Silobauweise mit Gebäudehöhen von 30m und höher errichtet und weisen eine hohe Lagerungsdichte und eine besonders gut gegen Außeneinflüsse abdichtende Bauweise (Erhalt von Temperatur und des brandschutztechnisch notwendigen Sauerstoffreduzierungsgrades) auf. Sie können somit in einer besonders ressourcenschonenden Bauweise errichtet und mit hoher Effizienz betrieben werden.</i></p>	<p><i>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a ist keine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, derzeit erfolgt eine Begrenzung der Grundstücksausnutzung über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl (für das Grundstück des Einwenders GRZ 0,7 und BMZ 9,0). Im Zuge dieser Sammeländerung wird erstmalig eine Höhenbegrenzung für den hier angesprochenen südlichen Teil (Teilbereich 2) des Bebauungsplanes „Industriegebiet Liethe“ auf 20 m über Bezugsebene vorgenommen. Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Liethe“ ist eine Höhenbegrenzung von 30 m über Bezugsebene festgesetzt. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.</i></p> <p><i>Bei einer jetzigen Gebäudehöhe von 12 m besteht nach Rechtskraft dieser Sammeländerung für das Grundstück des Einwenders ein zusätzliches Potenzial von 8 m. Dieses Potenzial wird von der Gemeinde als ausreichend erachtet. Es ist gerade Ziel und Anlass der Planung, bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft vermieden wird. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen im Bebauungsplan Nr. 15a orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines großzügigen Zuschlages. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind beidseitig der Wilhelmshavener Straße - im Vergleich zum nördlichen und zentralen Gewerbegebiet - niedrigere Gebäudekörper realisiert.</i></p> <p><i>Den bestehenden und den zukünftigen Betrieben werden ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Bei noch höheren baulichen Anlagen würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen. Derzeit ist eine Einfassung des südlichen Teils des Industriegebietes Liethe durch die vorhandenen Bäume und Gehölze beidseitig parallel zur Wilhelmshavener Straße, die Randeinprägung der Gewerbegrundstücke und die Bäume und Gehölze parallel zur Bahnlinie vorhanden. Bei Gebäudehöhen über 20 m würden diese Gehölzstrukturen deutlich überragt und die baulichen Anlagen wären dann weithin sichtbar.</i></p>



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<p><i>Es wird aus unserer Sicht daher notwendig sein, zukünftig die vorhandene Gebäudestruktur in Frage zu stellen und sie ggf. entsprechend den oben beschriebenen Kriterien anzupassen und gegen die beschriebenen automatisierten Hochregalläger zu ersetzen.</i></p> <p><i>Dies erfolgt auch auf Basis der Erkenntnis, dass es sich immer schwieriger gestaltet, Arbeitskräfte für das Arbeiten in tiefkalter Atmosphäre zu rekrutieren. Im Sinne der ergonomischen Gestaltung von Arbeitsplätzen wird es hier notwendig sein, diese aus den -22°C kalten Bereichen herauszuholen und in angenehmere Umgebungen zu verlagern. Dies ist nur durch entsprechende Automatisierungsgrade der Intralogistik möglich. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe wäre demnach in jedem Fall kontraproduktiv und würde einen Faktor darstellen, der die Betreibbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Kühlhausbetriebes deutlich verschlechtern würde. Gleichzeitig stellt die Maßnahme der Errichtung eines solchen Hochregallagers am Standort Rastede die einzige Möglichkeit dar, eine Lagerkapazitätserweiterung vorzunehmen.</i></p> <p><i>Wir erwarten daher, dass es in Bezug auf die Gebäudehöhe nicht zu einer Veränderung im B-Plan kommt und würden dieser nicht zustimmen.</i></p>	<p><i>Wie zuvor ausgeführt, ist eine Anpassung des Bestandes auf der Basis dieser Sammeländerung möglich. Es wären bauliche Anlagen bis 20 m realisierbar. Diese maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen stellt aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die umschriebene Zielsetzung zur Umgestaltung der Arbeitsbedingungen ist nachvollziehbar, wird durch die Sammeländerung aber nicht verhindert.</i></p> <p><i>Der Anregung wird aus den o.g. Gründen nicht nachgekommen.</i></p>
2	Bürger 2 26.05.2023 <b>Nach § 3 (1) BauGB</b>	<p><i>Wie Ihnen bekannt ist, haben wir in dem Gewerbegebiet ein Logistikzentrum errichtet, welches intern die Bezeichnung als Werk II bezeichnet wird. Im Anschluss an die Realisierung dieses Bauvorhabens haben wir das Nachbargrundstück gekauft, um dort ein Werk III (derzeitiger Arbeitsname), zu errichten.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Unser derzeitiges Hochregallager hat eine Höhe von ca. 25 m.</p> <p>Wir sehen uns in unserer weiteren Geschäftsentwicklung beeinträchtigt, wenn Sie die zukünftig vorgesehenen Gebäudehöhen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 auf 20 m bis 25 m begrenzen wollen. Da unser Geschäft derzeit sehr gut läuft, sind wir mit den Architekten der Bauplanung .....im Dialog, um das Werk III zu realisieren.</p> <p>Wir können zum heutigen Zeitpunkt nicht sagen, ob wir ein Hochregallager mit einer Höhe über 25 m benötigen. Im Vertrauen, dass der Bebauungsplan Nr. 86 für das gekaufte Grundstück gilt, haben wir es gekauft und unsere Unternehmensentwicklung darauf abgestellt.</p>	<p>Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt für die Grundstücke des Einwenders und auch für den gesamten Geltungsbereich des Industriegebietes einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Eine maximale Gebäudehöhe wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 86 wird im Zuge dieser Sammeländerung – in Anlehnung an den derzeitigen Bestand – damit erstmalig eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über Bezugsebene festgesetzt. Diese Höhe enthält damit – über den Bestand hinaus - ein weiteres Potenzial für zukünftige Gebäudehöhen.</p> <p>Es ist Ziel und Anlass der Planung, bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der angrenzenden freien Landschaft vermieden wird. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzte Höhe von 25 m im Bebauungsplan Nr. 86 orientiert sich an den realisierten Gebäudekörpern. Bei Gesamthöhen von über 25 m würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen.</p> <p>Für die bestehenden Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders wird bei einer Überbauung von 53 % des Grundstückes bereits eine Baumassenzahl von 9,6 realisiert. Insofern bestehen - bei gleicher oder ähnlicher Grundstücksausnutzung - auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück des Einwenders auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur noch geringe Potenziale für höhere Baukörper. Durch die Baumassenzahl von 10,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch heute bereits Beschränkungen der Grundstücksausnutzung gegeben.</p>





**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p><i>Daher gehen wir davon aus, dass Sie mit Ihren Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 ausschließlich Grundstücke behandeln, die in Ihrem Besitz sind und bisher nicht veräußert wurden und deshalb unser Grundstück von den Änderungen in der Bauhöhe ausgenommen ist.</i></p> <p><i>Eine Reduzierung auf eine Bauhöhe von 25 m würde die weitere Entwicklung unseres Standortes Rastede-Loy massiv beeinflussen. Wir gehen daher davon aus, dass Sie unsere Bedenken teilen und uns zeitnah mitteilen können, dass unser Grundstück nicht unter die Grundstücke fällt, die Sie in der Sammeländerung behandeln wollen.</i></p> <p><i>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</i></p>	<p><i>Die Sammeländerung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86. Das Ziel der Sammeländerung, eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der Landschaft zu erreichen, ist nur unter Einbezug des gesamten Geltungsbereiches realisierbar.</i></p> <p><i>Diese maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen stellt aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.</i></p>
3	Bürger 3 19.05.2023 <b>Nach § 3 (1) BauGB</b>	<p><i>Entgegen der nachdrücklich, öffentlich publizierten Statements seitens der Politik, bezüglich Klima- und Umweltschutz, Rettung der Moore sowie CO<sub>2</sub>-Minimierung, soll in Rastede genau das Gegenteil praktiziert werden. In einem schützenswerten, sensiblen Gebiet, wird ein bereits durch sehr viel Geld in Form von Gutachten für ungeeignet erklärtes Areal zerstört. Der Umweltgedanke wird ad absurdum geführt!! In Rastede ist das Plansoll der Auflagen bereits übererfüllt, die gewonnene Energie kann mittelfristig nicht verwertet werden.</i></p> <p><i>Wir sind als Anlieger und umweltbewusste Bürger entschieden gegen diese nicht nachvollziehbare Klimasünde!</i></p>	<p><i>Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die Stellungnahme auf die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes Wind der Gemeinde Rastede bezieht. Da im Betreff jedoch diese Sammeländerung genannt wird, wird folgendes abgewogen:</i></p> <p><i>Für die Sammeländerung bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen Baurechte. Insofern bereitet die Sammeländerung keine erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden für die gewerblich/ industrielle Nutzung vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und 86 sind zudem bereits zum großen Teil baulich genutzt.</i></p> <p><i>Es ist vielmehr Ziel der Sammeländerung die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe zu erzielen. Eine Klimasünde ist damit durch die Sammeländerung nicht erkennbar.</i></p>
4	Bürger 2 13.12.2023 <b>Nach § 3 (2) BauGB</b> <b>Zum BP 86, 1. Änderung</b>	<p>Hiermit zeigen wir Ihnen die rechtliche Vertretung der ....., an. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigefügt.</p> <p>Unsere Mandantin erhebt auf Grundlage der bereits eingereichten Einwendungen im Wege der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 26.05.2023 weiterhin Einwendungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 86.</p>	



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p><b><u>Begründung:</u></b></p> <p>Unsere Mandantin betreibt ein Logistikzentrum, welches intern als „Werk II.“ bezeichnet wird. Anknüpfend an die Ausführungen vom 26.05.2023 hat das derzeitige Hochregallager eine Höhe von ca. 25 m. Die Bebauungsplanänderung und Höhenfestsetzung auf eine maximale Höhe baulicher Anlagen/eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene, stellt eine erhebliche Eigentumsbelastung und Entwicklungsänderung im Plangebiet dar.</p> <p>Wie bereits am 26.05.2023 dargestellt, ist derzeit nicht absehbar, ob eine Höhe über 25 m wirtschaftlich erforderlich ist. Das Grundstück wurde bei bestehender Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 86 im Vertrauen auf die bisherigen Regelungen gekauft.</p> <p>Die Reduzierung der Bauhöhe auf 25 m beeinflusst den Standort massiv und elementar. In der Begründung des Planungsbüros wird als Anlass ausgeführt, dass sehr hohe Gebäudekörper in Industriegebieten und Gewerbegebieten entstünden.</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan Nr. 86 südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillersweges im Bereich Wahnweg/lpwege, liegt. Wie sich bereits aus dem Namen „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ ergibt, liegt es unmittelbar an der Bundesautobahn, wobei hier gemäß § 9 BauNVO ein Industriegebiet festgesetzt ist. Diese neue Höhenfestsetzung ist aus Sicht der Einwenderin rechtswidrig. Aus Sicht der Einwenderin ist der Bebauungsplan bereits städtebaulichen nicht erforderlich. Sinn und Zweck eines Industriegebietes ist ausschließlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Aus dem Industriegebietstypischen Höhengrad folgt eine Pflicht der weniger störintensiven oder störempfindlichen Anlagen zur Duldung solcher Verhältnisse des hohen Störungsgrades.</p>	<p>Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m.</p> <p>Eine maximale Gebäudehöhe wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt für die Grundstücke des Einwenders und auch für den gesamten Geltungsbereich einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Diese Festsetzungen werden durch die Sammeländerung nicht tangiert.</p> <p>Im Rahmen dieser Sammeländerung erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 86 keine Reduzierung einer festgesetzten Gebäudehöhe, diese wurde im Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Es wird im Rahmen der Sammeländerung lediglich eine ergänzende Festsetzung betroffen.</p> <p>Richtig ist der Einwand, dass Sinn und Zweck des Industriegebietes die Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben sind, auch und insbesondere solchen, die auf ein Industriegebiet angewiesen sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch die Umgebung und die angrenzende Landschaft sowie die Umgebungsnutzungen in ihrer Schutzwürdigkeit in die Betrachtung und Abwägung einzubeziehen sind. Zwar liegt der Bebauungsplan Nr. 86 in räumlicher Nähe zum Autobahnkreuz Oldenburg Nord und direkt an der Bundesstraße B 211, jedoch auch unmittelbar angrenzend an die freie Landschaft. Die Flächen südlich des Bebauungsplanes Nr. 86 werden landwirtschaftlich genutzt und sind zum Teil mit Gehölzen bestanden. Die Flächen nördlich der B 211 sind - beidseitig der Loyer Bäke - ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und ebenfalls mit Gehölzen bestanden. Mehrere Außenbereichswohnnutzungen befinden sich südlich des Bebauungsplanes an der Butjadinger Straße und am Hillers Weg und nördlich der B 211 an der Dorfstraße und am Hankhauser Weg. Die angrenzende freie Landschaft hat eine örtliche Erholungsfunktion, insbesondere für die Bewohner des Ortsteiles Loy.</p>



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Aus Sicht des Industriegebietes ist gerade die Zulassung von Wohnungen in einem benachbarten Gebiet der heranrückende Störer. Dies hätte man vor der Erstellung des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung berücksichtigen müssen.</p> <p>Im Übrigen ist bei der Höhenbegrenzung unklar, welcher der höchste Punkt der Dachhaut sein soll (§ 18 Abs. 1 BauNVO).</p>	<p>In der Sammeländerung werden bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der angrenzenden freien Landschaft vermieden wird. Nach Auffassung der Gemeinde Rastede würde bei einer Gesamthöhe von über 25 m die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft und von den Wohnnutzungen aus wahrgenommen. Die in der Umgebung vorhandenen Gehölzstrukturen würden mit Gebäudekörpern von mehr als 25 m deutlich überragt und könnten keinen Sichtschutz mehr entfalten.</p> <p>Die Wohnnutzungen in der Umgebung und die alten landwirtschaftlichen Gutshöfe sind historisch gewachsen und bereits seit vielen Jahrzehnten hier vorhanden. Die Wohnnutzungen rücken daher nicht näher an das Gewerbegebiet heran.</p> <p>Die Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung und auch die Erholungsnutzung der freien Landschaft wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 berücksichtigt, u.a. in dem eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt wurde. Für die bestehenden Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders wird bei einer Überbauung von 53 % des Grundstückes bereits eine Baumassenzahl von 9,6 realisiert. Insofern bestehen - bei gleicher oder ähnlicher Grundstücksausnutzung - auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück des Einwenders auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur noch geringe Potenziale für höhere Baukörper.</p> <p>Die in der Sammeländerung getroffene Festsetzung ist aus Sicht der Gemeinde Rastede eindeutig: Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig. Zur weiteren Verdeutlichung wird der Klammereinschub um die Worte „höchste Stelle der Dachfläche“ redaktionell ergänzt.</p> <p>Auch der Landkreis Ammerland als Bauordnungsbehörde hat gegen die Festsetzung keine Bedenken im Rahmen der Beteiligung geäußert.</p>



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Darüber hinaus ist die Einwenderin im Rahmen der Abwägung in ihrem Recht aus Art. 14 Abs. 1 und den Eigentumsbelangen beeinträchtigt. Der Bebauungsplan verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Das Eigentum ist ein elementares Grundrecht, welches nach Art. 14 Abs. 1 GG und der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts „in hervorgehobener Weise“ zu den abwägungserheblichen Belangen gehört (vgl. BVerfG, Urteil vom 17.12.2013, 1 BvL 3139/08 u.a. BVerfGE 134, 242 sowie ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts seit der Entscheidung vom 16.04.1971, 4 C 66/67, DVBl 1971, 746). Der Eigentumsschutz erfasst nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts alle vermögenswerten subjektiv-öffentlichen Rechte (vgl. 1 BvL 17/77).</p> <p>Verschärft wird die rechtswidrige Vorgehensweise der Antragsgegnerin dadurch, dass sie sowohl die Festsetzung als Industriegebiet als auch die Errichtung des Logistikzentrums (Werk II) und die damit verbundene Beeinträchtigung des Eigentums der Antragstellerin offensichtlich erkannt, aber bewusst überplant hat. Dies widerspricht dem planerischen Grundsatz der Lastengleichheit (vgl. Rieger, in: Schrödter, 9. Aufl., § 1, Rn. 629 m.w.N. in Fußnote 1312, insbesondere auch OVG Lüneburg, Urteil vom 13.08.2013, 1 KN 238/10, juris Rn. 30) und führt zur einseitigen Belastung der Antragstellerin.</p> <p>Hinzu kommt, wie bereits hervorgehoben, dass der vollständige Ausschluss der Bebaubarkeit auch gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstößt. Die weiteren Argumente in der Planbegründung sind hinsichtlich der Höhenbegrenzung und „Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen“ städtebaulich vorgeschoben.</p>	<p>Verstöße gegen das Abwägungsgebot sind aus den o.g. Gründen nicht erkennbar. Durch die Baumassenzahl von 10,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch heute bereits Beschränkungen in der Grundstücksausnutzung gegeben.</p> <p>Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen. Damit bestehen auch unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25 m noch weitere Potenziale bei der Höhenentwicklung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass untergeordnete und technische Anlagen des Immissionsschutzes von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind.</p> <p>Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe wird für zumutbar erachtet, zumal bereits heute auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Einschränkungen durch die festgesetzte Baumassenzahl bestehen. Diese Einschränkung war auch zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs durch den Einwender bereits bekannt.</p> <p>Ein vollständiger Ausschluss der Bebaubarkeit liegt – wie vorstehend ausgeführt – nicht vor. Daher ist auch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht erkennbar.</p>



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Im Hinblick auf die Erweiterungsabsichten des Betriebs der Einwenderin liegt ein Ermittlungsdefizit vor. Auch der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb zählt zu den in der Abwägung zu berücksichtigen Belangen. Auch das anerkannte Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb vermittelt Eigentumschutz nach Art. 14 Abs.1 GG genießt. Der durch Art. 14 GG garantierte Bestandsschutz bezieht sich auf den vorhandenen Bestand eines Betriebes. Zudem verweisen wir auf die betrieblich notwendige Möglichkeit seiner Erweiterung.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist anerkannt, dass zu den privaten Belangen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, unter dem Aspekt der in §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft nicht nur das Interesse eines Unternehmens an der weitere Ausnutzungen des vorhandenen Betriebsbestand mit seinen Anlagen, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung gehört. Dazu zählt es die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten, die Modernisierung der Anlagen usw.</p> <p>Der gegenwärtige Betrieb der Einwenderin ist nach objektiven Maßstäben auf eine Erweiterung angewiesen. Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich, dass das zu berücksichtigende Interesse an einer Betriebsausweitung und ein Anspruch auf ein quantitatives Wachstum des bereits eingerichteten und ausgeübten Betriebs umfasst. Umfasst ist auch eine qualitative Ergänzung um neue Betriebstätigkeiten, also zukünftige Betriebsentwicklung. Sie werden bereit konkret ins Auge gefasst und sind bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten naheliegt.</p> <p>Gemessen an den vorherigen Ausführungen wird hier offensichtlich, dass die Belange der Einwenderin hier nicht hinreichend ermittelt und bewertet wurden.</p>	<p>Konkrete Erweiterungsabsichten wurden im Zuge der Beteiligung durch den Einwender nicht vorgetragen. Insofern kann die Gemeinde auch nicht auf entsprechende Absichten reagieren und hierzu Stellung beziehen. Vom Einwender wird nur sehr allgemein formuliert, dass eine betriebliche Notwendigkeit zur Erweiterung gegeben ist, ohne diese aber zu präzisieren. Dies ist nicht hinreichend konkret.</p> <p>Die Belange des ansässigen Betriebes sind nach Auffassung der Gemeinde Rastede mit dem angemessenen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Es bestehen auch in der Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäudekörper weitere, wenn auch geringe Potenziale.</p> <p>Die Gebäudekörper auf dem Grundstück des Einwenders sind zudem relativ neu und wurden erst in den letzten Jahren erstellt. Eine Begrenzung in der Ausnutzbarkeit des Grundstücks des Einwenders ergibt sich derzeit bereits insbesondere auch ohne die Sammeländerung durch die im Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzte Baumassenzahl. Eine Bestandgefährdung des Betriebes durch diese Sammeländerung ist für die Gemeinde nicht erkennbar.</p> <p>Die Belange der Wirtschaft wurden mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Konkrete Erweiterungsabsichten werden im Zuge der Beteiligung nicht vorgetragen. Die Belange des ansässigen Betriebes sind nach Auffassung der Gemeinde Rastede mit dem angemessenen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Die Bedenken werden aus den vorstehenden Gründen nicht geteilt.</p>

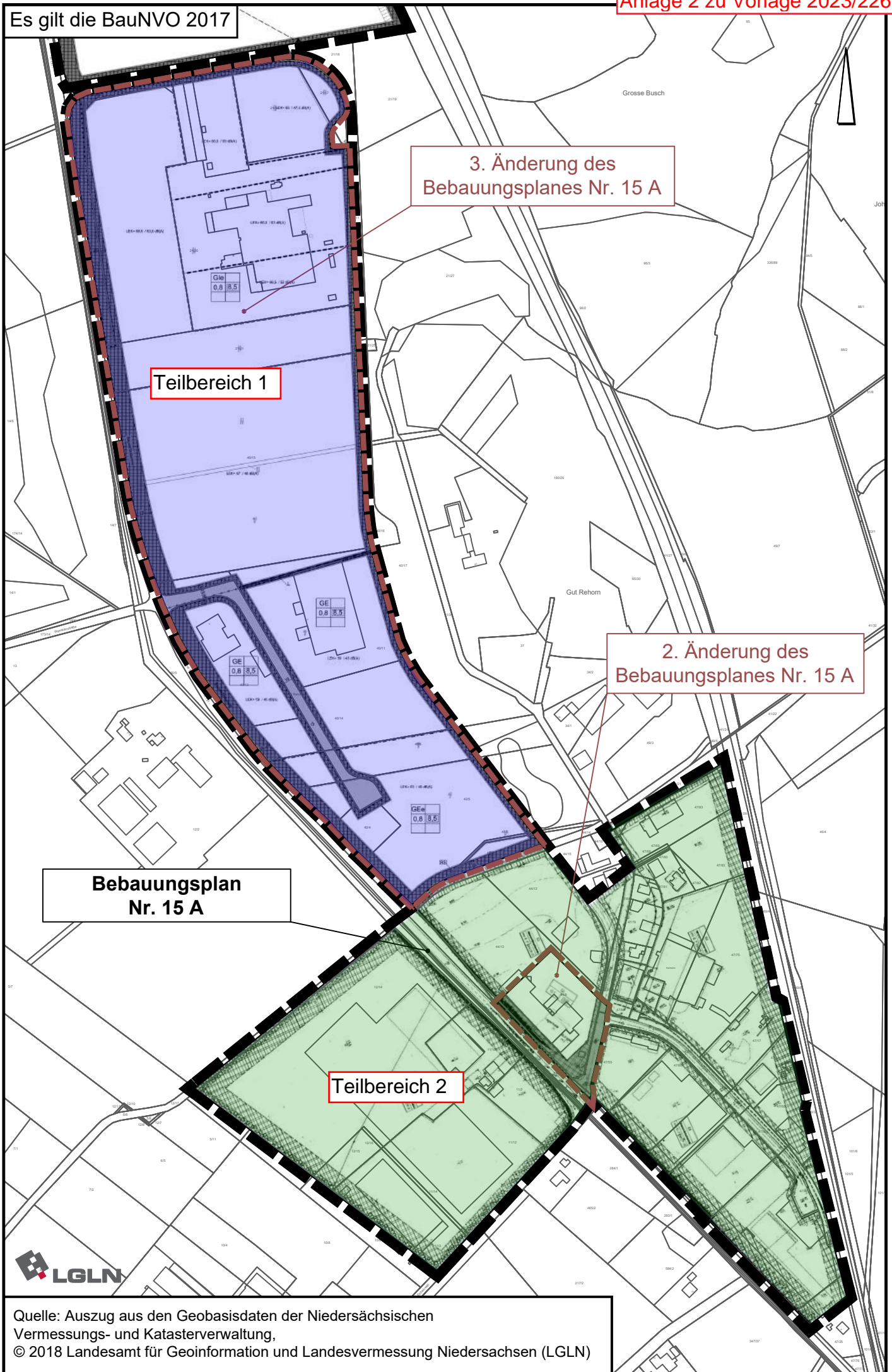


**Gemeinde Rastede: Sammeländerung**

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
		<u>Anlage:</u> - Vollmacht	

Es gilt die BauNVO 2017



Bebauungsplan  
Nr. 15 A

3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 15 A

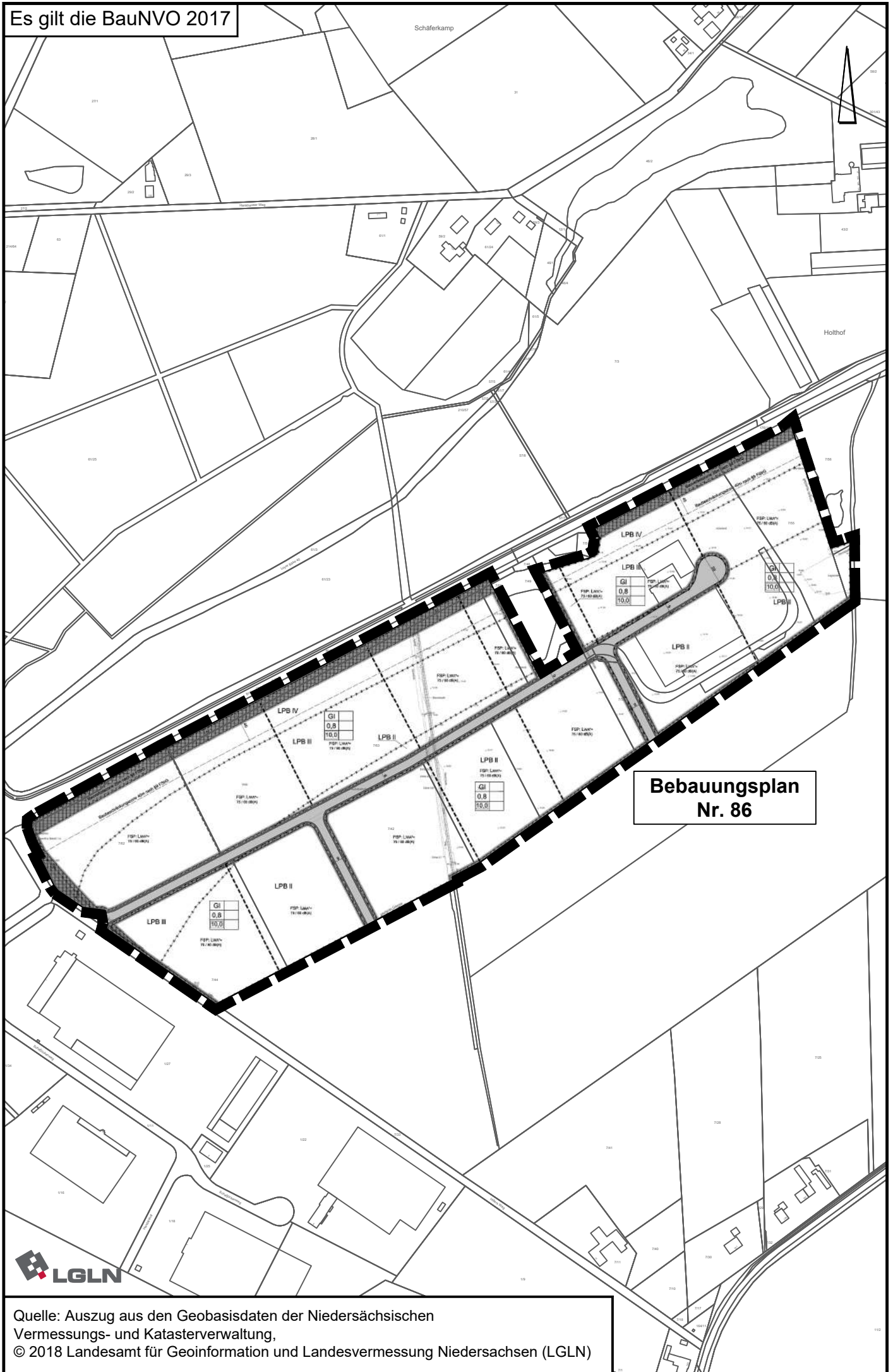
2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 15 A

Teilbereich 1

Teilbereich 2





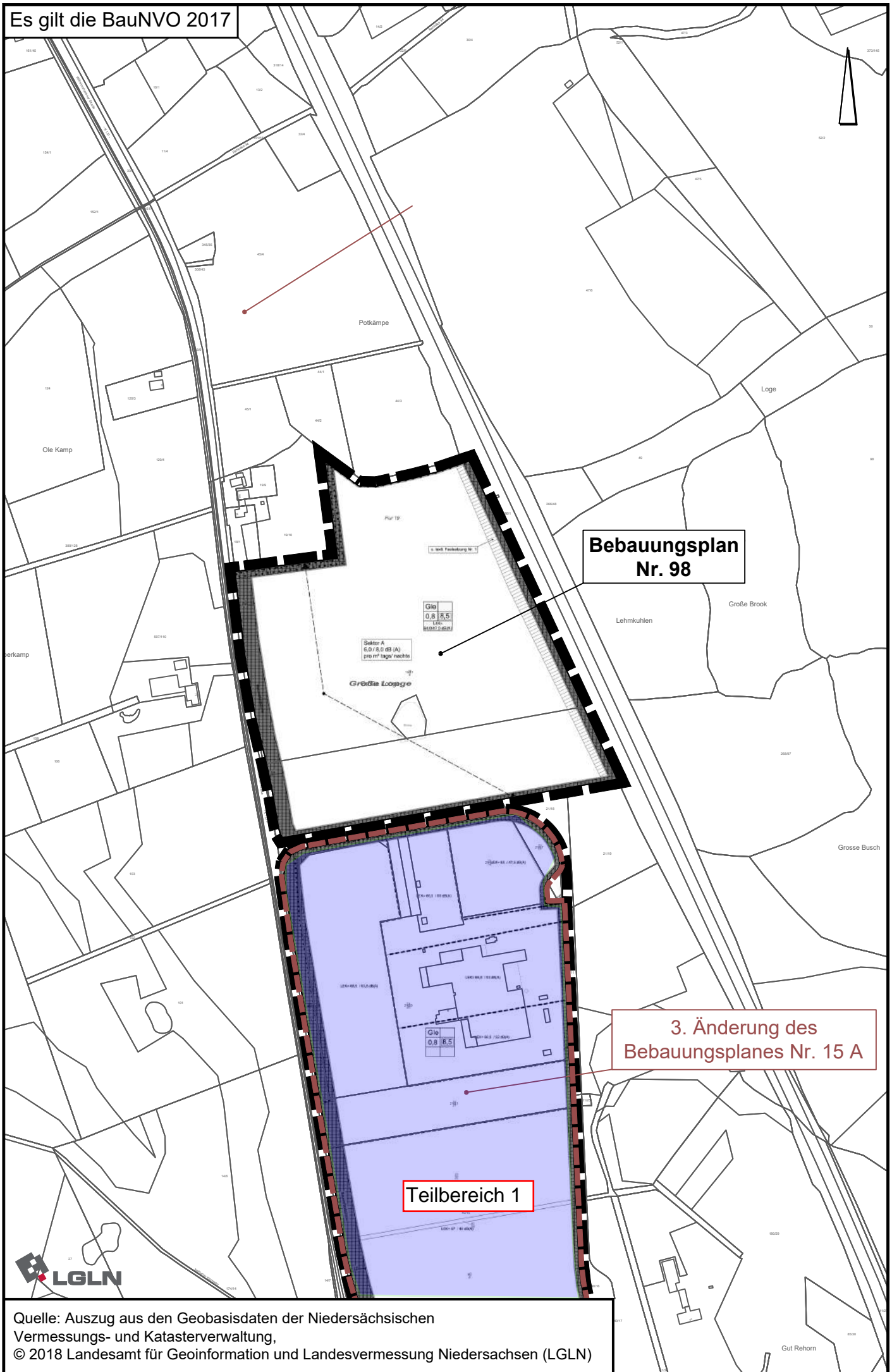


**Bebauungsplan  
Nr. 86**



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





**Bebauungsplan  
Nr. 98**

**3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 15 A**

**Teilbereich 1**



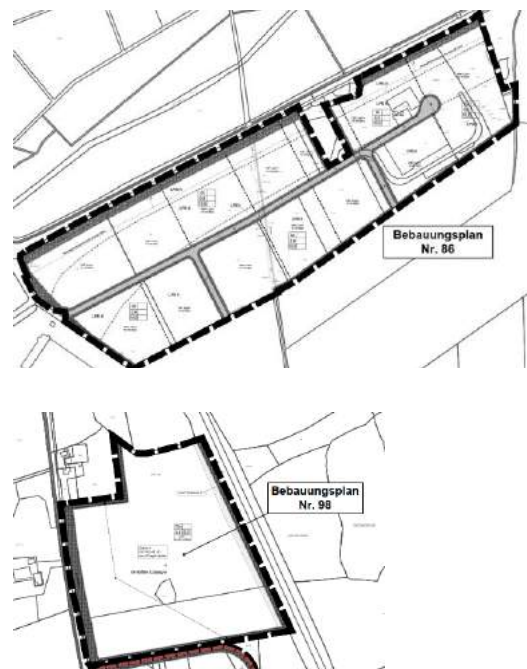
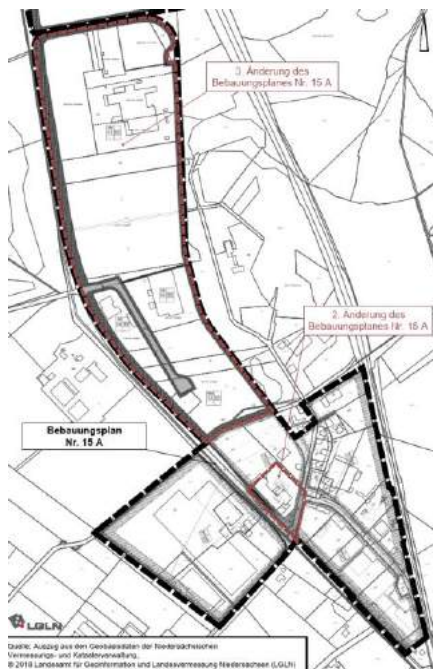
# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a  
„Industriegebiet Liethé“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86  
„Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98  
„Industriegebiet Hohe Looge“



Dezember 2023

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

## Planverfasser

Die Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ mit der Begründung waren vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Tagespresse NWZ bekannt gemacht worden.

Die Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

---

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ umfasst die

im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe),

im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI),

im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle),

siehe Übersichtspläne im Anhang.

### § 2 Festsetzungen

#### **Bebauungsplan Nr. 15a Teilbereich 1 (blauer Bereich, siehe Übersichtsplan im Anhang)**

- 1 Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 2 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

#### **Bebauungsplan Nr. 15a Teilbereich 2 (grüner Bereich, s. Übersichtsplan im Anhang)**

- 3 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 4 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

### **Bebauungsplan Nr. 86**

- 5 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 25 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 6 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 gelten fort.

### **Bebauungsplan Nr. 98**

- 7 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 8 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 gelten fort.

### § 3 Hinweise

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

### § 6 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### **Sammeländerung**

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a  
„Industriegebiet Liethé“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86  
„Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98  
„Industriegebiet Hohe Looge“

Begründung

Dezember 2023

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil I der Begründung:

#### Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	10
2.2	Geltungsbereich der Planung	10
2.3	Beschreibung des Plangebietes	11
2.4	Überörtliche und örtliche Planaussagen	15
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>19</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	19
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	22
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	23
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	25
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	25
3.3	Belange des Klimaschutzes	28
3.4	Hinweise zum Immissionsschutz	28
3.5	Private Belange	28
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>30</b>

### Teil II der Begründung: Umweltbericht

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>31</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	31
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	32
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes	36
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>39</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	40

2.1.2	Fläche und Boden	42
2.1.3	Wasser	43
2.1.4	Klima und Luft	44
2.1.5	Landschaftsbild	45
2.1.6	Mensch	46
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	47
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	47
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	49
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	49
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	49
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	50
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	50
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	50
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	51
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	51
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	51
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	52
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>52</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	52
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	52
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	54

## **Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung umfasst insgesamt drei Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen. Die Gemeinde Rastede hat diese Bebauungspläne in den vergangenen Jahren zur Rechtskraft gebracht. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als Ackerfläche dar. Hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden in den Bebauungsplänen keine Festsetzungen getroffen.

Im Zuge dieser Sammeländerung sollen bauliche Anlagen/ Gebäude in ihrer zulässigen Höhe begrenzt werden. Anlass sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten realisierten sehr hohen Gebäudekörper. Mit der Höhenbegrenzung soll eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen vermieden werden. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen in den Bebauungsplänen Nr. 15 a und Nr. 86 orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines Zuschlages. Den bestehenden und den zukünftigen Betrieben werden damit ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist derzeit noch unbebaut, hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden berücksichtigt. Im Zuge dieser Sammeländerung erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche. In den Teilbereichen sind jeweils Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Bauakten und örtlicher Bestandsaufnahme zuzüglich eines Aufschlags festgesetzt.

Im nördlichen und zentralen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind hohe Gebäudekörper realisiert. Den Bauakten ist für ein genehmigtes und derzeit in Realisierung befindliches Gewerbevorhaben eine absolute Höhe von 25,75 m zu entnehmen, für einen Turmbereich eine absolute Höhe von 29,25 m. Aus weiteren Bauakten ergibt sich für ein Silo (Bestandsvorhaben) eine Höhe von 20,50 m sowie für ein Lager eine Höhe der Attika von 17,46 m. Der nördliche und zentrale Teil des Gewerbegebietes Liethe wird im Rahmen dieser Sammeländerung als Teilbereich 1 festgelegt (s. blauer Bereich im Übersichtsplan im Anhang). Für den Teilbereich 1 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 30,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind beidseitig der Wilhelmshavener Straße - im Vergleich zum nördlichen und zentralen Gewerbegebiet - niedrigere Gebäudekörper realisiert. Den Bauakten ist hier beispielsweise für eine genehmigte Gewerbehalle eine Höhe von gut 12 m zu entnehmen, allerdings ohne die Leitungen der Kühlsysteme. Der südliche Teil des Gewerbegebietes Liethe wird als Teilbereich 2 festgelegt (s. grüner Bereich im

Übersichtsplan im Anhang). Für den Teilbereich 2 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

Der derzeit noch unbebaute Bebauungsplan Nr. 98 liegt in räumlicher Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden. Daher hält die Gemeinde hier eine geringere maximale Gebäudehöhe als im anschließenden nördlichen Teil des Industriegebietes Liethe für sinnvoll. Für den Bebauungsplan Nr. 98 wird ebenso wie für den südlichen Teil des Industriegebietes Liethe eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über Bezugsebene für ausreichend erachtet.

Im Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnkreuz Oldenburg Nord“ werden derzeit neue Bürogebäude und Gewerbehallen realisiert. Den Bauakten ist für genehmigte und realisierte Gewerbehallen absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m. Für den Bebauungsplan Nr. 86 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen die Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Ausgenommen von allen Bauhöhenbeschränkungen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie). Windenergieanlagen werden in den Bebauungsplänen nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde Rastede möchte in den Bebauungsplänen durch eine Höhenbegrenzung die Zulässigkeit von Windenergieanlage nicht grundsätzlich ausschließen. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen der Bebauungspläne. Die Gemeinde Rastede hat die Zulässigkeit von Windenergieanlagen grundsätzlich durch eine Steuerungsplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geregelt und damit zum Ausdruck gebracht, wo in Zukunft Windenergieanlagen ihren Standort im Gemeindegebiet finden sollen. Die Steuerungsplanung bezieht sich gemäß § 35 (3) Satz 3 BauGB jedoch nur auf den planungsrechtlichen Außenbereich damit nicht auf die Gebiete, für die ein Bebauungsplan besteht.

## **2 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

### **2.2 Geltungsbereich der Planung**

Die Sammeländerung umfasst:

**BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“**

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131), im südlichen Teil auch westlich der Wilhelmshavener Straße, sowie westlich der Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe).

**BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“**

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, nördlich des Industriegebietes Liethe, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131) und westlich der Bahnlinie. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle).

**BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“**

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Der Geltungsbereich der Sammeländerung beinhaltet die im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI).

Bei der Sammeländerung handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann den Übersichtsplänen entnommen werden.

**2.3 Beschreibung des Plangebietes****BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“**

Der Bebauungsplan Nr. 15a, östlich der Wilhelmshavener Straße, wird im nördlichen Teil über die Straße Hohe Looge erschlossen. Der nördliche Teil des Industriegebietes ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Hier befinden sich relativ hohe Gebäudekörper. Die Straße Hohe Looge mündet in einer Wendeanlage.



Der zentrale Teil des Plangebietes ist über die Straße Gut Rehorn - ausgehend ebenfalls von der Wilhelmshavener Straße- erreichbar. Dieser Teil des Plangebietes wird derzeit bebaut, einzelne Grundstücke werden noch landwirtschaftlich genutzt:



Der südliche Teil des Plangebietes ist über den Rehornweg - ausgehend ebenfalls von der Wilhelmshavener Straße - erreichbar. Vom Rehornweg zweigt die Straße Am Liethegleis ab. Dieser Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Die hier realisierten Gewerbehallen sind relativ niedrig:





**BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“**

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im südlichen Teil befindet sich ein Teich. Am östlichen Rand bestehen Gehölze. Auch weiter östlich und nördlich befinden sich Gehölze bzw. Waldflächen. Südlich liegt das Gewerbegebiet Liethe, nördlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Außerdem liegen in der Umgebung Weihnachtsbaumkulturen und Gartenbaumkulturen.

**BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“**

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Mittig des Plangebietes verläuft in West-Ostrichtung die Straße Am Autobahnkreuz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 umfasst ca. 23 ha.

Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt. Am westlichen Rand des Plangebietes wurde ein neues Logistikzentrum mit hohen Lagerhallen errichtet:



Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen:





Am östlichen Rand des Gewerbegebietes befinden sich neue Bürogebäude und Gewerbehallen:



Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete am Schaffjückenweg und an der Tannenkrugstraße. Nördlich liegt die Braker Chaussee. Nördlich der Chaussee befinden sich umfangreiche Gehölz- und Waldbestände. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundfläche und Gehölzbestände an.

## 2.4 Überörtliche und örtliche Planaussagen

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen dieser Sammeländerung als gewerbliche Bauflächen dar.

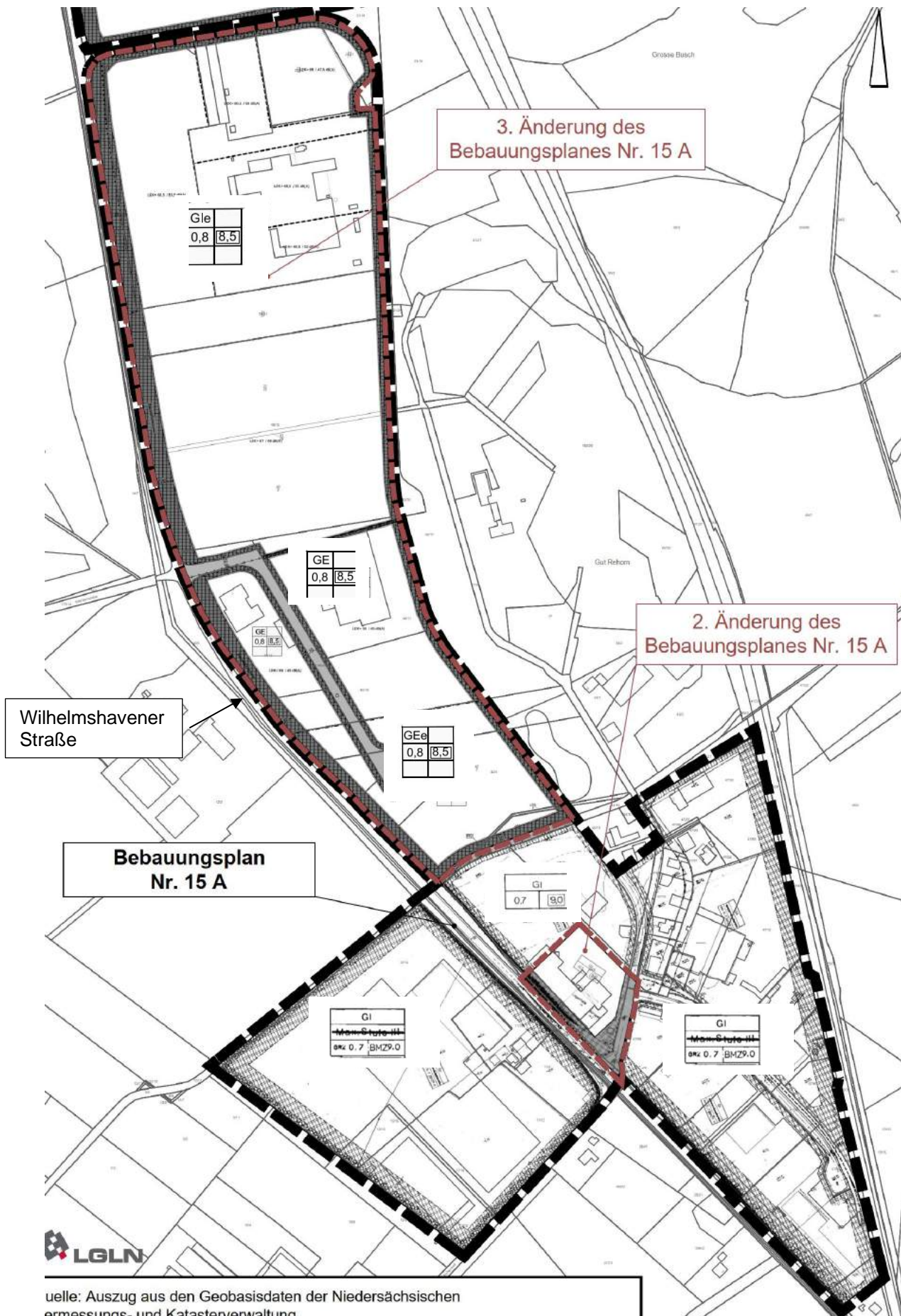
## **Bebauungspläne**

### **BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“**

Der Bebauungsplan Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ umfasst das gesamte Industriegebiet Liethe. Für den Bebauungsplan Nr. 15a wurden bislang drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Im Ursprungsbebauungsplan „Industriegebiet Liethe“ und in der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a sind Industriegebiete, eingeschränkte Industriegebiete sowie Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Im südlichen Teil ist eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 0,9, im nördlichen Teil eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 8,5 festgesetzt. Ein Zusammenschnitt der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete in den Änderungsverfahren ist in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben.

Die 1. Änderung ist für die Sammeländerung nicht relevant, in der 1. Änderung wurde eine Baugrenze verschoben und eine Regelung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf nicht überbaubaren Flächen getroffen. Die 1. Änderung enthält keinen Planteil.



### BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Im Bebauungsplan Nr. 86 sind Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Rasterder Liste sind unzulässig. Außerdem sind flächenbezogene Schalleistungspegel und Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen wurde nicht getroffen.

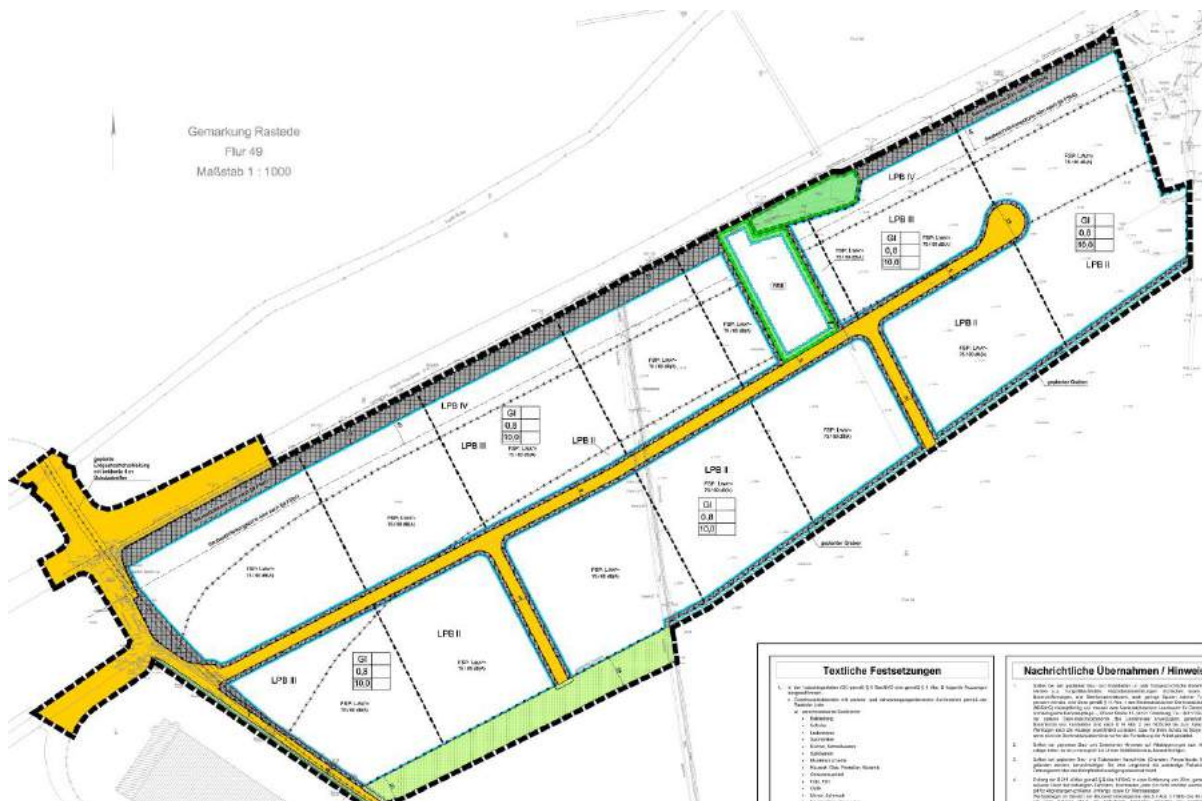


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 86

### BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 8,5 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Rasterder Liste sind unzulässig. Außerdem sind flächenbezogene Schalleistungspegel und Richtungssektoren ausgewiesen. Eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen wurde nicht getroffen.



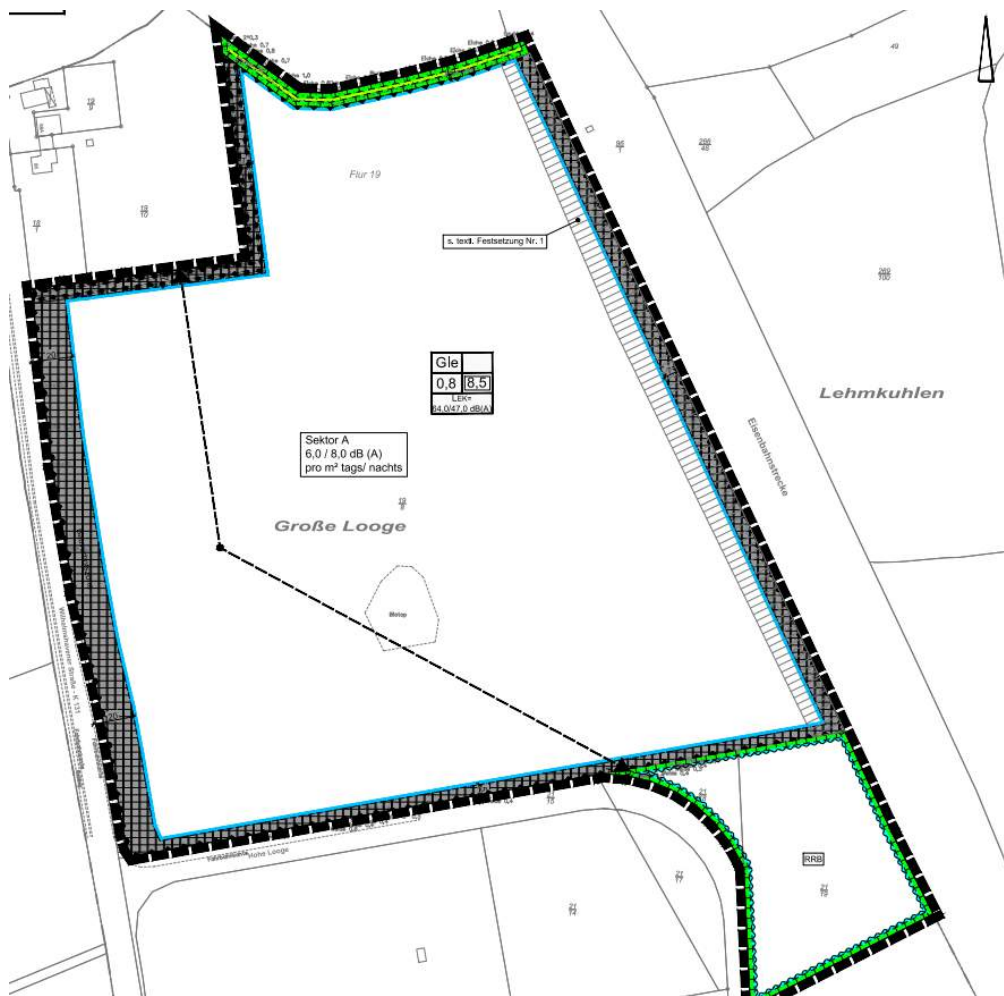


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 98

### 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen und ihrer Änderungen wird verwiesen.

#### 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 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

- Bürger/ Gewerbetreibende wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. 15a. Es erfolge auf ihrem Grundstück eine Änderung der zulässigen Gebäudehöhe von derzeit 30 m über Straßenniveau auf 20 m. Die derzeitigen Gebäude würden eine Bauhöhe

von ca. 12 m über Straßenniveau aufweisen. Es handele sich bei diesen Gebäuden um (Tief-)Kühlhäuser. Aufgrund der mittlerweile erhöhten Anforderungen an den energieeffizienten Betrieb von Immobilien im Allgemeinen und temperaturgeführten Logistikimmobilien im Besonderen werde es in der Zukunft notwendig sein, derartige Immobilien in automatisierter Bauweise in Bezug auf die Warenein- und -auslagerung zu betreiben. Derartige automatisierte Hochregallagergebäude würden üblicherweise in Silobauweise mit Gebäudehöhen von 30 m und höher errichtet. Es gestalte sich schwierig, Arbeitskräfte für das Arbeiten in tiefkalter Atmosphäre zu rekrutieren. Es sei notwendig, diese aus den -22°C kalten Bereichen herauszuholen und in angenehmere Umgebungen zu verlagern. Dies sei nur durch entsprechende Automatisierungsgrade der Intralogistik möglich. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe wäre demnach in jedem Fall kontraproduktiv und würde einen Faktor darstellen, der die Betriebbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Kühlhausbetriebes deutlich verschlechtern würde. Gleichzeitig stelle die Maßnahme der Errichtung eines solchen Hochregallagers am Standort Rastede die einzige Möglichkeit dar, eine Lagerkapazitätserweiterung vorzunehmen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a ist keine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, derzeit erfolgt eine Begrenzung der Grundstücksausnutzung über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl (für das Grundstück des Einwenders GRZ 0,7 und BMZ 9,0). Im Zuge dieser Sammeländerung wird erstmalig eine Höhenbegrenzung für den hier angesprochenen südlichen Teil (Teilbereich 2) des Bebauungsplanes „Industriegebiet Liethe“ auf 20 m über Bezugsebene vorgenommen. Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Liethe“ ist eine Höhenbegrenzung von 30 m über Bezugsebene festgesetzt. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Bei einer jetzigen Gebäudehöhe von 12 m besteht nach Rechtskraft dieser Sammeländerung für das Grundstück des Einwenders ein zusätzliches Potenzial von 8 m. Dieses Potenzial wird von der Gemeinde als ausreichend erachtet. Es ist gerade Ziel und Anlass der Planung, bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft vermieden wird. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen im Bebauungsplan Nr. 15a orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines großzügigen Zuschlages. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind beidseitig der Wilhelmshavener Straße - im Vergleich zum nördlichen und zentralen Gewerbegebiet - niedrigere Gebäudekörper realisiert.

Den bestehenden und den zukünftigen Betrieben werden ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Bei noch höheren baulichen Anlagen würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen. Derzeit ist eine Einfassung des südlichen Teils des Industriegebietes Liethe durch die vorhandenen Bäume und Gehölze beidseitig parallel zur Wilhelmshavener Straße, die Randeingrünung der Gewerbegrundstücke und die Bäume und Gehölze parallel zur Bahnlinie vorhanden. Bei Gebäudehöhen über 20 m würden diese Gehölzstrukturen deutlich überragt und die baulichen Anlagen wären dann weithin sichtbar.

Wie zuvor ausgeführt, ist eine Anpassung des Bestandes auf der Basis dieser Sammeländerung möglich. Es wären bauliche Anlagen bis 20 m realisierbar. Diese maximal zulässige

Höhe baulicher Anlagen stellt aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.

Die umschriebene Zielsetzung zur Umgestaltung der Arbeitsbedingungen ist nachvollziehbar, wird durch die Sammeländerung aber nicht verhindert.

- Bürger/ Gewerbetreibende wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. 86. Sie weisen auf ihr derzeitiges Hochregallager von ca. 25 m Höhe hin. Sie würden sich in ihrer weiteren Geschäftsentwicklung beeinträchtigt sehen, wenn zukünftig Gebäudehöhen auf 20 m bis 25 m begrenzt werden sollten. Da das Geschäft derzeit sehr gut laufe, seien sie dabei das Werk III zu realisieren. Es könne nicht gesagt werden, ob ein Hochregallager mit einer Höhe über 25 m benötigt werde. Im Vertrauen, dass der Bebauungsplan Nr. 86 für das gekaufte Grundstück gelte, hätten sie es gekauft und die Unternehmensentwicklung darauf abgestellt. Die Änderung sollte nur für die Grundstücke im Gemeindebesitz gelten. Eine Reduzierung auf eine Bauhöhe von 25 m würde die weitere Entwicklung unseres Standortes Rastede-Loy massiv beeinflussen.

Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt für die Grundstücke des Einwenders und auch für den gesamten Geltungsbereich des Industriegebietes einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Eine maximale Gebäudehöhe wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 86 wird im Zuge dieser Sammeländerung – in Anlehnung an den derzeitigen Bestand – damit erstmalig eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über Bezugsebene festgesetzt. Diese Höhe enthält damit – über den Bestand hinaus - ein weiteres Potenzial für zukünftige Gebäudehöhen.

Es ist Ziel und Anlass der Planung, bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der angrenzenden freien Landschaft vermieden wird. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzte Höhe von 25 m im Bebauungsplan Nr. 86 orientiert sich an den realisierten Gebäudekörpern. Bei Gesamthöhen von über 25 m würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen.

Für die bestehenden Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders wird bei einer Überbauung von 53 % des Grundstückes bereits eine Baumassenzahl von 9,6 realisiert. Insofern bestehen - bei gleicher oder ähnlicher Grundstücksausnutzung - auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück des Einwenders auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur noch geringe Potenziale für höhere Baukörper. Durch die Baumassenzahl von

10,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch heute bereits Beschränkungen der Grundstücksausnutzung gegeben.

Die Sammeländerung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86. Das Ziel der Sammeländerung, eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der Landschaft zu erreichen, ist nur unter Einbezug des gesamten Geltungsbereiches realisierbar.

Diese maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen stellt aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.

- Bürger kritisieren, dass entgegen der nachdrücklich, öffentlich publizierten Statements seitens der Politik, bezüglich Klima- und Umweltschutz, Rettung der Moore sowie CO<sub>2</sub>-Minimierung, in Rastede genau das Gegenteil praktiziert werden solle. In einem schützenswerten, sensiblen Gebiet, werde ein bereits durch sehr viel Geld in Form von Gutachten für ungeeignet erklärtes Areal zerstört. Der Umweltgedanke werde ad absurdum geführt. In Rastede sei das Plansoll der Auflagen bereits übererfüllt, die gewonnene Energie könne mittelfristig nicht verwertet werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die Stellungnahme auf die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes Wind bezieht. Da im Betreff jedoch diese Sammeländerung genannt wird, wird folgendes abgewogen:

Für die Sammeländerung bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen Baurechte. Insofern bereitet die Sammeländerung keine erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden für die gewerblich/ industrielle Nutzung vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und 86 sind zudem bereits zum großen Teil baulich genutzt.

Es ist vielmehr Ziel der Sammeländerung die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe zu erzielen. Eine Klimasünde ist damit durch die Sammeländerung nicht erkennbar.

### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

- Die Deutsche Bahn hat auf Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgetragen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, über den die zulässige Höhe von baulichen Anlagen begrenzt wird. Es liegen bereits für alle drei Bereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind daher weder erforderlich noch sinnvoll möglich.

Die Hinweise zur Ausführungsebene wurden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.



- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Versorgungsleitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Es liegen bereits für alle drei Bereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor. Die Leitungsabfrage erfolgt auf Ausführungsebene.

### 3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

- Bürger haben Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 geäußert. Das derzeitige Hochregallager weise eine Höhe von ca. 25 m auf. Die beabsichtigte Begrenzung auf 25 m stelle eine erhebliche Eigentumsbelastung und Entwicklungsänderung im Plangebiet dar. Das Grundstück sei bei bestehender Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 86 im Vertrauen auf die bisherigen Regelungen gekauft worden. Der Bebauungsplan sei städtebaulich nicht erforderlich. Sinn und Zweck eines Industriegebietes sei ausschließlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig seien. Aus dem industriegebietstypischen Höhengrad folge eine Pflicht der weniger störintensiven oder störeffindlichen Anlagen zur Duldung solcher Verhältnisse des hohen Störungsgrades. Aus Sicht des Industriegebietes sei gerade die Zulassung von Wohnungen in einem benachbarten Gebiet der heranrückende Störer. Dies hätte man vor der Erstellung des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung berücksichtigen müssen. Die Grundstückseigentümer sehen sich im Rahmen der Abwägung in ihrem Recht aus Art. 14 Abs. 1 und den Eigentumsbelangen beeinträchtigt. Der vollständige Ausschluss der Bebaubarkeit verstoße auch gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m. Damit bestehen auch unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25 m noch weitere Potenziale bei der Höhenentwicklung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass untergeordnete und technische Anlagen des Immissionsschutzes von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind.

Eine maximale Gebäudehöhe wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt für die Grundstücke des Einwenders und auch für den gesamten Geltungsbereich einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Diese Festsetzungen werden durch die Sammeländerung nicht tangiert. Es wird im Rahmen der Sammeländerung lediglich eine ergänzende Festsetzung betroffen.

Richtig ist der Einwand, dass Sinn und Zweck des Industriegebietes die Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben sind, auch und insbesondere solchen, die auf ein Industriegebiet angewiesen sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch die Umgebung und die angrenzende Landschaft sowie die Umgebungsnutzungen in ihrer Schutzwürdigkeit in die

Betrachtung und Abwägung einzubeziehen sind. Zwar liegt der Bebauungsplan Nr. 86 in räumlicher Nähe zum Autobahnkreuz Oldenburg Nord und direkt an der Bundesstraße B 211, jedoch auch unmittelbar angrenzend an die freie Landschaft. Die Flächen südlich des Bebauungsplanes Nr. 86 werden landwirtschaftlich genutzt und sind zum Teil mit Gehölzen bestanden. Die Flächen nördlich der B 211 sind - beidseitig der Loyer Bäke - ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und ebenfalls mit Gehölzen bestanden. Mehrere Außenbereichswohnnutzungen befinden sich südlich des Bebauungsplanes an der Butjadinger Straße und am Hillers Weg und nördlich der B 211 an der Dorfstraße und am Hankhauser Weg. Die angrenzende freie Landschaft hat eine örtliche Erholungsfunktion, insbesondere für die Bewohner des Ortsteiles Loy.

In der Sammeländerung werden bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der angrenzenden freien Landschaft vermieden wird. Nach Auffassung der Gemeinde Rastede würde bei einer Gesamthöhe von über 25 m die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft und von den Wohnnutzungen aus wahrgenommen. Die in der Umgebung vorhandenen Gehölzstrukturen würden mit Gebäudekörpern von mehr als 25 m deutlich überragt und könnten keinen Sichtschutz mehr entfalten.

Die Wohnnutzungen in der Umgebung und die alten landwirtschaftlichen Gutshöfe sind historisch gewachsen und bereits seit vielen Jahrzehnten hier vorhanden. Die Wohnnutzungen rücken daher nicht näher an das Gewerbegebiet heran.

Die Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung und auch die Erholungsnutzung der freien Landschaft wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 berücksichtigt, u.a. in dem eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt wurde. Für die bestehenden Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders wird bei einer Überbauung von 53 % des Grundstückes bereits eine Baumassenzahl von 9,6 realisiert. Insofern bestehen - bei gleicher oder ähnlicher Grundstücksausnutzung - auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück des Einwenders auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur noch geringe Potenziale für höhere Baukörper.

Verstöße gegen das Abwägungsgebot sind aus den o.g. Gründen nicht erkennbar. Durch die Baumassenzahl von 10,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch heute bereits Beschränkungen in der Grundstücksausnutzung gegeben. Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe wird für zumutbar erachtet, zumal bereits heute auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Einschränkungen durch die festgesetzte Baumassenzahl bestehen. Diese Einschränkung war auch zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs durch den Einwender bereits bekannt. Ein vollständiger Ausschluss der Bebaubarkeit liegt – wie vorstehend ausgeführt – nicht vor. Daher ist auch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht erkennbar.

- Bürger führten zum Bebauungsplan Nr. 86 aus, dass im Hinblick auf die Erweiterungsabsichten des Betriebs ein Ermittlungsdefizit vorliege. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist anerkannt, dass zu den privaten Belangen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, unter dem Aspekt der in §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft nicht nur das Interesse eines Unternehmens an der weitere Ausnutzungen des vorhandenen Betriebsbestand mit seinen

Anlagen, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung gehört. Dazu zählt es die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten, die Modernisierung der Anlagen usw. Der gegenwärtige Betrieb sei nach objektiven Maßstäben auf eine Erweiterung angewiesen.

Konkrete Erweiterungsabsichten wurden im Zuge der Beteiligung durch den Einwender nicht vorgetragen. Insofern kann die Gemeinde auch nicht auf entsprechende Absichten reagieren und hierzu Stellung beziehen. Vom Einwender wird nur sehr allgemein formuliert, dass eine betriebliche Notwendigkeit zur Erweiterung gegeben ist, ohne diese aber zu präzisieren. Dies ist nicht hinreichend konkret. Die Belange des ansässigen Betriebes sind nach Auffassung der Gemeinde Rastede mit dem angemessenen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Es bestehen auch in der Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäudekörper weitere, wenn auch geringe Potenziale. Die Gebäudekörper auf dem Grundstück des Einwenders sind zudem relativ neu und wurden erst in den letzten Jahren erstellt. Eine Begrenzung in der Ausnutzbarkeit des Grundstücks des Einwenders ergibt sich derzeit bereits insbesondere auch ohne die Sammeländerung durch die im Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzte Baumassenzahl. Eine Bestandgefährdung des Betriebes durch diese Sammeländerung ist für die Gemeinde nicht erkennbar. Die Belange der Wirtschaft wurden mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt.

- Bürger führten aus, dass bei der Höhenbegrenzung unklar sei, welcher der höchste Punkt der Dachhaut sein soll

Die in der Sammeländerung getroffene Festsetzung ist aus Sicht der Gemeinde Rastede eindeutig: Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig. Zur weiteren Verdeutlichung wird der Klammereinschub um die Worte „höchste Stelle der Dachfläche“ redaktionell ergänzt. Auch der Landkreis Ammerland als Bauordnungsbehörde hat gegen die Festsetzung keine Bedenken im Rahmen der Beteiligung geäußert.

### **3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

- Die EWE Netz GmbH und die Autobahn GmbH des Bundes haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

## **3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

### **Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Eine Erfassung der Habitatstrukturen in den Plangebietern erfolgt anhand der Auswertung eines aktuellen Luftbilds sowie durch eine örtliche Überprüfung. Weiterhin wurden Angaben aus den Begründungen der Ursprungsbebauungspläne übernommen. Bilder des Geltungsbereiches sind in Teil I der Begründung im Kapitel 2.3 aufgeführt.

### BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a, östlich der Wilhelmshavener Straße, wird im nördlichen Teil über die Straße Hohe Looge erschlossen. Der nördliche Teil des Industriegebietes ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Hier befinden sich relativ hohe Gebäudekörper, sowie nördlich der Gebäude Stellplatzanlagen, die durch Pflanzungen von Einzelbäumen und kleinere Beete strukturiert werden. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich abschnittsweise eine Gehölzpflanzung. Der zentrale Teil wird derzeit bebaut, einzelne Grundstücke unterliegen noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auf einigen Bauerwartungsflächen haben sich zwischenzeitlich halbruderale Gras- und Staudenfluren etabliert. Der südliche Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Entsprechend der gewerblichen und industriellen Nutzungen ist der Versiegelungsgrad hoch und der Anteil an Grünflächen gering.

### BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Mittig des Plangebietes verläuft in West-Ostrichtung die Straße Am Autobahnkreuz. Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden bereits gewerbliche Nutzungen errichtet. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe. Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen. Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete am Schaffjückenweg und an der Tannenkrugstraße. Die nördliche, südliche und östliche Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, Baumschulkulturen und Gehölzbestände geprägt.

### BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese sind derzeit noch nicht realisiert. Das Plangebiet stellt sich im Realbestand vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen werden in Ost-West-Richtung durch einen Graben geteilt. Im südlichen Teil befindet sich ein naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer, welches gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ hervorgehoben. Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt und genehmigt worden. Die erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers ist bereits nördlich des Plangebietes erfolgt. An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Wallhecke. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung der Wallhecke sind entsprechend auszugleichen.<sup>1</sup> An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen entlang der Bahnstrecke lineare Gehölzbestände. Nordwestlich schließen weitere Gehölze an, die eine Hofstelle umfassen. Westlich verläuft die Wilhelmshavener Straße, an die weitere Gehölzbestände anschließen.

---

<sup>1</sup> Gemeinde Rastede; Landkreis Ammerland (2012): Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Begründung

Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15a an das Plangebiet an.

### **Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung**

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird erstmalig die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Sammeländerung beschränkt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden in Anlehnung an bereits realisierte bauliche Nutzungen und unter Berücksichtigung umliegender Nutzungen, insbesondere die Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden des Bebauungsplans Nr. 98, festgesetzt, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern und zu hohe bauliche Anlagen in der bisher freien Landschaft zu verhindern. Relevante Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich nicht.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sind nicht vorgesehen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen zu erwarten sind.

### **Natura 2000-Gebiete**

In einer Entfernung von mindestens 570 m zu den Bebauungsplänen liegt das FFH-Gebiet 427 „Funchsbüsche, Ipweiger Büsche“. Das Gebiet dient dem Schutz und der Entwicklung naturraumtypischer Komplexe bodensaurer Buchenwälder, Erlen-Eschen-Auwäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Gleichzeitig soll die hier naturmah ausgeprägte Butteler Bäke einschließlich ihrer Quellbereiche im Zusammenhang mit der Entwicklung von weiteren Feuchtlebensräumen u. a. nährstoffreiche Stillgewässer geschützt und entwickelt werden.

Das FFH-Gebiet 426 „Eichenbruch, Ellernbusch“ liegt ca. 1,5 km nördlich des Bebauungsplans Nr. 86 und umfasst ein Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Neben kleinflächig vorkommendem bodensaurem Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn sind auch an naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich vorhanden.<sup>2</sup>

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Hunteniederung“ (DE 2861-401) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 6 km südlich des Bebauungsplans Nr. 86

Negative Auswirkungen auf die Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes werden durch die Beschränkung zulässiger Höhen in den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten im Zuge der vorliegenden Sammeländerung nicht erwartet.

### **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert, sofern Vermeidungsmaßnahmen in Form bauzeitlicher Anpassungen umgesetzt werden.

### **Darstellungen der Landschaftsplanung**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sind für das Plangebiet keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, da es sich um durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestsetzung handelt.

---

<sup>2</sup> Landkreis Ammerland (2007): Verordnung vom 19.12.2007 über das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ in der Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede wurde im Jahr 1995 veröffentlicht. Aufgrund des Alters des Planes wird nicht mehr von einer Aktualität der dort formulierten Ziele ausgegangen.

### **3.3 Belange des Klimaschutzes**

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Planungsrechte liegen bereits vor. Die Planung dient der Begrenzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Windenergieanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

### **3.4 Hinweise zum Immissionsschutz**

Die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn-km 14,700 - 15,900 verläuft östlich der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden.

Hierbei sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe stimmt die Deutsche Bahn AG nicht zu.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe zu elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

### **3.5 Private Belange**

Den bestehenden und den zukünftigen Betrieben werden trotz der Höhenbegrenzung ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Bei noch höheren baulichen Anlagen würde die

Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen stellen aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.

#### **4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN**

Die Sammeländerung erfasst die in den o.g. Bebauungsplänen festgesetzten Industriegebiete, eingeschränkten Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete.

Es werden folgende Höhenbegrenzungen getroffen:

##### **BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“**

Teilbereich 1 (Nördlicher und zentraler Teil): Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Teilbereich 2 (Südlicher Teil): Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

##### **BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“**

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

##### **BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“**

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 25 m über Bezugsebene zulässig

Alle Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei

Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

Alle weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

## 5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister



## Teil II der Begründung: 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der vorliegenden Sammeländerung die baulichen Anlagen/ Gebäude innerhalb der Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiete Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ in ihrer zulässigen Höhe zu begrenzen. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Anlass für die Begrenzung sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten realisierten sehr hohen Gebäudekörper. Mit der Höhenbegrenzung soll eine künftige Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen vermieden werden. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen in den Bebauungsplänen Nr. 15 a und Nr. 86 orientieren sich dabei an den bereits realisierten Gebäudekörper. Da das Bebauungsplangebiet Nr. 98 derzeit noch unbebaut ist, hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmnden berücksichtigt. Im Zuge dieser Sammeländerung erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche. In den Teilbereichen sind in etwa gleiche Gebäudehöhen gemäß Bauakten und örtlicher Bestandsaufnahme vorhanden.

Nachfolgend werden die Lage der Bebauungspläne sowie das geltende Planrecht kurz zusammengefasst:

- BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmnden, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131), im südlichen Teil auch westlich der

Wilhelmshavener Straße, sowie westlich der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe).

- BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, nördlich des Industriegebietes Liethe, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131) und westlich der Bahnlinie. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle).

- BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Der Geltungsbereich der Sammeländerung beinhaltet die im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI).

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

### Baugesetzbuch (BauGB)

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]*

Die vorliegende Sammeländerung umfasst planungsrechtlich bereits festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiete. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird mit der vorliegenden Änderung nicht begründet. Ziel der Änderung ist es, durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes durch zu hohe bauliche Anlagen zu vermeiden.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]*

Die Bebauungspläne umfassen Gewerbe- und Industriegebiete. Im Zuge der Aufstellung der Ursprungsbebauungspläne sowie den Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 15a sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen gewesen.

Änderungen diesbezüglich ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]*

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]*

In einer Entfernung von mindestens 570 m zu den Bebauungsplänen liegt das FFH-Gebiet 427 „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Das Gebiet dient dem Schutz und der Entwicklung naturraumtypischer Komplexe bodensaurer Buchenwälder, Erlen-Eschen-Auwäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Gleichzeitig soll die hier naturnah ausgeprägte Butteler Bäke einschließlich ihrer Quellbereiche im Zusammenhang mit der Entwicklung von weiteren Feuchtlebensräumen u. a. nährstoffreiche Stillgewässer geschützt und entwickelt werden.

Das FFH-Gebiet 426 „Eichenbruch, Ellernbusch“ liegt ca. 1,5 km nördlich des Bebauungsplans Nr. 86 und umfasst ein Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Neben kleinflächig vorkommendem bodensaurem Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn sind auch an naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich vorhanden.<sup>1</sup>

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Hunteniederung“ (DE 2861-401) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 6 km südlich des Bebauungsplans Nr. 86

Negative Auswirkungen auf die Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes werden durch die Beschränkung zulässiger Höhen in den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten im Zuge der vorliegenden Sammeländerung nicht erwartet.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)*

Mit der vorliegenden Sammeländerung werden keine zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet.

*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)*

Die Sammeländerung umfasst ausschließlich bereits festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiete. Zusätzliche Inanspruchnahmen der genannten Flächennutzungen ergeben sich nicht.

<sup>1</sup> Landkreis Ammerland (2007): Verordnung vom 19.12.2007 über das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ in der Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]*

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Planungsrechte liegen bereits vor. Die Planung dient der Begrenzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Windenergieanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

*Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage 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*

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Mit der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild verringert.

Negative Auswirkungen durch die vorliegende Sammeländerung auf die biologische Vielfalt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nicht prognostiziert.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht<sup>2</sup>**

#### Bebauungsplan Nr. 15a

Westlich der Wilhemshavener Straße mündet der geschützte Landschaftsbestandteil „Nethener Kirchweg“ (GLB WST 00018) in die Wemkenstraße.

Negative Auswirkungen auf den geschützten Landschaftsbestandteil werden durch die vorliegende Sammeländerung nicht erwartet. Mit der erstmaligen Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sogar verringert werden.

#### Bebauungsplan Nr. 86

Unmittelbar nördlich der Braker Chaussee schließt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ an, welches die FFH-Gebiete 426 und 427 sichert (s. o.). Das Gebiet dient dem Schutz und Erhalt des landschaftsbildprägenden Geestrands mit naturnahen Waldkomplexen, Bäkentälern und Grünlandstandorten, die teils durch Wallhecken strukturiert werden.<sup>3</sup>

Negative Auswirkungen auf das LSG durch die vorliegende Sammeländerung werden nicht erwartet. Mit der erstmaligen Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sogar verringert werden.

<sup>2</sup> Die Angaben sind soweit nicht anders gekennzeichnet dem Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz entnommen.

<sup>3</sup> Landkreis Ammerland (2007): Verordnung vom 19.12.2007 über das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ in der Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland.

### Bebauungsplan Nr. 98

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 98 befindet sich ein natürliches, nährstoffarmes Kleingewässer, welches laut der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ hervorgehoben. Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt und genehmigt worden. Die erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers ist bereits nördlich des Plangebietes erfolgt.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 98 verläuft zudem eine Wallhecke. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung der Wallhecke sind entsprechend auszugleichen.

Eine Betroffenheit der geschützten Biotope wird in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ausführlich behandelt. Diesbezügliche Änderungen ergeben sich durch diese Sammeländerung nicht.

### **Ziele des speziellen Artenschutzes**

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]*

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Von einer Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]*

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Betroffenheiten von natürlich gewachsenen Böden ergeben sich durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen nicht.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]*

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen nicht.

### **Landschaftsplanung**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sind für das Plangebiet keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, da es sich um durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestsetzung handelt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede wurde im Jahr 1995 veröffentlicht. Aufgrund des Alters des Planes wird nicht mehr von einer Aktualität der dort formulierten Ziele ausgegangen.

### **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>4</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

---

<sup>4</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>5</sup>, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

#### Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Gehölze in den Plangebieten bieten Potenziale für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten. An einzelnen älteren Bäumen kann zudem das Vorkommen von Potenzialen für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 ist aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Flächen und der zahlreichen vorhandenen vertikalen Strukturen nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden können Qualitäten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein hohes Potential der Gebäude wird aufgrund der intensiven Nutzung, des geringen Alters der Gebäude und der technisierten Bauweise allerdings nicht gesehen.

<sup>5</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein Vorkommen von Vogelarten des Halboffenlandes auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Aufgrund des hohen Anteils an vertikalen Strukturen in der Umgebung der Flächen ist jedoch keine besondere Habitatqualität abzuleiten. Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer und der Graben können allgemeine Habitatqualitäten für Amphibien und Libellenarten bieten. Ein Vorkommen des streng geschützten Kammmolches ist nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Überprüfung des Stillgewässers im Frühjahr 2012 hat lediglich Vorkommen ökologisch wenig anspruchsvoller Libellenarten ergeben (s. Kap. 2.1.1). Ein Vorkommen streng geschützter Libellenarten wird nicht erwartet.

Vorkommen von anderen streng geschützten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Heuschrecken sowie weiteren Amphibien oder Libellen sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

#### Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Allgemein kann es bei einer Baufeldfreimachung, bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen oder Einzelbäumen, sowie beim Abriss oder Umbau von Bestandsgebäuden zur Schädigung oder Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen, sowie zur Betroffenheit von Fledermausquartieren kommen.

Die Betroffenheit von Vögeln und von Quartiersqualitäten für Fledermäuse kann grundsätzlich vermieden werden, indem eventuelle Baufeldfreimachungen, Gehölzbeseitigungen und der Abriss bzw. Umbau von Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung, sollte vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden mit Eignung für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten und der Fällung von Altbäumen (> 30 cm BHD) durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Bei einer Verfüllung des Stillgewässers kann es zur Tötung von Individuen des potenziell im Plangebiet vorkommenden Kammmolches kommen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes ist eine Verfüllung des Gewässers ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen, da die adulten Tiere terrestrische Winterquartiere aufsuchen und erst im Frühjahr in das Gewässer zurückkehren.

#### Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Während möglicher Baumaßnahmen ist von einem temporär eng begrenzten, erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten ist durch die in der direkten Umgebung der Bebauungspläne vorhandenen ähnlichen Habitate (angrenzende Gehölzstrukturen, landwirtschaftliche Freiflächen sowie Baumschulflächen) möglich.

Aufgrund der teilweise bereits realisierten Industrie- und Gewerbenutzungen bzw. im Falle des Bebauungsplans Nr. 98 der unmittelbar südlich realisierten Gewerbenutzung sowie der auf den übrigen Flächen noch bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten auszugehen.



Als weitere Vorbelastung von hoher Störungsintensität sind an dieser Stelle die an den Geltungsbereichsgrenzen verlaufenden größeren Straßen zu nennen. Unter Berücksichtigung dieser Nutzungsstruktur ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der zulässigen Nutzungen auszugehen, welches zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

#### Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Maßnahmen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Für potenziell betroffene Brutstätten gehölzgebundener Arten sind in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Habitate vorhanden (angrenzende Ziergärten mit Gehölzstrukturen), die als Ausweichmöglichkeiten dienen können. Für potenziell vorkommende, störungstolerante Vogelarten des Halboffenlandes kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausweichen auf unmittelbar nördlich des Bebauungsplans Nr. 98 anschließende Flächen möglich ist.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor einer Fällung von Gehölzen und dem Abriss oder Umbau von Gebäuden durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Werden bei einer Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten in den Gebäuden und Bäumen mit geeignetem Stammdurchmesser festgestellt bzw. bestätigt, ist entsprechend vor einer Fällung bzw. einem Gebäudeabriss geeigneter Ersatz zu schaffen.

#### Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht

aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

## **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### ***derzeitiger Zustand***

Eine Erfassung der Habitatstrukturen in den Plangebieten erfolgt anhand der Auswertung eines aktuellen Luftbildes sowie durch eine örtliche Überprüfung. Weiterhin wurden Angaben aus den Begründungen der Ursprungsbebauungspläne übernommen. Bilder des Geltungsgebietes sind in Teil I der Begründung im Kapitel 2.3 aufgeführt.

#### BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a, östlich der Wilhelmshavener Straße, wird im nördlichen Teil über die Straße Hohe Looge erschlossen. Der nördliche Teil des Industriegebietes ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Hier befinden sich relativ hohe Gebäudekörper, sowie nördlich der Gebäude Stellplatzanlagen, die durch Pflanzungen von Einzelbäumen und kleinere Beete strukturiert werden. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich abschnittsweise eine Gehölzpflanzung. Der zentrale Teile wird derzeit bebaut, einzelne Grundstücke unterliegen noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auf einigen Bauerwartungsflächen haben sich zwischenzeitlich halbruderale Gras- und Staudenfluren etabliert. Der südliche Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Entsprechend der gewerblichen und industriellen Nutzungen ist der Versiegelungsgrad hoch und der Anteil an Grünflächen gering.

Die Gehölze im Plangebiet bieten Potenziale für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten. An einzelnen älteren Bäumen im Plangebiet kann zudem das Vorkommen von Potenzialen für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Flächen und den zahlreichen vertikalen Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden können Qualitäten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein hohes Potential der Gebäude wird aufgrund der intensiven Nutzung, des geringen Alters der Gebäude und der Bauweise allerdings nicht gesehen.

#### BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Mittig des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung die Straße Am Autobahnkreuz. Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden bereits gewerbliche Nutzungen errichtet. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe. Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen. Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete am Schafjückenweg und an der Tannenkrugstraße.

Die nördliche, südliche und östliche Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, Baumschulkulturen und Gehölzbestände geprägt.

Die Gehölze im Plangebiet bieten Potenziale für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten. An einzelnen älteren Bäumen im Plangebiet kann zudem das Vorkommen von Potenzialen für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Flächen und der zahlreichen vorhandenen vertikalen Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden können Qualitäten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein hohes Potential der Gebäude wird aufgrund der intensiven Nutzung, des geringen Alters der Gebäude und der technisierten Bauweise allerdings nicht gesehen.

#### BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese sind derzeit noch nicht realisiert. Das Plangebiet stellt sich im Realbestand vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen werden in Ost-West-Richtung durch einen Graben geteilt. Im südlichen Teil befindet sich ein naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer, welches gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ hervorgehoben. Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt und genehmigt worden. Die erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers ist bereits nördlich des Plangebietes erfolgt. An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Wallhecke. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung der Wallhecke sind entsprechend auszugleichen.<sup>6</sup> An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen entlang der Bahnstrecke lineare Gehölzbestände. Nordwestlich schließen weitere Gehölze an, die eine Hofstelle umfassen. Westlich verläuft die Wilhelmshavener Straße, an die weitere Gehölzbestände anschließen. Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15a an das Plangebiet an.

Ein Vorkommen von Vogelarten des Halboffenlandes ist auf den ackerbaulich genutzten Flächen nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund des hohen Anteils an vertikalen Strukturen in der Umgebung der Flächen ist jedoch keine besondere Habitatqualität abzuleiten. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten Potenziale für gehölzgebundene, freibrütende Vogelarten. Innerhalb von Altbäumen ist zudem das Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht auszuschließen. Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer und der Graben können allgemeine Habitatqualitäten für Amphibien und Libellenarten bieten. Ein Vorkommen des streng geschützten Kammolches ist nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Überprüfung des Stillgewässers im Frühjahr 2012 hat ein Vorkommen folgender ökologisch wenig anspruchsvoller Libellenarten ergeben: Plattbauch (*Libellula drepressa*), Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*) und Becher-Azurjungfer (*Enallagma cyathigerum*). Im Jahresverlauf sind noch eine Reihe weiterer Arten zu erwarten, insbesondere verschiedene Heidelibellen (*Sympetrum spec.*), Binsenjungfern (*Lestes spec.*)

<sup>6</sup> Gemeinde Rastede; Landkreis Ammerland (2012): Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Begründung

und Mosaikjungfern (*Aeshna spec.*). Ein Vorkommen streng geschützter Libellenarten wird nicht erwartet.

### ***voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Da in den Plangebieten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung der baulichen Dichte auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen. Der Plan setzt weiterhin die im Norden verlaufende Wallhecke zum Erhalt fest.

## **2.1.2 Fläche und Boden**

### ***derzeitiger Zustand<sup>7</sup>***

#### BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Das Plangebiet ist zu weiten Teilen bereits versiegelt. Im Norden steht als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol an. Daran schließt südlich ein Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde an. Im zentralen Bereich des Plangebietes liegt kleinräumig Mittlerer Podsol sowie ein Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage. Für den südlichen Teil des Plangebietes wird gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK50) als Bodentyp eine sonstige Auftragsfläche angegeben. Kleinräumig liegt im Südwesten zudem ein mittlerer Tiefumbruchboden aus Moorgley. Für den Tiefen Gley wird eine hohe Gefährdung durch Bodenverdichtung angegeben. Für die übrigen wird eine mittlere bis keine Gefährdung durch Verdichtung angegeben. Im Bereich des Plaggenesch ist aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung von Eschböden ein Suchraum für schutzwürdige Böden verzeichnet. Weiterhin liegt der Tiefumbruchboden in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, da dieser eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit besitzt.

#### BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Im Osten und Westen des Plangebietes, sowie im Bereich der Erschließungsflächen bestehen bereits großflächige Versiegelungen. Im Norden des Plangebietes steht Mittlerer Pseudogley-Podsol als Bodentyp an. Im Süden liegt Mittlerer Podsol. Der Boden im Plangebiet ist durch Verdichtung nicht bzw. gering gefährdet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.

<sup>7</sup> Angaben für dieses Kapitel sind dem NIBIS Kartenserver entnommen: NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (April 2022)

### BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Als Bodentyp steht Mittlerer Gley-Podsol an. Der Boden im Plangebiet ist durch Verdichtung gering gefährdet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.

#### ***voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Da in den Plangebieteten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrads auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mittelfristig ebenfalls eine Überführung in entsprechende Nutzungen zu erwarten. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung und entsprechend großflächigen Versiegelungen und Inanspruchnahmen natürlich gewachsener Böden des Plangebietes zu rechnen.

### **2.1.3 Wasser**

#### ***derzeitiger Zustand<sup>8</sup>***

#### BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben in Ost-West-Richtung. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt vorwiegend bei > 20 dm, die Grundwasserstufe wird hier als grundwasserfern (GWS 7) angegeben. Im Bereich des Tiefumbruchbodens und des Tiefen Gleys wird eine mittlere Grundwasserstufe (GWS 3) mit einem mittleren Grundwasserhochstand von <=4 dm angegeben.

#### BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei > 20 dm, die Grundwasserstufe wird als grundwasserfern (GWS 7) angegeben.

#### BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im südlichen Bereich sind ein nährstoffreiches Kleingewässer und ein Entwässerungsgraben ausgeprägt. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei > 20 dm, die Grundwasserstufe wird als grundwasserfern (GWS 7) angegeben.

<sup>8</sup> Angaben für dieses Kapitel sind dem NIBIS Kartenserver entnommen: NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. Hydrogeologie- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (April 2022)

### ***voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Da in den Plangebieten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die zu großflächigen Versiegelungen führt.

Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bedingt Veränderungen des Oberflächenabflusses, da die Versickerungsfunktion des Bodens entfällt. Örtlich findet zudem keine Grundwasserneubildung mehr statt. Um die Auswirkungen der Planungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, treffen die Bebauungspläne Festsetzungen zum Oberflächenabfluss. So sind u. a. Flächen zur Regenrückhaltung vorgesehen. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Sammeländerung, da hier die Errichtung baulicher Anlagen ohnehin nicht zulässig ist.

#### **2.1.4 Klima und Luft**

##### ***derzeitiger Zustand***

Rastede liegt in der atlantisch geprägten Klimaregion mit milden Wintern und feuchten, kühlen Sommern. Die jährliche mittlere Durchschnittstemperatur liegt aufgrund der Küstennähe bei etwa 8 °C, die mittlere Niederschlagshöhe pro Jahr liegt hier bei etwa 800mm. Nach diesen Durchschnittswerten im 30jährigen Mittel des DWD (1961 – 1990) hat sich die Durchschnittstemperatur im Nordwestdeutschen Raum um 1,5 bis 2°C im Jahr 2019 erhöht, in einzelnen Regionen um über 2°C.<sup>9</sup>

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Vorbelastungen bestehen durch die umgebenden Straßen und die bereits bestehenden Gewerbebetriebe, ausgleichend wirken die einrahmenden und abschirmenden Gehölzbestände.

##### ***voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Da in den Plangebieten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die zu großflächigen Versiegelungen führt.

Eine Erhöhung der baulichen Dichte in den teilweise bereits bebauten Bereichen, sowie eine bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 98 führt zu Änderungen des Lokalklimas. Über versiegelten Flächen ist von einer schnelleren Erwärmung der

<sup>9</sup> Deutscher Wetterdienst (DWD) (o.J): Klima und Umwelt. Klimadaten und Abweichungen vom langjährigen Durchschnittswert

Lufttemperatur auszugehen. Gleichzeitig können zwischen den Gebäuden lokal erhöhte Windgeschwindigkeiten durch Düseneffekte und erhöhte Turbulenz entstehen.

Weiterhin werden im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Es ist s darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

### **2.1.5 Landschaftsbild**

#### ***derzeitiger Zustand<sup>10</sup>***

Im Kapitel 2.3 von Teil I der Begründung sind Bilder aufgeführt, die das Landschafts- und Ortsbild im Geltungsbereich der Sammeländerung abbilden.

#### BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Das Ortsbild wird durch die bereits realisierte gewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich relativ hohe Gebäudekörper. Im zentralen und nördlichen Bereich bestehen gegenwärtig noch einzelne vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Der südliche Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Entsprechend der gewerblichen und industriellen Nutzungen ist der Versiegelungsgrad hoch und der Anteil an Grünflächen gering.

Nördlich des Geltungsbereiches schließen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 98.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben ist entsprechend der ausgeprägten Nutzungen im Landschaftsrahmenplan als gering eingestuft. Die Gewerbenutzung wird als Beeinträchtigung gewertet.

#### BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden bereits gewerbliche Nutzungen mit teils hohen Lagerhallen realisiert. Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen. Am östlichen Rand des Gewerbegebietes befinden sich neue Bürogebäude und Gewerbehallen.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Flächen, Baumschulkulturen und Gehölzbestände geprägt.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben ist entsprechend der ausgeprägten Nutzungen im Landschaftsrahmenplan als gering eingestuft. Die Gewerbenutzung wird als Beeinträchtigung gewertet.

---

10 Angaben zur Landschaftsbildbewertung sind dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Ammerland entnommen.

### BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese sind derzeit noch nicht realisiert. Das Plangebiet stellt sich im Realbestand als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen werden in Ost-West-Richtung durch einen Graben strukturiert. Im südlichen Teil befindet sich ein natürliches, nährstoffarmes Kleingewässer. An der nördlichen Grenze verläuft eine Wallhecke. An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen entlang der Bahnstrecke lineare Gehölzbestände. Nordwestlich schließen weitere Gehölze an, die eine Hofstelle einfassen.

Als Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind die südlich bestehenden Gewerbenutzungen und die westlich verlaufende Wilhelmshavener Straße zu nennen. An diese schließen westlich weitere Gehölzbestände an.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan wird eine mittlere Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben angegeben. Durch die Realisierung der südlich angrenzenden Gewerbenutzung und der fehlenden Erschließung des Plangebietes ist lokal jedoch von keiner besonderen Erholungsfunktion auszugehen.

#### ***voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Da in den Plangebieten Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung der baulichen Dichte auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Dies wird insbesondere von der Wilhelmshavener Straße und der Braker Chaussee aus wahrnehmbar sein. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die zu großflächigen Versiegelungen führt. Die Bedeutung für das Landschaftserleben wird dementsprechend verringert.

## **2.1.6 Mensch**

### ***derzeitiger Zustand***

Im Geltungsbereich der Sammeländerung sind Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsbebauungspläne wurden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass Grenzwerte des Immissionsschutzes (u. a. Lärmrichtwerte) durch die Planungen eingehalten werden.

Eine besondere Erholungsfunktion der noch nicht realisierten Teilbereiche liegt aufgrund der hohen Vorbelastungen der Bebauungsplangebiete nicht vor.

#### ***voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Da in den Plangebieten Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe auf den noch nicht bebauten Flächen auszugehen. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich



des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die lokal zu einer Verringerung der Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben führt (s. o.).

Im Rahmen der weiteren Entwicklung der Plangebiete davon auszugehen, dass Immissionschutzgrenzwerte weiterhin eingehalten werden.

Durch die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriegebiete können neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Rastede geschaffen werden.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### ***derzeitiger Zustand***

Als Kulturgut ist der in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 15a anstehende Plaggenesch aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung zu nennen.

Als Sachgüter sind die bestehenden Gewerbebetriebe sowie die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

#### ***voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Da in den Plangebieten Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe auf den noch nicht bebauten, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Davon ist auch der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15a anstehende Plaggenesch betroffen. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes und somit mit einem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Gleichzeitig werden neue Gewerbenutzungen als Sachgüter realisiert.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

#### ***derzeitiger Zustand***

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Besondere Wechselwirkungen sind nicht ersichtlich.

#### ***voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Da im Plangebiet Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15 a und Nr. 86 von einer Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe auf den noch nicht bebauten, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen.

Mit der weiteren Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ergeben sich vielfältige Auswirkungen auf die Schutzgüter, die sich gegenseitig beeinflussen. Besondere Wechselwirkungen sind jedoch nicht erkennbar.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen der vorliegenden Sammeländerung durch die erstmalige Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen im Plangebiet bestimmt.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“**

Teilbereich 1 (Nördlicher und zentraler Teil): Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Teilbereich 2 (Südlicher Teil): Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

- **BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“**

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig.

- **BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“**

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Alle Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

Alle weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, die sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben. D.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und damit eine mögliche Erweiterung der Betroffenheit des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren gegenüber den rechtswirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne ergeben sich nicht.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Neuversiegelungen werden mit der Sammeländerung nicht zugelassen. Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und somit der Ausnutzung der zulässigen Versiegelung in den Geltungsbereichen zu rechnen.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und

Neuversiegelungen, die sich auf den Wasserhaushalt auswirken können, werden mit der Sammeländerung nicht zugelassen. Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und somit der Ausnutzung der zulässigen Versiegelung mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in den Geltungsbereichen zu rechnen.

#### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Neuversiegelungen, die sich auf das Lokalklima auswirken können werden nicht zugelassen. Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und somit der Ausnutzung der zulässigen Versiegelung in den Geltungsbereichen zu rechnen. Hierdurch können kleinräumige Änderungen des Lokalklimas begründet werden.

#### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Die Beschränkung der Gebäudehöhen wird als erforderlich erachtet, um eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes durch zu hohe bauliche Anlagen zu vermeiden. Dies ist als Verringerungsmaßnahme für das Landschaftsbild einzustufen und wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 an den bereits realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines Sicherheitszuschlages. Im Zuge dieser Sammeländerung erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche. In den Teilbereichen sind in etwa gleiche Gebäudehöhen gemäß Bauakten und örtlicher Bestandsaufnahme vorhanden.

Der derzeit noch unbebaute Bebauungsplan Nr. 98 liegt in räumlicher Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden. Daher hält die Gemeinde hier eine geringere maximale Gebäudehöhe als im anschließenden nördlichen Teil des Industriegebietes Lieth für sinnvoll. Für den Bebauungsplan Nr. 98 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über Bezugsebene für ausreichend erachtet.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete sind insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 Änderungen des Landschaftsbildes gegenüber der realen Bestandsnutzung zu erwarten.

#### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Die Beschränkung der Gebäudehöhen wird als erforderlich erachtet, um eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes durch zu hohe bauliche Anlagen zu vermeiden. Dies ist als Verringerungsmaßnahme für das

Landschaftsbild einzustufen und wirkt sich somit auch positiv auf das Landschaftserleben und die Erholungsfunktion der umgebenden Freiflächen auf.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebiete zu rechnen. Hierdurch können neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Rastede entstehen. Dabei sind weiterhin die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Immissionsschutzes zu beachten.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden durch diese Änderungen nicht prognostiziert.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und Umwandlung der im Realbestand bisher noch landwirtschaftlichen genutzten Flächen in Industrie- und Gewerbeflächen zu rechnen.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

- Durch die direkte Nachbarschaft der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98 ergibt sich eine kumulierende Wirkung der beiden Plangebiete auf das Landschaftsbild. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden im Bereich von baulich bereits realisierten Flächen Gebäudehöhen zugelassen, die sich an der bestehenden baulichen Nutzung orientieren. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist noch unbebaut; hier wird eine geringere Höhenbegrenzung als im unmittelbar angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 15a getroffen, um die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden zu berücksichtigen.

### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Durch die Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen/ einer maximalen Gebäudehöhe im Plangebiet, in Anlehnung an bereits realisierte bauliche Nutzungen und unter Berücksichtigung umliegender Nutzungen, insbesondere die Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden des Bebauungsplans Nr. 98, wird zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sind nicht vorgesehen, da wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen zu erwarten sind. Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der vorliegenden Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Um die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu minimieren, sollen für die Plangebiete erstmalig Beschränkungen der zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Um gleichzeitig eine angemessene Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete zu ermöglichen, orientieren sich die Höhenfestsetzungen an der Bestandsnutzung im Plangebiet und an angrenzenden Nutzungen.

Planungsalternativen drängen sich demnach nicht auf.

## **2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen der Sammeländerung ist nicht zu erwarten.

# **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

## **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme der Habitatstrukturen erfolgte anhand der Auswertung vorhandener Unterlagen und aktueller Luftbilder, sowie durch eine örtliche Überprüfung. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, die Umweltkarten Niedersachsen und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.<sup>11</sup>

## **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

---

<sup>11</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

### **3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung umfasst insgesamt drei Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar.

Im Zuge dieser Sammeländerung sollen bauliche Anlagen/ Gebäude in ihrer zulässigen Höhe begrenzt werden. Anlass sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten realisierten sehr hohen Gebäudekörper. Mit der Höhenbegrenzung soll eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen vermieden werden. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen in den Bebauungsplänen Nr. 15a und Nr. 86 orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines Sicherheitszuschlages. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist noch unbebaut, hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden berücksichtigt.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Nachteilige Auswirkungen auf Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes sind nicht zu erwarten.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sind für das Plangebiet keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, da es sich um durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestsetzung handelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist in baulich bisher nicht ungenutzten Teilbereichen von einer weiteren Entwicklung der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete auszugehen. Eine Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen bestünde allerdings nicht.

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird erstmalig die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Plangebieten beschränkt. Durch die Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich in Anlehnung an bereits realisierte bauliche Nutzungen und unter Berücksichtigung umliegender Nutzungen, insbesondere die Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden des Bebauungsplans Nr. 98, werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert und zu hohe bauliche Anlagen in der bisher freien Landschaft verhindert. Relevante Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich nicht.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Sammeländerung keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Die Gemeinde wird die Baumaßnahmen nach den rechtlichen Vorgaben überwachen und Hinweise Dritter verfolgen.

Bei der vorliegenden Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Planungsalternativen drängen sich demnach nicht auf.

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen der Sammeländerung ist nicht zu erwarten.

### **3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen**

- Deutscher Wetterdienst (DWD) (o.J.): Klima und Umwelt. Klimadaten und Abweichungen vom langjährigen Durchschnittswert
- Gemeinde Rastede; Landkreis Ammerland (2012): Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Begründung.
- Landkreis Ammerland 2021: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.
- NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardo-map3/#> (April 2022)
- Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz



**Anhang zum Umweltbericht: Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)**

aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung umfasst insgesamt drei Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen werden gegenüber dem geltenden Planrecht keine zusätzlichen Inanspruchnahmen natürlicher Ressourcen begründet.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen und ihrer Änderungen wird verwiesen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen und ihrer Änderungen wird verwiesen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen werden keine besondere Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt begründet.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Durch die direkte Nachbarschaft der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98 ergibt sich eine kumulierende Wirkung der beiden Plangebiete auf das Landschaftsbild. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden im Bereich von baulich bereits realisierten Flächen Gebäudehöhen zugelassen, die sich an der bestehenden baulichen Nutzung orientieren. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist noch unbebaut; hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden berücksichtigt. Zu der Betroffenheit der im Bebauungsplan Nr. 98 ausgeprägten naturschutzrechtlich geschützten Objekte wird in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ausführlich ausgeführt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Diese Sammeländerung begründet keine relevanten Auswirkungen auf das Klima und keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Inanspruchnahme von Tierlebensräumen gegenüber geltendem Planrecht.
Pflanzen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Inanspruchnahme von Pflanzenlebensräumen gegenüber geltendem Planrecht.
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber geltendem Planrecht.
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Inanspruchnahme und Neuversiegelungen natürlich gewachsener Böden gegenüber geltendem Planrecht.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Zulässigkeit zusätzlicher Neuversiegelungen gegenüber geltendem Planrecht, die sich auf den Wasserhaushalt auswirken können.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen ersichtlich.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen ersichtlich.
Wirkungsgefüge	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	<b>X</b>	o	o	o	o	o	o	x	<b>X</b>	<b>X</b>	x	o	Beschränkung zulässiger Höhen, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern.
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten wird durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen nicht begründet.

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine relevanten Auswirkungen ersichtlich.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Kulturgütern (Plaggenesch).
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Sammeländerung tangiert die Belange des Immissionsschutzes nicht.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Sammeländerung tangiert die Belange der Ver- und Entsorgung nicht.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Konkrete Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/218**

freigegeben am **08.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 23.11.2023**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes 29 - Kleibrok**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan Nr. 29 – „Kleibrok“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe) und der Anzahl der Wohneinheiten geändert. Dabei werden auch örtliche Bauvorschriften (z. B. Dachneigung) berücksichtigt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Bebauungsplan Nr. 29 umfasst unter anderem die Wohngebiete südöstlich der Firma Bohmann und nordwestlich des Bauhofgeländes sowie die Flächen der Firma Bohmann und des Bauhofes selbst. Festgesetzt sind Allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger Bauweise, wobei keine näheren Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen wurden. Das Gebiet im Bereich der Straße „Am Brook“ ist nahezu ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut; für die Grundstücke Am Brook 2 und 4 sind zwei Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück „Am Brook 1“ vor. Dort ist der Neubau von zwei Einfamilienhäusern geplant. Durch die vom Bauherrn gewählte Gestaltung des Baukörpers wird der optische Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise erweckt, wobei für den Neubau die eingeschossige Bauweise rechnerisch nachgewiesen werden könnte. Die Traufhöhe soll bei 6,21 m und die Firsthöhe bei 8,47 m liegen. Das Bauvorhaben ist als Anlage 3 beigefügt.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung ist dieser Bereich als „grüne Zone“ festgelegt worden. Eine konkrete Begrenzung der sich darstellenden Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachgestaltung wurde im Konzept hierzu nicht verbindlich festgelegt. Vielmehr handelt es sich innerhalb der grünen Zone um eine Einzelfallprüfung. Ein Auszug des Konzeptes ist als Anlage 4 beigefügt.

Auf Basis der umliegenden Bebauung und der damit einhergehenden Charakterisierung des Gebietes fügt sich dieses Vorhaben örtlich nicht homogen in die Umgebung ein und stellt in städtebaulicher Hinsicht einen Fremdkörper dar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Festlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung für die Wohngebiete zu verwirklichen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sollen daher das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung erlassen werden, die sich an der tatsächlichen Bebauung orientieren. In diesem Zuge sollen ebenfalls die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten entsprechend des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung übernommen werden.

Soweit der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 gefasst wird, kann die Gemeinde die Zurückstellung des Vorhabens nach § 15 BauGB gegenüber dem Landkreis beantragen, sodass für die Dauer von einem Jahr keine abschließende Entscheidung über das Gesuch getroffen werden kann. Innerhalb dieser Zeit kann die Bebauungsplanänderung mit neuen Festsetzungen erarbeitet werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufwendungen werden im Rahmen des Budgets „Räumliche Planung“ abgedeckt.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

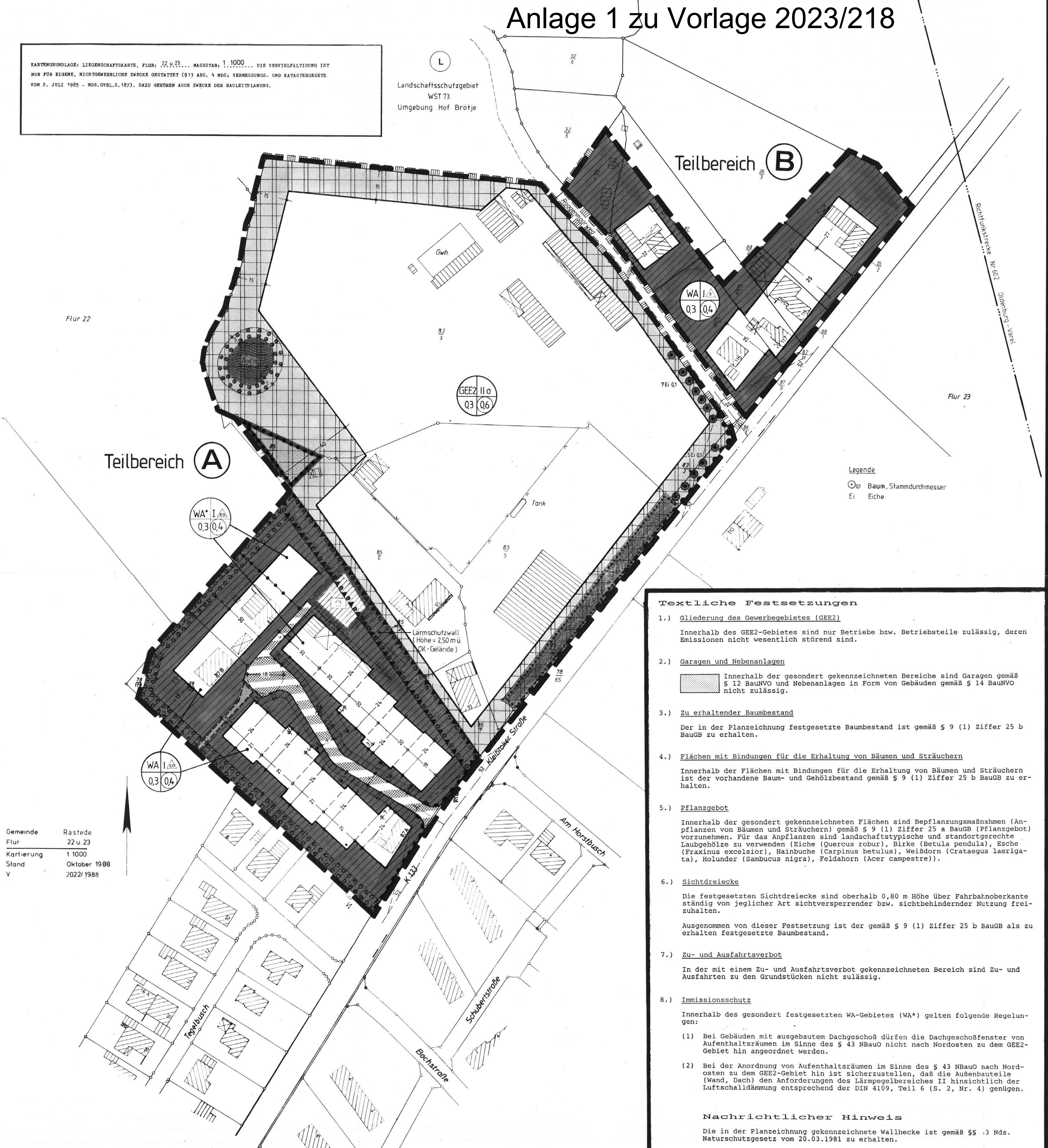
Zunächst keine.

#### **Anlagen:**

1. Bebauungsplan Nr. 29
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 29
3. Geplante Gebäude Am Brook 1
4. Auszug aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung



Planzeichen	verwendet
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Wohngebiete	●
• Kleinsiedlungsgebiet	WS
• Reines Wohngebiet	WR
• Allgemeines Wohngebiet	WB
• Besonderes Wohngebiet	WB
Mischgebiete	○
• Dorfgebiet	MD
• Mischgebiet	M
• Kerngebiet	Mk
Gewerbegebiete	○
• Gewerbegebiet	GE
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 1
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 2
Industriegebiete	○
• Industriegebiet	GI
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GEI 1
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GEI 2
Sondergebiete bei der Erholung dienen	○
• Wochenendausbegebiet	SO_W
• Feriensiedlungsgebiet	SO_F
• Campingsplatzgebiet	SO_C
Sonstige Sondergebiete	○
• SO (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)	SO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
Geschlossflächenzahl	0,7 bzw. GFZ 0,7
Baumstanzahl	3,0 bzw. BMZ 3,0
Grundflächenzahl	0,4 bzw. GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II
als Mindest- und Höchstgrenze	II-III
zweigeteilt	II
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bauzonen</b>	
Offene Bauweise	○
• Nur Einzeihäuser zulässig	○
• Nur Doppelhäuser zulässig	○
• Nur Hausgruppen zulässig	○
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	○
Geschlossene Bauweise	●
Abschlossene Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	●
Baulinie	—
Baugrenze	—
überbaubare Grundstücksfläche	—
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf</b>	
Fläche für den Gemeinbedarf	○
Öffentliche Verwaltung	○
• R. Rathaus, P. Polizei	○
Schule	○
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
• K. Krankenhaus	○
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
• T. Theater	○
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○
• H. Hallenbad, Sp. Sporthalle	○
Post	○
Feuerwehr	○
<b>Verkehrsmittel</b>	
Strassenbegrenzungslinie - Autotahn und autotahnähnliche Straßen	○
Strassenverkehrsfläche	○
Strassenbegrenzungslinie	○
Verkehrsmittel besondere Zweckbestimmung	○
• Öffentliche Parkfläche	○
• Fußgängerbereich	○
• Wohnstraße mit verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen	○
Wanderweg	○
Verkehrsmittel	○
Einfahrt	○
Einfahrtbereich	○
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	○
Sichtdreieck (Bewuchs bis 80 cm Höhe zulässig, DK-Straße Nebenanlagen nicht zulässig)	○
Bahnanlage	○
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen</b>	
Elektrizität	○
Uniformstation	○
Gas	○
Ferrowärme	○
Wasser	○
Abfall	○
Ablagerung	○
Sammelplatz für Müllbehälter	○
<b>Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen</b>	
Leitungsführung	○
W. Wasser, A. Abwasser, E. Elektrizität, G. Gas	○
<b>Grünflächen</b>	
Öffentliche Grünfläche	○
Private Grünfläche	○
Parkanlage	○
Dauerklingengärten	○
Spornplatz	○
Spornplatz	○
Zeltplatz	○
Badeplatz, Freibad	○
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>	
Wasserfläche	○
• H. Hafen, T. Teich, S. See	○
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	○
• R. Regenwasserentlastungsflächen	○
Umgrünung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	○
• W. Wasserschutzgebiet	○
Wasserrigg	○
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</b>	
Fläche für Aufschüttungen	○
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	○
<b>Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft</b>	
Fläche für die Landwirtschaft	○
Fläche für die Forstwirtschaft	○
Aufzucht	○
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entschärfung der Landschaft</b>	
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen)	○
Baum	○
Wahlhecke	○
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen)	○
Baum = Sträucher	○
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes	○
• L. Landschaftsschutzgebiet	○
• ND - Naturdenkmal	○
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	○
• St. Stellplatz, GS. Gemeinschaftsstellplatz, Ga. Garage, GGA. Gemeinschaftsgarage	○
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (zugunsten der Entschärfung)	○
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlage)	○
Aufschüttung	○
Abgrabung	○
so wie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist	○
Stützmauer	○
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	○
Geltungsbereich der Änderung	○
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	○
Landschutzwall gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB	○



Gemeinde Rastede  
 Flur 22 u. 23  
 Kartierung 1:1000  
 Stand Oktober 1988  
 V 2022/1988

# Anlage 1 zu Vorlage 2023/218

KARTGRUNDLAGE; LIEGENSCHAFTSKARTE, FLUR: 22 u. 23... MASSSTAB: 1:1000... DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTÖFFENTLICHE ZWECKE ERSTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS; VERMESSUNGS- UND KATASTERGEGSETZ VOM 2. JULI 1985 - NDS.OVBL.S.187). DAZU GEHÖREN AUCH ZWECHE DER BAUZEITPLANUNG.

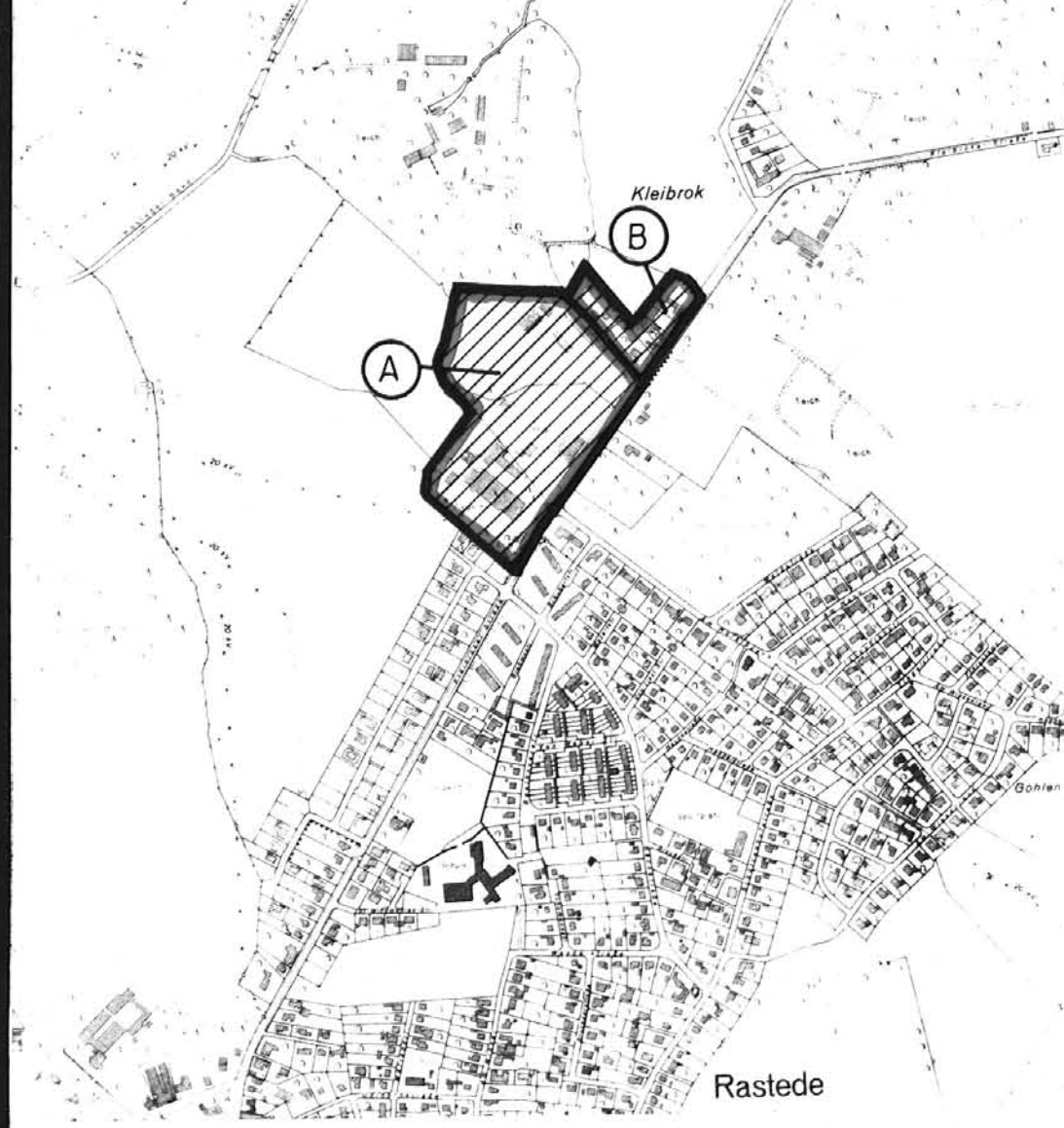
### Textliche Festsetzungen

- Gliederung des Gewerbegebietes (GEE2)**  
 Innerhalb des GEE2-Gebietes sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.
- Garagen und Nebenanlagen**  
 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Bereiche sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Zu erhaltender Baumbestand**  
 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Holzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
- Pflanzgebot**  
 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB (Pflanzgebot) vorzunehmen. Für das Anpflanzen sind landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (Eiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus laevis), Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre)).
- Sichtdreiecke**  
 Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.  
 Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Baumbestand.
- Zu- und Ausfahrtsverbot**  
 In der mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot gekennzeichneten Bereich sind Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücken nicht zulässig.
- Immissionsschutz**  
 Innerhalb des gesondert festgesetzten WA-Gebietes (WA\*) gelten folgende Regelungen:
  - Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß dürfen die Dachgeschoßfenster von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nicht nach Nordosten zu dem GEE2-Gebiet hin angeordnet werden.
  - Bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nach Nordosten zu dem GEE2-Gebiet hin ist sicherzustellen, daß die Außenbauteile (Wand, Dach) den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Teil 6 (S. 2, Nr. 4) genügen.

**Nachrichtlicher Hinweis**  
 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Wallhecke ist gemäß § 5 § 3 Nds. Naturschutzgesetz vom 20.03.1981 zu erhalten.

# Bebauungsplan 29

Gemeinde Rastede  
 „Kleibrok“  
 Teilbereich nordwestlich der Kleibroker Straße



<b>Präambel</b>	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 09.12.1986 (BGBl. I S. 2753) zuletzt geändert am 26.07.1988 (BGBl. I S. 1093/1137) und des § 40 des Niedersächsischen Gemeindeordnungsgesetzes (NdsOG) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 223), zuletzt geändert am 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214), hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 29 - „Kleibrok“, bestehend aus der Planzeichnung und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.	
Rastede, den 11.07.1989 (Söker) Gemeindevorsteher	
<b>Aufstellung</b>	<b>Satzungsbekanntmachung</b>
Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 31.01.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 - „Kleibrok“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.1989 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Rat der Gemeinde Rastede hat der Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.07.1989 ortsüblich bekannt gemacht sowie die Begründung beschlossen.
(Söker) Gemeindevorsteher	(Söker) Gemeindevorsteher
<b>Planunterlagen</b>	<b>Anzeige nach BauGB</b>
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 11.07.1989. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grundstücke mit der Originalkarte ist einwandfrei möglich. Katasteramt Rastede, den 10. Juli 1989 (Söker) Gemeindevorsteher	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (3) BauGB dem Landkreis Ammerland am 20.07.1989 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt. gemacht (AZ.: 60-G-12-14-182) Rastede, den 11.11.1989 (Söker) Gemeindevorsteher
<b>Ausarbeitung</b>	<b>Inkrafttreten</b>
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: instara Vahrer Str. 180 2800 Bremen Ruf 450040/49 Bremen, den 09.11.1988/12.01.1989/03.04.1989 (Frölich)	Die Durchführung der Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am 11.07.1989 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft. Rastede, den 04.04.1989 (Röttger) Gemeindevorsteher
<b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>Eingeschränkte Beteiligung</b>
Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 31.01.1989 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.1989 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.02.1989 bis 09.03.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.	Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 17.04.1989 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 21.04.1989 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.05.1989 gegeben.
(Söker) Gemeindevorsteher	(Söker) Gemeindevorsteher
<b>Alle Rechte vorbehalten</b>	<b>Bebauungsplan-Nr. Rastede</b>



## Satzung zur Sammeländerung "C" der Gemeinde Rastede

### P r ä m b e l

Auf Grund des § 2 Absatz 4 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede die vorliegende Sammeländerung "C" als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Sammeländerung umfaßt die nachstehenden Bebauungsplan-Änderungen:

- 1.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a "Rastede/Hostemoor" (Teilbereiche "Jan-Eilers-Straße")
- 2.) 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rastede Südende" (Teilbereich "Carl-Rohde-Straße")
- 3.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Rastede Südende II" (Teilbereiche "Amdtstraße", "Von-Humboldt-Straße")
- 4.) 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Rastede" (Teilbereich "Schloßstraße")
- 5.) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a "Rastede" (Teilbereiche "Kleibroker Straße", "Zur Windmühlenstraße")
- 6.) 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b "Rastede" (Teilbereiche "Eichendorffstraße", "Ostlandstraße", "Schützenhofstraße")
- 7.) 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6c "Rastede" (Teilbereich "Wilhelmstraße")
- 8.) 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d "Rastede" (Teilbereiche "Friedrichstraße", "Schmaler Weg", "Schützenhofstraße")
- 9.) 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e "Rastede" (Teilbereiche "Am Brink", "Am Winkel", "Auf dem Esch", "Brücknerstraße", "Eichendorffstraße", "Kögel-Willms-Straße", "Ostlandstraße", "Uhlhornstraße", "Marienstraße")
- 10.) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6f II "Rastede" (Teilbereiche "Achtern Nordpol", "Auf der Raade", "Schwalbenstraße")
- 11.) 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6g "Rastede" (Teilbereiche "An Hagendorffs Busch", "Diedrich-Freels-Straße", "Sophienstraße" (zweite Bauzeile), "Anton Günther Straße" (zweite Bauzeile), "An der Bleiche" (zweite Bauzeile))
- 12.) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6h "Rastede" (Teilbereich "Ollerkamp")
- 13.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rastede - West" (Teilbereiche "Bahnweg", "Raiffeisenstraße", "August-Brötje-Straße", "Springerweg", "Königsberger Straße", "Breslauer Stra-

- be", "Stettiner Straße", "Buschweg", Chr.-L.-Bosse-Straße", "Wilhelm-Kraatz-Straße", "Am Stratjebusch", "Gloysteinstraße", "Voßberg")
- 14.) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a "Rastede - West" ("Buschweg")
  - 15.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7c "Rastede - West" (Teilbereich "Am Kleinenfelde", "Danziger Straße", "Kolberger Straße", "Kösliner Straße")
  - 16.) 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kleinenfelde" (Teilbereich "Danziger Straße", "Hebelstraße", "Raabestraße")
  - 17.) 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Rastede - Kleibrok" (Teilbereiche "Am Horstbusch", "Am Hang", "Tonkuhlenstraße", "Waldstraße", "Ziegelstraße")
  - 18.) 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Rastede - Am Wiesenrand" (Teilbereiche "Am Wiesenrand", "Bogenstraße", "Farnweg", "Grasweg", "Koppelweg", "Schilfweg", "Schützenhofstraße", "Ziegelstraße")
  - 19.) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a ("Feldbreite", "Gartenstraße")
  - 20.) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21b ("Am Renkenkamp", "Eichenstraße", "Hulsenweg", "Feldbreite", "Lindenstraße", "Ulmenstraße")
  - 21.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Rastede - Hankhausen", ("Am Hankhauser Busch", "Am Mühlenhof", "Dobbenstraße", "Mühlenstraße", "Spiekerstraße", "Quellenweg", "Zum Ellern")
  - 22.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Rastede - Baumgartenstraße/Kleibroker Straße" (Teilbereich "Am Nordrand", "Feigenhof", "Kleibroker Straße", "Tegelbusch")
  - 23.) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A/B (Teilbereich "Am Brook", "Roggenmoorweg")
  - 24.) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ("Bachstraße", "Beethovenstraße", "Schumannstraße", "Wagnerstraße")
  - 25.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Göhlenwiesen" (Teilbereiche "Dietrich-Bonhoeffer-Straße", "Eichendorffstraße", "Fabriciusstraße", "Graf von Galenstraße", "J.-H. Wichernstraße", "J.-Kiepper-Straße", "Martin-Luther-Straße", "Pater-Kolbe-Straße", "Rudolf-Bullmannstraße", "Schützenhofstraße", "V.-Bodelschwingh-Straße")
  - 26.) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Südende, Buschweg/Bahnlinie" ("Buschweg")

Lage und Abgrenzung der jeweiligen Änderungsbereiche sind der beigefügten Übersicht, die Bestandteil der Satzung ist, zu entnehmen.

## § 2 Inhalt der Sammeländerung

In den Geltungsbereichen der vorliegenden Satzung werden die bisher rechtskräftigen Festsetzungen zur Bauweise und zur zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude geändert bzw. ergänzt. Die nunmehr geltenden Regelungen für die aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlichen Änderungsbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen 1. und 2.:

1. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig).
2. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Von allen vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung die in den Festsetzungen 1. und 2. genannten zulässigen Höchstmaße überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürfen jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.

### Hinweise:

#### 1. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

#### 2. Baunutzungsverordnung

Im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

#### 3. Rechtswirkung früherer Festsetzungen

Sämtliche entgegenstehenden Festsetzungen früherer Satzungsverfahren in den Geltungsbereichen der vorliegenden Sammeländerung treten mit der Bekanntmachung der vorliegenden Satzung nach § 10 BauGB außer Kraft.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der von der vorliegenden Sammeländerung betroffenen rechtskräftigen Bebauungspläne, die dieser Änderungssatzung nicht entgegenstehen, bleiben unveränderter Bestandteil der Planung.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Satzung zur Sammeländerung "C" beschlossen.

Rastede, den .....

Gemeinde Rastede  
Der Gemeindedirektor

### 2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 verwendet.

### 3. Ausarbeitung

Der Entwurf der Satzung zur Sammeländerung "C" wurde ausgearbeitet von

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (04 21) 43 57 8-0 Fax: (04 21) 45 48 84

Bremen, den 30.05.2000 / 25.08.2000 / 18.10.2000 / 02.03.2001

Planverfasser

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 19.09.2000 dem Entwurf der Änderungssatzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderungssatzung und der Begründung haben vom 12.12.2000 bis einschließlich 12.01.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den 12.03.2001

Gemeinde Rastede  
Der Gemeindedirektor



**5. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Änderungssatzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den 12.03.2001

(Decker)

Bürgermeister, M.d.L.



(Röttger)

Gemeindedirektor

**6. Inkrafttreten**

Der Beschluss über die Änderungssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderungssatzung ist damit am 24.03.2001 rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den 24.03.2001



Gemeinde Rastede  
Der Gemeindedirektor

**7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

Gemeinde Rastede  
Der Gemeindedirektor

.....

**8. Mängel der Abwägung**

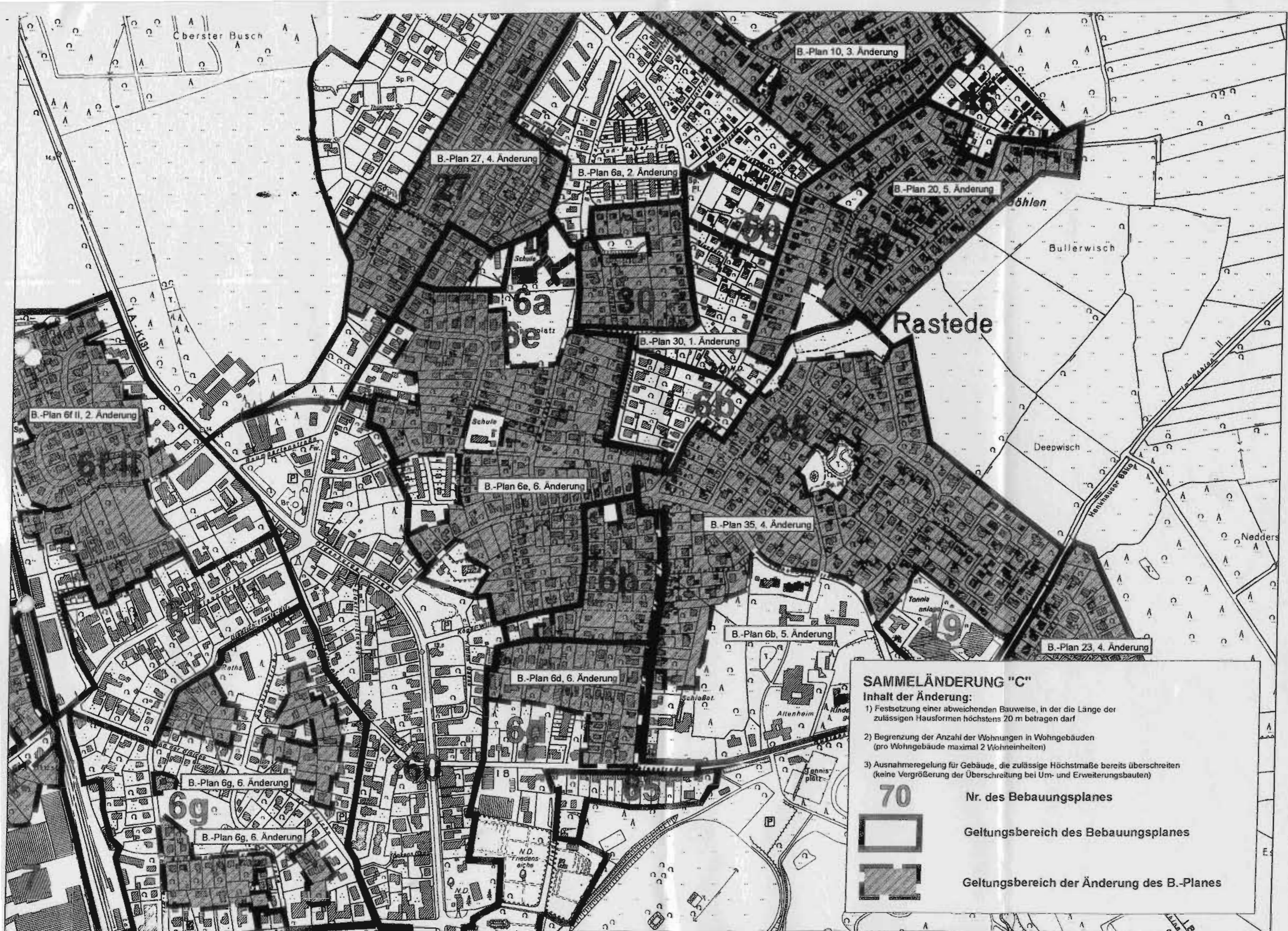
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der Änderungssatzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

Gemeinde Rastede  
Der Gemeindedirektor

.....




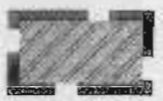


**SAMMELÄNDERUNG "C"**  
**Inhalt der Änderung:**

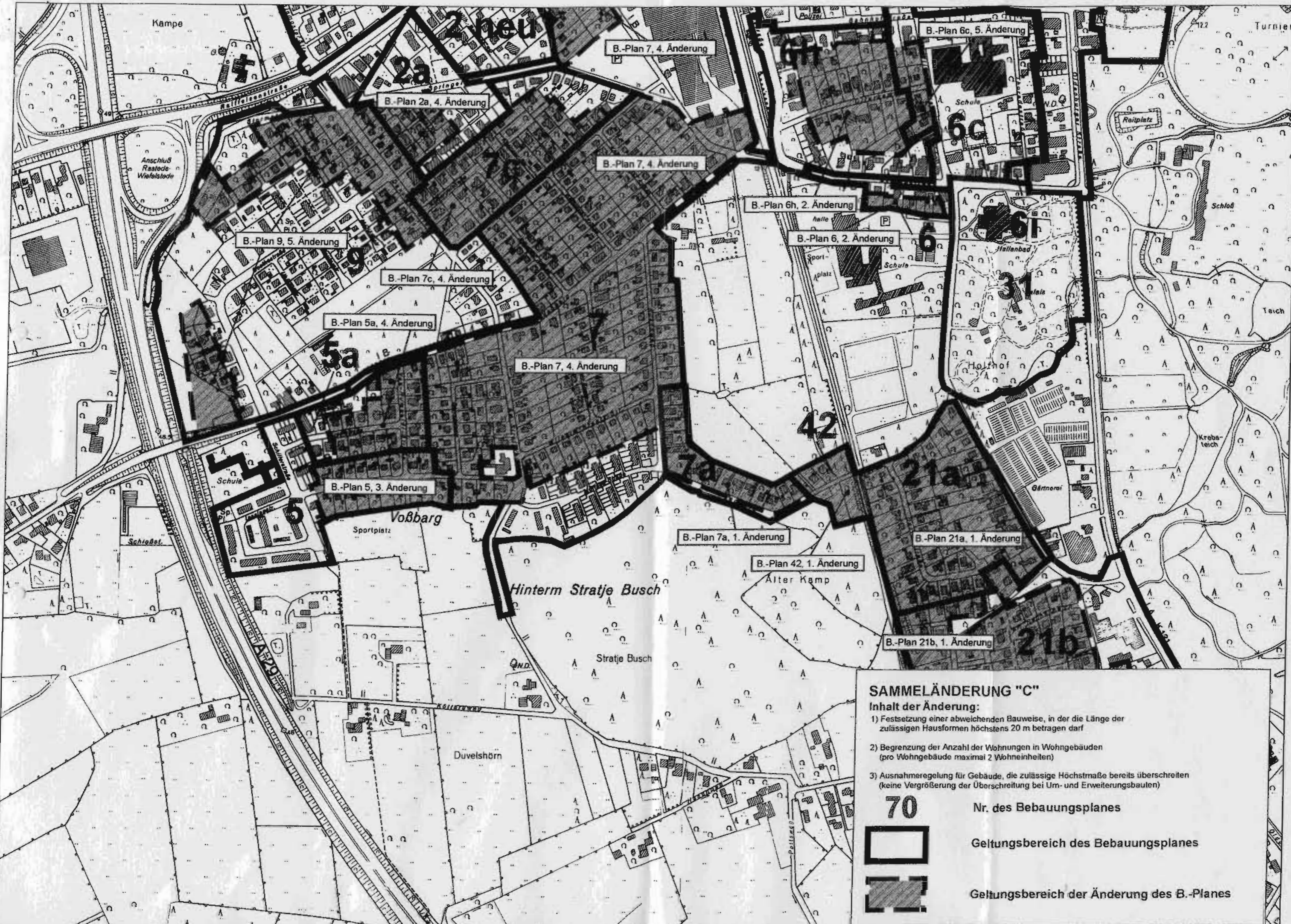
- 1) Festsetzung einer abweichenden Bauweise, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf
- 2) Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten)
- 3) Ausnahmeregelung für Gebäude, die zulässige Höchstmaße bereits überschreiten (keine Vergrößerung der Überschreitung bei Um- und Erweiterungsbauten)

**70**      Nr. des Bebauungsplanes

      Geltungsbereich des Bebauungsplanes

      Geltungsbereich der Änderung des B.-Planes







**SAMMELÄNDERUNG "C"**  
**Inhalt der Änderung:**

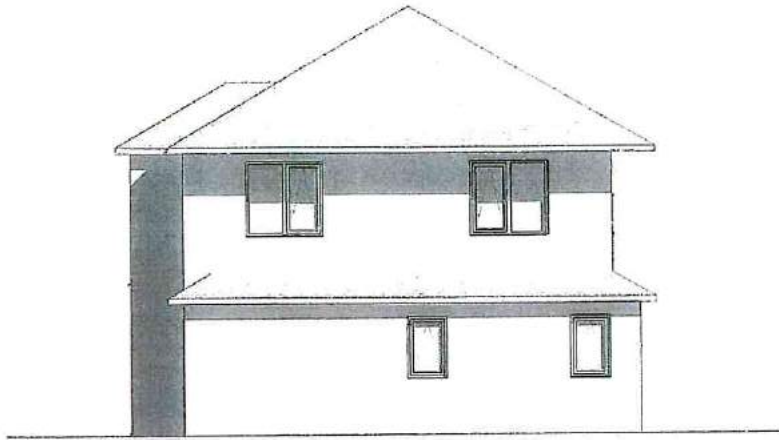
- 1) Festsetzung einer abweichenden Bauweise, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf
- 2) Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten)
- 3) Ausnahmeregelung für Gebäude, die die zulässige Höchstmaße bereits überschreiten (keine Vergrößerung der Überschreitung bei Um- und Erweiterungsbauten)

**70** Nr. des Bebauungsplanes

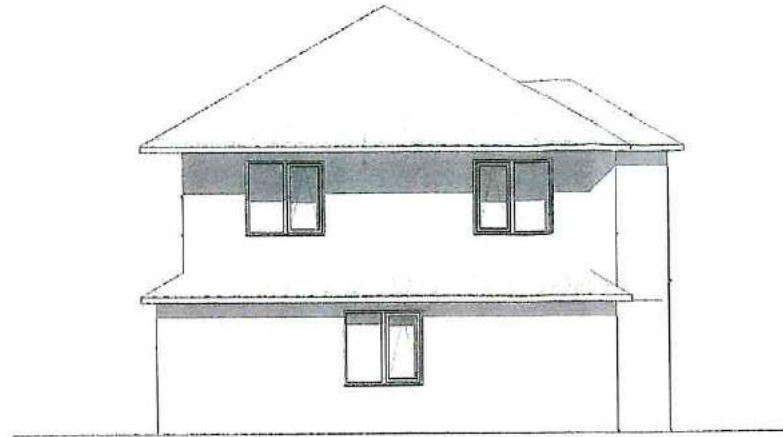
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Geltungsbereich der Änderung des B.-Planes

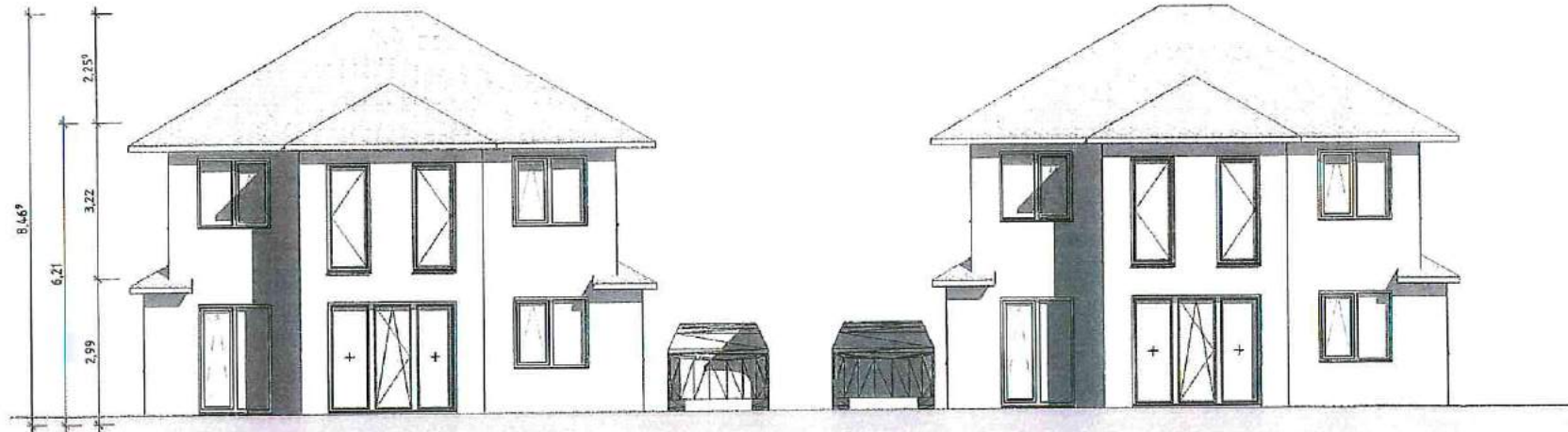




Nord-Ost Ansicht



Süd-West Ansicht



Süd-Ost Ansicht





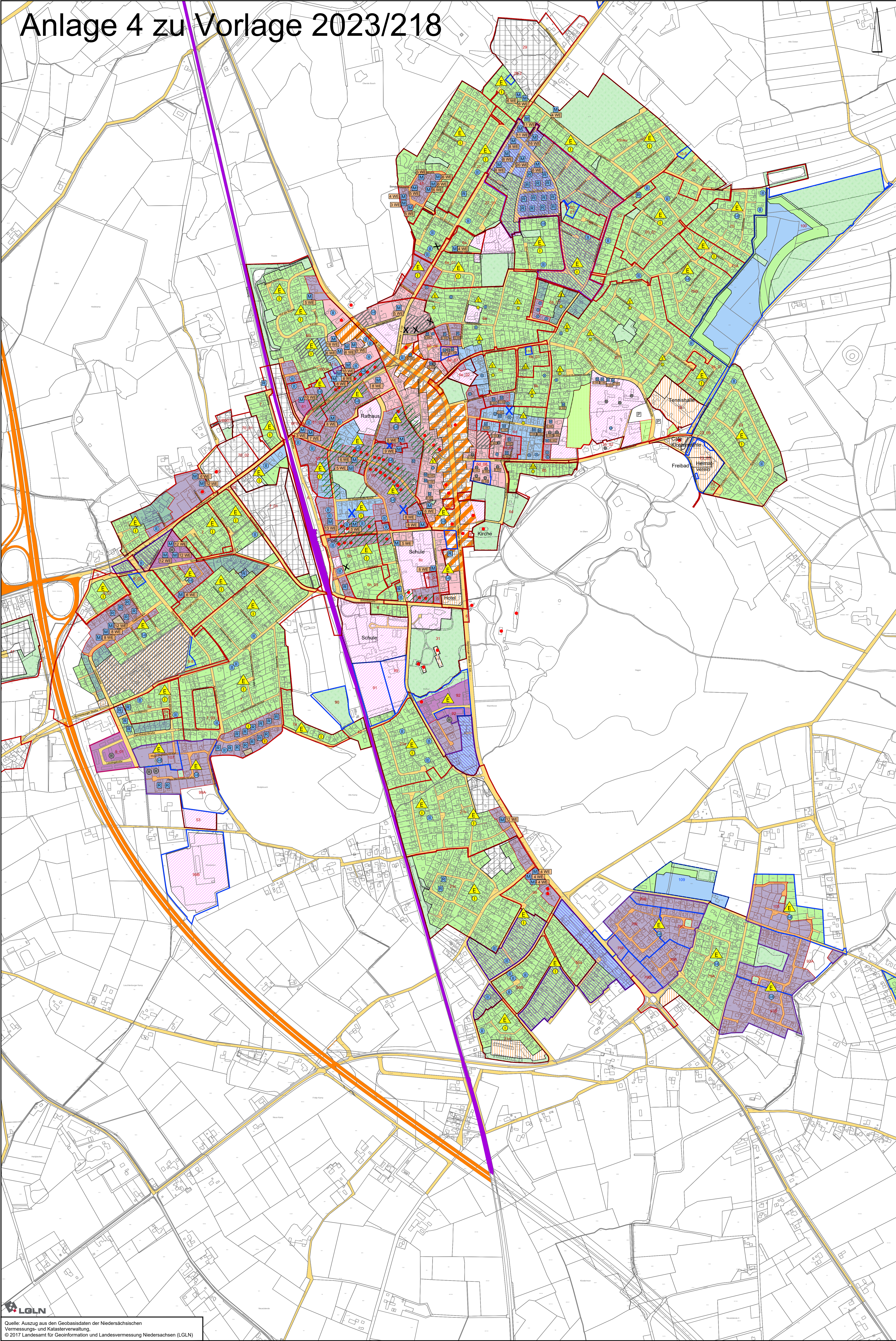
## Bauvoranfrage

Am Brook 1, 26180 Rastede

Lageplan M 1:500



# Anlage 4 zu Vorlage 2023/218



- Legende:**
- Kreis- und Landesstraßen / Sammelstraßen
  - Grünflächen
  - Bahnlinie
  - Autobahn
  - Zentraler Versorgungsbereich/ Nahversorgung
  - Sondergebiete
  - Gewerbegebiete
  - Flächen für Gemeinbedarf
  - Landwirtschaft, Garten- und Landschaftsbau
  - §34 BauCB
  - 75B rechtskräftiger Bebauungsplan, Rechtskraft vor 2008
  - 100 rechtskräftiger Bebauungsplan, Rechtskraft nach 2008
  - in Aufstellung befindlich
  - max. II Vollgeschoss + zurückgesetztes Staffelgeschoss  
max. Gebäudehöhe 13,00 m  
max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück  
max. 10 Wohneinheiten je Gebäude
  - max. II ohne Staffelgeschoss  
max. Traufhöhe 6,5 m  
max. Gebäudehöhe 10,50 m  
max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück  
max. 8 Wohneinheiten je Gebäude
  - I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung  
max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/  
DHH: je angefangene 600/300 cm GS 1 WE/ EH/ DHH
  - Sonderfall: III maximal, Bestandsbebauung, Planungsrecht
  - Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss)
  - Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses
  - Rückwärtige Bebauung, derzeit nur I Vollgeschoss zulässig  
→ Klärungsbedarf auf nachgelagerter Ebene
  - Denkmale
  - erhöhte Anforderungen an die Gestaltung aufgrund des Denkmalschutzes und der ortsbildprägenden Struktur
  - Größeres Nachverdichtungspotential
- Abgeleitet aus visueller Bestandsaufnahme vor Ort**
- 1(-2) WE Anzahl der Wohneinheiten (abgeleitet aus der Bebauungsstruktur)
  - überwiegend Einzel- und Doppelhäuser
  - überwiegend Einzelhäuser
  - Mehrfamilienhäuser
  - Reihenhäuser
  - Staffelgeschoss
  - überwiegend eingeschossig
  - überwiegend ein- bis zweigeschossig
  - zweigeschossig (punktuell)
  - überwiegend dreigeschossig
  - Gebäudeabbruch/ Brache



## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2024/004**

freigegeben am **17.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

**Datum: 08.01.2024**

### **Neufassung der Straßenreinigungssatzung und der Straßenreinigungsverordnung**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Neufassung der Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung (Straßenreinigungsverordnung) und die Neufassung der Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze innerhalb der geschlossenen Ortslagen (Straßenreinigungssatzung) werden jeweils in der vorgelegten Fassung beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 52 Abs.2 des Nds. Straßengesetzes (NStrG) obliegt den Gemeinden die Straßenreinigungspflicht nach Maßgabe des § 52 Abs.1 NStrG. Gem. § 52 Abs.1 S.2 NStrG ist Art, Maß und räumliche Ausdehnung der Reinigung in einer Verordnung zu regeln. Durch Satzung können die Gemeinden die ihnen obliegenden Straßenreinigungspflichten ganz oder zum Teil den Eigentümern der anliegenden Grundstücke auferlegen, vgl. § 52 Abs.4 NStrG. Die aktuelle Straßenreinigungssatzung und Straßenreinigungsverordnung wurden zuletzt mit Beschlussfassung vom 15.12.2015 geändert und traten jeweils zum 01.01.2016 in Kraft, vgl. Vorlage 2015/209.

Die Entwicklung von Bau- und Gewerbegebieten bedingt die Integration der neu entstandenen Straßen in die Straßenverzeichnisse A (für maschinelle und gebührenpflichtige Reinigung) sowie B (für die Übertragung der Reinigungspflicht auf angrenzende Grundstückseigentümer). Im Zuge dieser Integration wurden ferner die Straßen "Buchenstraße" (von der Oldenburger Straße bis Loyer Weg) und "Nethener Weg", die zuvor der Anlage B zugeordnet waren, aufgrund ihrer gestiegenen verkehrlichen Bedeutung dem Straßenverzeichnis der Anlage A zugeordnet. Straßen, die sich derzeit noch nicht im Endausbau befinden, wie der Sonnentauweg oder Bickbeernweg, werden nach Fertigstellung des Endausbaus im Rahmen einer Verwaltungsänderung den entsprechenden Straßenverzeichnissen zugeordnet.

Die Aktualisierung der Straßenverzeichnisse dient auch als Anlass, die Straßenreinigungssatzung und die Straßenreinigungsverordnung zu überarbeiten und besser zu strukturieren (vgl. Synopsen). Die wesentliche Änderung besteht darin, dass die Anlagen A und B (Auflistung der der Reinigung unterliegenden Straßen) nicht mehr beiden Vorschriften, sondern ausschließlich der Straßenreinigungsverordnung beigefügt sind. Dies bietet den Vorteil, dass künftige Änderungen und Ergänzungen lediglich die Anpassung der Verordnung erfordern und nicht mehr – wie zuvor – beider Vorschriften.

Zusätzlich wurde die bestehende Regelung zur Übertragung der Reinigungspflicht der Verbindungswege innerhalb der geschlossenen Ortslage geändert. Die Übertragung auf angrenzende Grundstückseigentümer erfolgt nun nicht mehr im Rahmen der Eingrenzung des Straßenverzeichnisses B. Im Zuge der Neufassung der Vorschriften wurde den Grundstückseigentümern die Reinigung nur in dem Maße übertragen, soweit sich aus Anlage C der Straßenreinigungsverordnung keine Reinigungspflicht der Gemeinde ergibt. Die Zuordnung der Verbindungswege in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde erfolgte basierend auf der Gestaltung (Wegebeschaffenheit) oder Abgrenzung zu angrenzenden Grundstücken, in Folge dessen sich eine Anliegerschaft nur schwer erkennen lässt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die zusätzlichen Aufwendungen für die Straßenreinigung sind gebührenrelevant und werden durch die hinzukommenden Gebührenpflichtigen getragen werden.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Reinigung der zusätzlich in der Anlage A (maschinelle Reinigung) aufgenommenen Straßen wird mit einer entsprechenden Zunahme von Staub- und Schadstoffemissionen einhergehen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Neufassung der Straßenreinigungssatzung
- Anlage 2 – Neufassung der Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung
- Anlage 3 – Synopse Straßenreinigungssatzung
- Anlage 4 – Synopse Straßenreinigungsverordnung

# **Satzung der Gemeinde Rastede über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze innerhalb der geschlossenen Ortslagen (Straßenreinigungssatzung) vom XX.XX.XXXX**

Auf Grund der §§ 10, 11, 13 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111) in Verbindung mit § 52 des Nds. Straßengesetzes (NStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2022 (Nds. GVBL. S. 420), hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Allgemeines**

- (1) Alle öffentlichen Straßen innerhalb der geschlossenen Ortslagen (§ 4 Abs.1 NStrG) in der Gemeinde Rastede sind zu reinigen (§ 52 Abs. 1 Satz 1 NStrG). Öffentliche Straßen in diesem Sinne sind die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 NStrG).
- (2) Die zu reinigenden Straßen sind in den der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede (Straßenreinigungsverordnung) beigefügten Straßenverzeichnissen (Anlage A und B) aufgeführt.
- (3) Innerhalb der geschlossenen Ortslagen betreibt die Gemeinde Rastede die Straßenreinigung als öffentliche Einrichtung für die im Straßenverzeichnis der Anlage A zur Straßenreinigungsverordnung aufgeführten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Alle durch die Gemeinde zu reinigenden, in der Anlage A zur Straßenreinigungsverordnung aufgeführten Straßen, Wege und Plätze werden mit derselben Häufigkeit gereinigt. Unterschieden wird nur die Reinigung im wöchentlichen Rhythmus (in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten Oktober bis Mai) in 8 Monaten des Jahres und im 14-tägigen Rhythmus (in den Sommermonaten Juni bis September) in 4 Monaten des Jahres. Die Gemeinde bedient sich zur Reinigung eines privaten Unternehmers.
- (4) Art, Maß und räumliche Ausdehnung sind in der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede geregelt.

## **§ 2 Reinigungspflicht der Gemeinde**

- (1) Reinigungspflichtig ist die Gemeinde, soweit die Reinigungspflicht nicht nach § 3 dieser Satzung den Eigentümern der anliegenden bebauten und unbebauten Grundstücke und den ihnen gleichgestellten Personen übertragen wurde.

(2) Von der Gemeinde werden durchgeführt

1. bei den in der Anlage A der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Fahrbahnen, Entwässerungsrinnen, Radwege, Parkstreifen und Haltebuchten, Mehrzweckstreifen, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen.
2. der Winterdienst auf Fahrbahnen und Radwegen gemäß § 7 der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede.
3. die Reinigung der Verbindungswege innerhalb der in der Anlage C der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung dargestellten Reinigungsbereiche.

(3) Soweit die Gemeinde Rastede die Straßenreinigung durchführt, gelten die Eigentümer der an die von der Gemeinde zu reinigenden Straßen angrenzenden und durch sie erschlossenen Grundstücke als Benutzer der öffentlichen Straßenreinigung. Für die Benutzung erhebt die Gemeinde Gebühren nach der besonderen Gebührensatzung.

### **§ 3**

#### **Übertragung von Reinigungsaufgaben auf Eigentümer und den ihnen gleichgestellten Personen**

(1) Den Eigentümern der anliegenden bebauten und unbebauten Grundstücken und ihnen gleichgestellte Personen im Sinne des Absatzes 3 werden übertragen:

1. bei den in der Anlage A der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Rad-/Gehwege und der Warteflächen am Ein- und Ausstieg an Bushaltestellen.
2. bei den in der Anlage B der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Geh-/Radwege und der Parkspuren sowie der Fahrbahn bis zur Mitte.
3. bei den in der Anlage A und B der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Verbindungswege, soweit diese nicht gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 3 von der Gemeinde durchgeführt wird.
4. der Winterdienst gemäß § 8 der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede.

(2) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 bestehen

1. ohne Rücksicht darauf, ob und wie die einzelnen Straßenteile befestigt sind.
  2. auch, wenn die Grundstücke durch eine Mauer, Böschung, einen Graben, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen oder in ähnlicher Weise von den zu reinigenden Gehwegs- oder Straßenteilen getrennt sind. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück von den zu reinigenden Straßen/teilen durch ein Grundstück getrennt ist, das weder dem öffentlichen Verkehr gewidmet, noch Bestandteil der Straße ist.
- (3) Den Eigentümern werden hinsichtlich der Pflicht zur Reinigung die Nießbraucher (§ 1030 BGB), Erbbauberechtigten (§ 1 Erbbaurecht-Verordnung), Wohnungsberechtigten (§ 1093 BGB) und Dauerwohnungs- bzw. Dauernutzungsberechtigten (§§ 31 ff Wohnungseigentumsgesetz) gleichgestellt. Die Reinigungspflicht dieser Verpflichteten geht der der Eigentümer vor.
- (4) Mehrere Reinigungsverpflichtete sind gesamtschuldnerisch verantwortlich.

#### **§ 4 Vertretung des Pflichtigen**

Auf Antrag des Reinigungspflichtigen kann ein Dritter durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde mit deren Zustimmung die Reinigungspflicht nach § 52 Absatz 4 Satz 4 NStrG übernehmen; die Zustimmung ist jederzeit widerruflich.

#### **§ 5 Art und Umfang der Reinigung**

Art und Umfang der Reinigung sind in der Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung in der Gemeinde Rastede geregelt.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwerhandlungen gegen §§ 3, 4 und 5 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

#### **§ 7 Inkrafttreten der Satzung**

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in den zusammenhängend bebauten Ortsteilen der Gemeinde Rastede vom 15.12.2015 außer Kraft.

26180 Rastede, den XX.XX.XXX

Krause  
- Bürgermeister -



**Verordnung der Gemeinde Rastede  
über Art und Umfang der Straßenreinigung  
(Straßenreinigungsverordnung)  
vom XX.XX.XXXX**

Aufgrund der §§ 1 und 55 Niedersächsisches Polizei- und Ordnungsbehördengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Januar 2005 (Nds. GVBl. S. 9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 589) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Verordnung für das Gemeindegebiet beschlossen:

**§ 1  
Allgemeines**

- (1) Alle öffentlichen Straßen innerhalb der geschlossenen Ortslagen (§ 4 Abs.1 NStrG) in der Gemeinde Rastede sind zu reinigen (§ 52 Abs. 1 Satz 1 NStrG). Öffentliche Straßen in diesem Sinne sind die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 NStrG). Die zu reinigenden Straßen sind in den beigefügten Straßenverzeichnissen (Anlage A und B) aufgeführt. Die Straßenverzeichnisse sind Bestandteil dieser Verordnung.
- (2) Nach der Satzung der Gemeinde Rastede über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze innerhalb der geschlossenen Ortslagen vom XX.XX.XXXX obliegt die Straßenreinigung der Gemeinde Rastede und den Eigentümern der angrenzenden bebauten oder unbebauten Grundstücke oder den ihnen gleichgestellten Personen.

**§ 2  
Reinigungsverpflichtung der Gemeinde**

- (1) Reinigungspflichtig ist die Gemeinde, soweit die Reinigungspflicht nicht nach § 3 der Straßenreinigungssatzung den Eigentümern der anliegenden bebauten und unbebauten Grundstücke und den ihnen gleichgestellten Personen übertragen wurde.
- (2) Von der Gemeinde werden durchgeführt
  1. bei den in der Anlage A genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Fahrbahnen, Entwässerungsrinnen, Radwege, Parkstreifen und Haltebuchten, Mehrzweckstreifen, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen.
  2. der Winterdienst gemäß § 7 dieser Verordnung.
  3. die Reinigung der Verbindungswege innerhalb der in der Anlage C dargestellten Reinigungsbereiche.

### **§ 3**

#### **Reinigungsverpflichtung der Eigentümer und den ihnen gleichgestellten Personen**

- (1) Den Eigentümern der anliegenden bebauten und unbebauten Grundstücken und ihnen gleichgestellte Personen im Sinne des Absatzes 3 werden übertragen:
1. bei den in der Anlage A genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Rad-/Gehwege, der Warteflächen am Ein- und Ausstieg an Bushaltestellen.
  2. bei den in der Anlage B genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Geh-/Radwege und der Parkspuren sowie der Fahrbahn bis zur Mitte.
  3. bei den in der Anlage A und B genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Verbindungswege, soweit diese nicht gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 3 von der Gemeinde durchgeführt wird.
  4. der Winterdienst gemäß § 8 dieser Verordnung.
- (2) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 bestehen
1. ohne Rücksicht darauf, ob und wie die einzelnen Straßenteile befestigt sind.
  2. auch, wenn die Grundstücke durch eine Mauer, Böschung, einen Graben, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen oder in ähnlicher Weise von den zu reinigenden Gehwegs- oder Straßenteilen getrennt sind. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück von den zu reinigenden Straßen/-teilen durch ein Grundstück getrennt ist, das weder dem öffentlichen Verkehr gewidmet, noch Bestandteil der Straße ist.
- (3) Den Eigentümern werden hinsichtlich der Pflicht zur Reinigung die Nießbraucher (§ 1030 BGB), Erbbauberechtigten (§ 1 Erbbaurecht-Verordnung), Wohnungsberechtigten (§ 1093 BGB) und Dauerwohnungs- bzw. Dauernutzungsberechtigten (§§ 31 ff Wohnungseigentumsgesetz) gleichgestellt. Die Reinigungspflicht dieser Verpflichteten geht der der Eigentümer vor.
- (4) Mehrere Reinigungsverpflichtete sind gesamtschuldnerisch verantwortlich.

### **§ 4**

#### **Art der Reinigung**

- (1) Die Reinigungspflicht umfasst insbesondere die Beseitigung von Verunreinigungen (Schmutz, Papier, Laub, Unrat, wildwachsenden Pflanzen und dgl.).
- (2) Besondere Verunreinigungen, z.B. durch Bauarbeiten, durch An- oder Abfuhr von festen Brennstoffen oder Abfällen, durch Unfälle oder Tiere sind unverzüglich zu beseitigen. Trifft die Reinigungspflicht nach anderen Vorschriften des öffentlichen Rechts (z.B. § 17 des Niedersächsischen Straßengesetzes, § 32 Straßenverkehrsordnung dgl.) einen Dritten, so geht dessen Pflicht zur Reinigung vor.

- (3) Bei der Reinigung ist die Staubentwicklung möglichst zu vermeiden.
- (4) Kehricht darf nicht Nachbargrundstücken oder der Fahrbahn zugekehrt oder dort gelagert werden. Er darf nicht in Entwässerungsrinnen und Gräben oder auf Einlaufschächte der Kanalisation oder Hydranten gekehrt oder gelagert werden. Der Kehricht ist auf eigene Kosten fachgerecht zu entsorgen.
- (5) Ist eine Gefahrenstelle entstanden, die vom Reinigungspflichtigen nicht unverzüglich beseitigt werden kann, so ist der Ort der Verunreinigung zu sichern und die Gemeinde unverzüglich zu benachrichtigen.

## **§ 5 Häufigkeit der Reinigung (Gemeinde)**

- (1) Bei allen durch die Gemeinde zu reinigenden, in der Anlage A aufgeführten Straßen, Wege und Plätze, werden die Fahrbahnen, Parkspuren und Entwässerungsrinnen mit derselben Häufigkeit gereinigt. Unterschieden wird nur die Reinigung im wöchentlichen Rhythmus (in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten Oktober bis Mai) in 8 Monaten des Jahres und im 14-tägigen Rhythmus (in den Sommermonaten Juni bis September) in 4 Monaten des Jahres.
- (2) Abweichend von den oben genannten Reinigungsintervallen besteht eine weitere unverzügliche Pflicht zur Reinigung, wenn durch Verunreinigungen entstandene Gefahrenquellen dies erfordern. § 4 Abs. 2 dieser Verordnung bleibt unberührt.
- (3) Hiervon ausgenommen ist der Winterdienst nach § 7.

## **§ 6 Häufigkeit der Reinigung (Eigentümer und den Ihnen gleichgestellten Personen)**

- (1) Die den Eigentümer und Ihnen gleichgestellten Personen übertragenen Reinigungspflichten gemäß § 3 Absatz 1 sind bei Bedarf durchzuführen.
- (2) Hiervon ausgenommen ist der Winterdienst nach § 8.

## **§ 7 Winterdienst (Gemeinde)**

Die Gemeinde führt den Winterdienst hinsichtlich der Radwege und Fahrbahnen nach einem dafür aufgestellten Räum- und Streuplan aus.

**§ 8**  
**Winterdienst**  
**(Eigentümer und den ihnen gleichgestellten Personen)**

- (1) Die Eigentümer der angrenzenden bebauten und unbebauten Grundstücke sind zum Winterdienst nach den Absätzen 4 bis 9 verpflichtet.
- (2) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 besteht
  1. ohne Rücksicht darauf, ob und wie die einzelnen Straßenteile befestigt sind.
  2. auch, wenn die Grundstücke durch eine Mauer, Böschung, einen Graben, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen oder in ähnlicher Weise von den zu reinigenden Gehwegs- oder Straßenteilen getrennt sind. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück von den zu reinigenden Straßen/-teilen durch ein Gelände getrennt ist, das weder dem öffentlichen Verkehr gewidmet, noch Bestandteil der Straße ist.
- (3) Die Regelung aus § 3 Absatz 4 findet entsprechend Anwendung.
- (4) Gehwege sowie gemeinsame Rad-/Gehwege mit einer geringeren Breite als 1,5 m sind in ganzer Breite, die übrigen mindestens in einer Breite von 1,50 m bei Schneefall zu räumen und bei Schnee- und Eisglätte zu bestreuen. Ist ein Gehweg nicht vorhanden, so ist ein 1,50 m breiter Streifen neben der Fahrbahn oder, wo ein Seitenraum nicht vorhanden ist, am äußersten Rand der Fahrbahn oder auf einem Mehrzweckstreifen von Schnee zu räumen und bei Glätte zu bestreuen. Schnee und Eis dürfen nicht auf die Nachbargrundstücke und nicht in Rinnsteine, Gräben, Einlaufschächte der Straßenkanalisation oder auf Hydrantendeckel gekehrt werden.
- (5) Ist über Nacht Schnee gefallen oder Glätte entstanden, muss der Winterdienst so rechtzeitig begonnen werden, dass er werktags mit dem Beginn des zu erwartenden Fußgängerverkehrs, spätestens aber um 7:30 Uhr, an Sonn- und Feiertagen bis spätestens 9:00 Uhr beendet ist. Der Winterdienst ist über Tag bis 20:00 Uhr bedarfsgerecht zu wiederholen.
- (6) Die durch Winterdienstfahrzeuge unvermeidbar, auch wiederholt entstehenden Schnee- und Eiswallungen befreien den Eigentümer und dem Eigentümer gleich zustellende Personen nicht von dem ihnen obliegenden Winterdienst nach der Verordnung.
- (7) Der geräumte Schnee ist auf den Vorgartengrundstücken oder, wenn das nicht möglich ist, auf den Gehwegen an der Fahrbahn oder Radwegseite aufzuschichten. Die Nutzungsfähigkeit der Gehwege muss erhalten bleiben. Der geräumte Schnee darf nicht dem Nachbarn zugekehrt werden. Ist eine Lagerung im Vorgarten oder auf den Gehwegen nicht möglich, darf die Fahrbahn in der Weise in Anspruch genommen werden, dass an der äußersten Fahrbahnkante ein möglichst schmaler Schneewall entsteht. Omnibushaltestellen, Zugänge zu den Fußgängerüberwegen, Regeneinläufe (Gullis) und Hydranten sind stets frei zu halten. Bei einsetzendem Tauwetter sind die Rinnsteine frei zu schaufeln und die Schneewälle so zu durchbrechen, dass das Schmelzwasser ablaufen kann.

(8) Zur Beseitigung von Eis und Schnee dürfen schädliche Chemikalien nicht verwendet werden, Streusalz nur

- a) in Ausnahmefällen, wenn mit anderen Mitteln und zumutbarem Aufwand die Glätte nicht ausreichend beseitigt werden kann und
- b) an gefährlichen Stellen an Gehwegen einschließlich gemeinsamer Rad- und Gehwege, wie z.B. Treppen, Rampen, Brückenauf- oder -abgängen, starken Gefälle- oder Steigungsstrecken oder ähnlichen Gehwegabschnitten.

Baumscheiben und begrünte Flächen dürfen nicht mit Salz oder sonstigen auftauenden Materialien bestreut werden. Salzhaltiger oder sonstige auftauende Mittel enthaltender Schnee darf nicht auf ihnen gelagert werden.

(9) Bei eintretendem Tauwetter sind die Gehwege einschließlich gemeinsamer Rad- und Gehwege, die Fußgängerüberwege und die gefährlichen Fahrbahnstellen mit nicht unbedeutendem Verkehr von vorhandenem Eis zu befreien. Rückstände von Streumaterial sind zu beseitigen, wenn Glatteisgefahr nicht mehr besteht.

## **§ 9**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 59 NPOG handelt, wer als Reinigungspflichtiger vorsätzlich oder fahrlässig

- a) entgegen §§ 3 und 6 dieser Verordnung das festgelegte Maß und die räumliche Ausdehnung der ihm obliegenden Reinigungspflichten nicht beachtet,
- b) entgegen § 4 dieser Verordnung die ihm obliegenden Reinigungspflichten hinsichtlich der Art der Reinigung in dem festgelegten Umfang nicht erfüllt,
- c) entgegen § 8 dieser Verordnung die ihm obliegenden Pflichten des Winterdienstes nach Art und Umfang nicht ordnungsgemäß durchführt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 59 Abs. 2 NPOG mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede vom 15.12.2015 außer Kraft.

26180 Rastede, XX.XX.XXXX

Krause  
- Bürgermeister

## Anlage A

### zur Verordnung der Gemeinde Rastede über Art und Umfang der Straßenreinigung (Straßenreinigungsverordnung)

<sup>1</sup>rot = Straße ist im Verzeichnis A und B enthalten (s. Eingrenzung)

Straßenname <sup>1</sup>	Eingrenzung
Achtern Nordpol	rechtseitig bis Grundstück Haus-Nr.10, linksseit. bis Grundstück Haus-Nr.5
Ahornstraße	ausgenommen Stichstraße mit den Haus-Nr. 5, 7 und 7A
Allerstraße	
Am Autobahnkreuz	
Am Hang	
Am Hankhauser Busch	
Am Hogen Esch	
Am Horstbusch	
Am Kleinenfelde	
Am Liethegleis	
Am Mühlenhof	
Am Nordkreuz	
Am Nordrand	
Am Sportplatz	ausgenommen die Stichstraße mit den Haus-Nr. 9A - 9G
Am Sternbusch	von der Bahn bis An der Lemmelheide
Am Stratjebusch	von der Feldbreite bis zur Einmündung der Eichenstr., vom Voßbarg bis Haus-Nr. 27
Am Turm	ausgenommen Stichstraße mit den Haus-Nr. 2A - 2F
Am Waldrand	
Am Wiesenrand	außer Weg Kleingartengelände
Am Winkel	
Amselstraße	
An der Bleiche	linksseitig von der Peterstraße bis zur Raiffeisenstr. u. rechtsseitig von der Sophienstr. bis zur Raiffeisenstr.
An der Brücke	ausgenommen Stichstraße mit den Haus-Nr. 7, 9, 11, 13, 15, 15 A, 17, 19, 21, 21 A
Anton-Günther-Straße	

Arndtstraße	
Auf dem Esch	
Auf der Raade	
August-Brötje-Straße	ausgenommen Haus-Nr. 28
Bachstraße	
Bahnhofstraße	
Bahnweg	bis Haus-Nr. 15
Balsterhörn	
Baumgartenstraße	
Beethovenstraße	
Berneweg	
Bogenstraße	ausgenommen Haus-Nr. 39 bis 56 und seitlich entlang der Grundstücke Am Wiesenrand 36 und 40 verkehrsberuhigter Bereich
Brahmsstraße	
Braker Chaussee	alte Ortsdurchfahrt B 211
Breslauer Str.	
Brombeerweg	ausgenommen Teilstück ab Haus-Nr. 75 bis Hohe Brink
Brucknerstraße	
Buchenstraße	von der Oldenburger Straße bis Loyer Weg
Bürgermeister-Brötje-Str.	
Buschweg	
Butjadinger Str.	Fischteichstraße bis Haus-Nr. 110 beidseitig
Carl-Rohde-Straße	
Christian-Ludwig-Bosse-Straße	
Danziger Str.	
Delmeweg	
Denkmalsplatz	
Diedrich-Freels-Straße	
Dobbenstraße	
Domsheide	
Düserweg	ausgenommen Genossenschaftsweg ab Haus-Nr. 20
Eibenstraße	



Eichendorffstraße	
<b>Eichenstraße</b>	ausgenommen Haus-Nr. 21 - 25 und 33A
Elbestraße	
Elisabethstraße	
Emsstraße	
Farnweg	
Fasanenstraße	
Feldbreite	
<b>Fichtenstraße</b>	ausgenommen die Stichstraße mit den Haus-Nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 17
<b>Finkenstraße</b>	ausgenommen Haus-Nr. 4A, 4B, und 4C
Föhrenkamp	
Friedhofsweg	einschließlich Parkplatz
Friedrichstraße	
Fuchsweg	
Fuldastraße	
Gartenstraße	
Gloysteinstraße	
Gluckstraße	
Goethestraße	
Grasweg	
Gut Rehorn	
Haarenstraße	
Hainbuchenstraße	
Handelshof	
Händlerstraße	
Hankhauser Weg	Dorfstraße bis Loyerbergstraße
Haseweg	
Havelstraße	
Haydnstraße	
Hebbelstraße	
Heckenstraße	
Heideweg	
Heinemann-Straße	
Herderstraße	

Hermann-Allmers-Straße	
Hermann-Löns-Straße	
Hesterstraße	ab Haus-Nr. 7 beidseitig
Hinter den Linden	
Hirschorweg	
Hohe Looge	
Hostemoster Straße	von der Raiffeisenstraße beidseitig einschl. Wendehammer
Hubertusstraße	
Huntestraße	
Im Kühlen Grunde	
Jadestraße	
Jan-Eilers-Str.	
Jümmestraße	
Kleibroker Straße	Oldenburger Straße bis zur Einmündung Am Horstbusch beidseitig
Klein Feldhus	
Kögel-Willms-Straße	
Kolberger Str.	
Königsberger Str.	
Königstraße	
Kornweg	
Ladestraße	
Ledastraße	
Lehmder Str.	von der Wilhelmshavener Straße bis zur Bahn einschließlich ausgebauter Wendeweg
Leineweg	
Lerchenstraße	
Lessingstraße	
Lesumstraße	
Letheweg	
Leuchtenburger Straße	
Lilienstraße	
Lindenstraße	
Lisztstraße	
Lortzingstraße	
Loyer Weg	von Parkstraße bis Emsoldstraße

Loyerbergstraße	Hankhauser Weg bis Braker Chaussee
Luneweg	
Marienstraße	
Martin-Luther-Straße	
Meenheitsweg	bis zur Einmündung Weißdornweg
Memelstraße	
Moorweg	Straßenzug entlang der Gehweganlage
Mörikestraße	
Morissestraße	
Mozartstraße	
Mühlenstraße	Oldenburger Straße bis einschl. Haus-Nr. 94
Neißestraße	
Nelkenstraße	Heideweg bis Haus-Nr. 13
Nethener Weg	
Ochtumstraße	
Oderstraße	
Okerweg	
Oldenburger Straße	von Auf der Raade bis zur Buchenstraße
Oldenburger Straße	von Brombeerweg bis Sandbergstraße
Ollenberg	
Ollerkamp	
Osterbergstraße	
Ostweg	
Ostlandstraße	ausgenommen Haus-Nr. 5, 6, 8, 8A
Paradiesstraße	
Peterstraße	von der Bahnhofstraße bis zur Einmündung An der Bleiche beidseitig
Pirolstraße	
Quellenweg	außer Haus-Nr. 11, 14, 16
Raabestraße	
Raiffeisenstraße	von der Oldenburger Straße bis Danziger Straße beidseitig
Rehornweg	von der Wilhelmshavener Straße bis zur Hausnummer 22
Reuterstraße	
Richard-Strauss-Straße	
Rosenstraße	

Sandbergstr.	
<b>Sanddornweg</b>	ausgenommen Haus-Nr. 8, 13, 15, 17, 19
Schafjückenweg	
Schilfweg	
Schillerstraße	
<b>Schlehenweg</b>	vom Meenheitsweg bis Haus-Nr. 17 und 18 einschließlich Wendeplatz
Schloßstraße	
Schubertstraße	
<b>Schulstraße</b>	bis zur ehem. Bahn außer rechtsseitig vom Goosberg bis zur Bahn
Schumannstraße	
Schützenhofstraße	
Schwalbenstraße	
Sophienstraße	
Spiekerstraße	
Spillestraße	
Spreestraße	
Springerweg	
Stettiner Str.	
Stöltjeströße	
<b>Südender Straße</b>	ausgenommen Stichstraße mit Haus-Nr. 42 - 64
Taubenstraße	
Tegelbusch	
Thoradestraße	
Tonkuhlenstraße	
Tulpenstraße	
Uhlandstraße	
Uhlhornstraße	
Ulmenstraße	
Von-Bodelschwingh-Straße	
Von-Humboldt-Straße	
Von-Kleist-Str.	
Von-Weber-Straße	
Voßberg	
Wachtelstraße	

Wagnerstraße	
Waldstraße	
Wapelstraße	
Werrastraße	
Weserstraße	
Wiefelsteder Str.	von der Wilhelmshavener Straße bis zum Heideweg beidseitig
Wilhelm-Behrens-Straße	
Wilhelm-Kraatz-Straße	
Wilhelmshavener Straße	von der Wiefelsteder Straße bis Meehnheitsweg beidseitig
Wilhelmstraße	
Ziegelstraße	
Zum Damm	
Zum Ellern	
Zum Haltepunkt	
Zur-Windmühlen-Straße	

## **Anlage B**

### **zur Verordnung der Gemeinde Rastede über Art und Umfang der Straßenreinigung (Straßenreinigungsverordnung)**

<sup>1</sup>**rot** = Straße ist im Verzeichnis A und B enthalten (s. Eingrenzung)

<b>Straßenname<sup>1</sup></b>	<b>Eingrenzung</b>
<b>Achtern Nordpol</b>	nur die Stichstraße mit den Haus-Nr. 7, 9, 12, 14, 16 und entlang des Grundstücks Haus-Nr. 5
Adelheidstr.	
<b>Ahornstraße</b>	nur Stichstraßen mit den Grundstücken Haus-Nr. 5, 7 und 7A und entlang der Grundstücke Haus-Nr. 3 und 9
Alte Landstraße	
Alte Schloßgärtnerei	
Am Brook	
Am Hagen	
Am Heerweg	
Am Hingstkamp	
Am Lüttjen Kamp	
Am Ostermoor	
Am Renkenkamp	
Am Schießstand	
<b>Am Sportplatz</b>	nur die Stichstraßen mit den Grundstücks Haus-Nr. 9A - 9G und entlang den Grundstücken Haus-Nr. 9 und 11
<b>Am Sternbusch</b>	von Wilhelmhavener Straße bis zur Bahn
<b>Am Turm</b>	Stichstraße mit den Haus-Nr. 2A - 2F
Am Vorwerk	
Amalienstraße	
<b>An der Brücke</b>	Stichstraße mit den Haus-Nr. 7, 9, 11, 13, 15, 15 A, 17, 19, 21, 21 A
An Hagendorffs Busch	
<b>August-Brötje-Straße</b>	nur Haus-Nr. 28
Baumschulenweg	
Bei der Landwehr	
<b>Bogenstraße</b>	von Haus-Nr. 39 bis 56 und seitlich entlang der Grundstücke Am Wiesenrand 36 u. 40 verkehrsberuhigter Bereich

Cäcilienring	
Cornelius-Schmidt-Straße	
Dietrich-Bonhoeffer-Straße	
Donaustraße	
Dorfstraße	zwischen Hankhauser Weg und Ringstraße
Egerstraße	
Eichenstraße	nur Haus-Nr. 21 - 25 und 33A
Elektrizitätsweg	
Ernst-Klische-Straße	
Fabriciusstraße	
Feigenhof	
Feldrosenweg	
Feldstraße	von der Butjadinger Straße bis zur ehem. Bahn
Fichtenstraße	nur die Stichstraße mit den Haus-Nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 17
Finkenstraße	nur Haus-Nr. 4A, 4B, und 4C
Florianstraße	
Friederikenstraße	
Friedrichskamp	
Fünfhäuserweg	
Gleisweg	
Graf-Christoffer-Straße	
Graf-Huno-Straße	
Graf-Johann-Straße	
Graf-Moritz-Straße	
Graf-von-Galen-Straße	
Hans-Hoffhenke-Ring	
Hans-Wichmann-Str.	
Harry-Wilters-Ring	
Heidecksburgstraße	
Heinrich-Bruns-Weg	
Heinrich-Munderloh-Str.	
Herzogin-Ida-Straße	
Hesterkrugstraße	



Hesterstraße	bis zur Hausnr. 5 beidseitig
Hochbornteich	
Hohe Brink	von der Butjadinger Straße bis Haus-Nr. 8
Holunderweg	
Hostemoster Straße	Weg ab Wendehammer
Hugo-Duphorn-Str.	
Hülsenweg	
Jagdweg	
Jochen-Klepper-Straße	
Johann-Hinrich-Wichern-Straße	
Kamphof	
Kleine Gasse	
Klocks Weg	
Koppelweg	
Korinthenweg	
Kösliner Str.	
Lehárstraße	
Ligusterweg	
Müritzstraße	
Ostlandstraße	nur Haus-Nr. 5, 6, 8 und 8A
Otto-Jaritz-Straße	
Pantinenweg	
Pater-Kolbe-Straße	
Peterstraße	ab Einmündung An der Bleiche bis zur Anton-Günther-Straße beidseitig
Quellenweg	Haus-Nr. 11, 14, 16
Rotdornweg	
Rudolf-Bultmann-Straße	
Rudolstädter Straße	
Saalestraße	
Sanddornweg	nur Haus-Nr. 8, 13, 15, 17, 19
Sandkuhlenweg	
Schlehenweg	nur Stichstraßen mit den Grundstücks Haus-Nr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 34A und entlang der Grundstücke Haus-Nr. 17 und 18
Schnepfenweg	

Schoolkamp	
Schulstraße	von Goosbarg bis zur ehem. Bahn rechtsseitig
Schwarzburger Straße	
Sondershausener Straße	
Spechtstraße	
Stollenkamp	
Stormstraße	
Südender Straße	nur Stichstraße mit Haus-Nr. 42 - 64
Talweg	
Tannenweg	bis Haus-Nr.9 beidseitig
Thüringer Straße	
Töpkins Gang	
Vogelbeerweg	
Weichselstraße	
Weißdornweg	
Werkstraße	
Wiesenweg	
Willehadstraße	
Zum Breen	
Zum Roten Hahn	
Zur Schanze	

## Anlage C

### zur Verordnung der Gemeinde Rastede über Art und Umfang der Straßenreinigung (Straßenreinigungsverordnung)

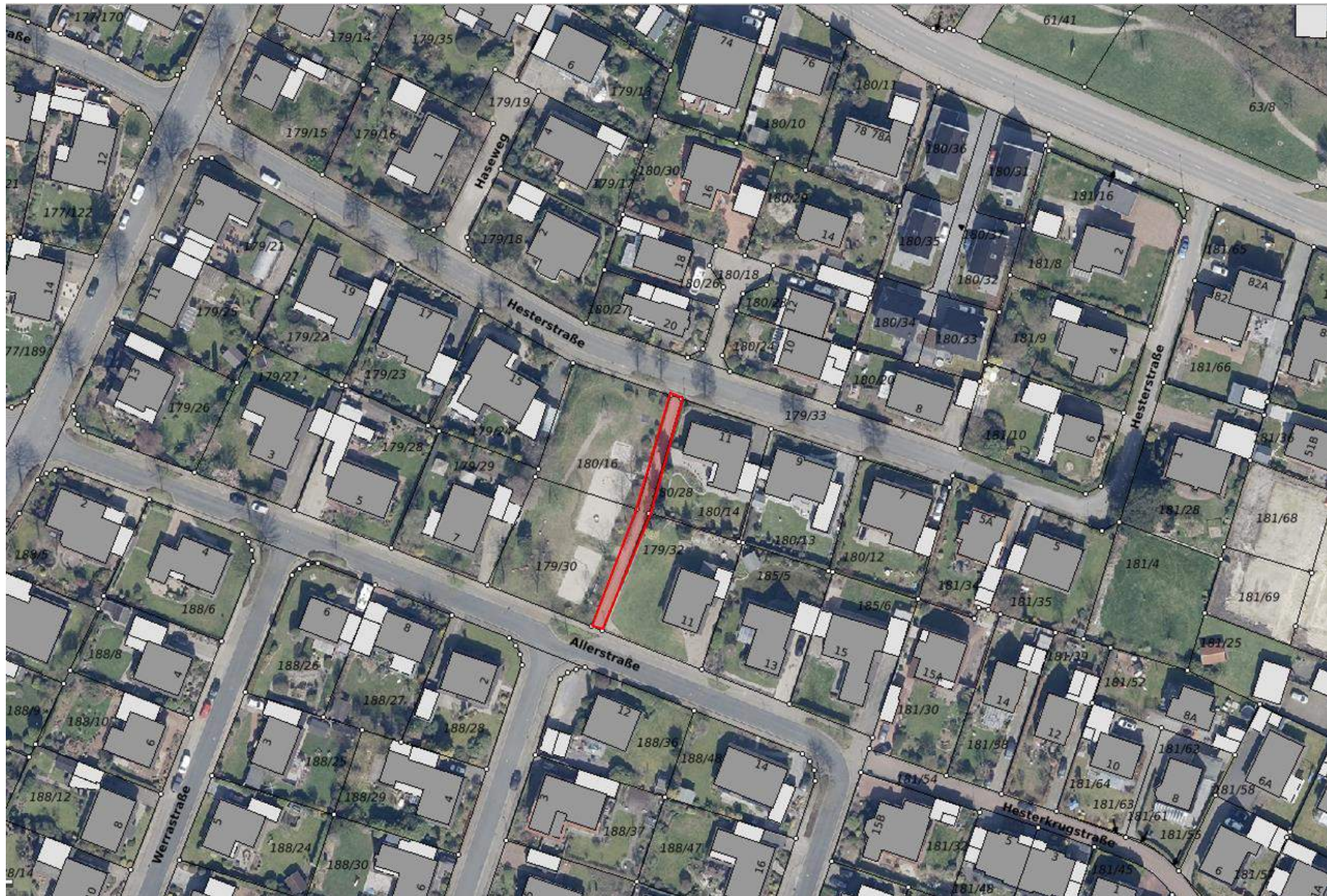
□ Reinigungsbereich der Gemeinde

#### 1. Verbindungswege Müritzstraße/Weichselstraße





## 2. Verbindungsweg Hesterstraße/Allerstraße





### 3. Verbindungsweg Feldstraße/Sonnentauweg



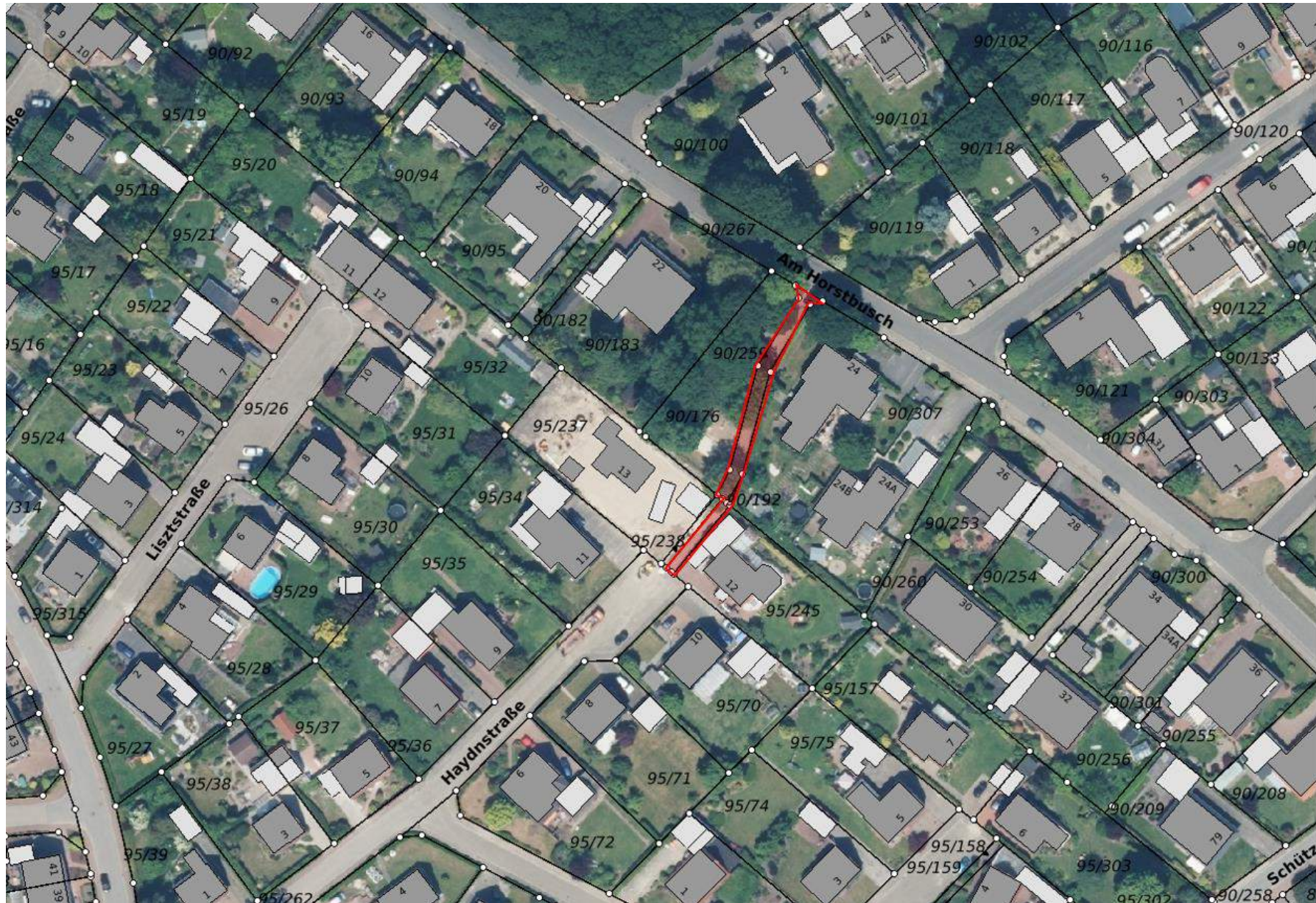


#### 4. Verbindungsweg Schützenhofstraße/Ostlandstraße





## 5. Verbindungsweg Am Horstbusch/Haydnstraße

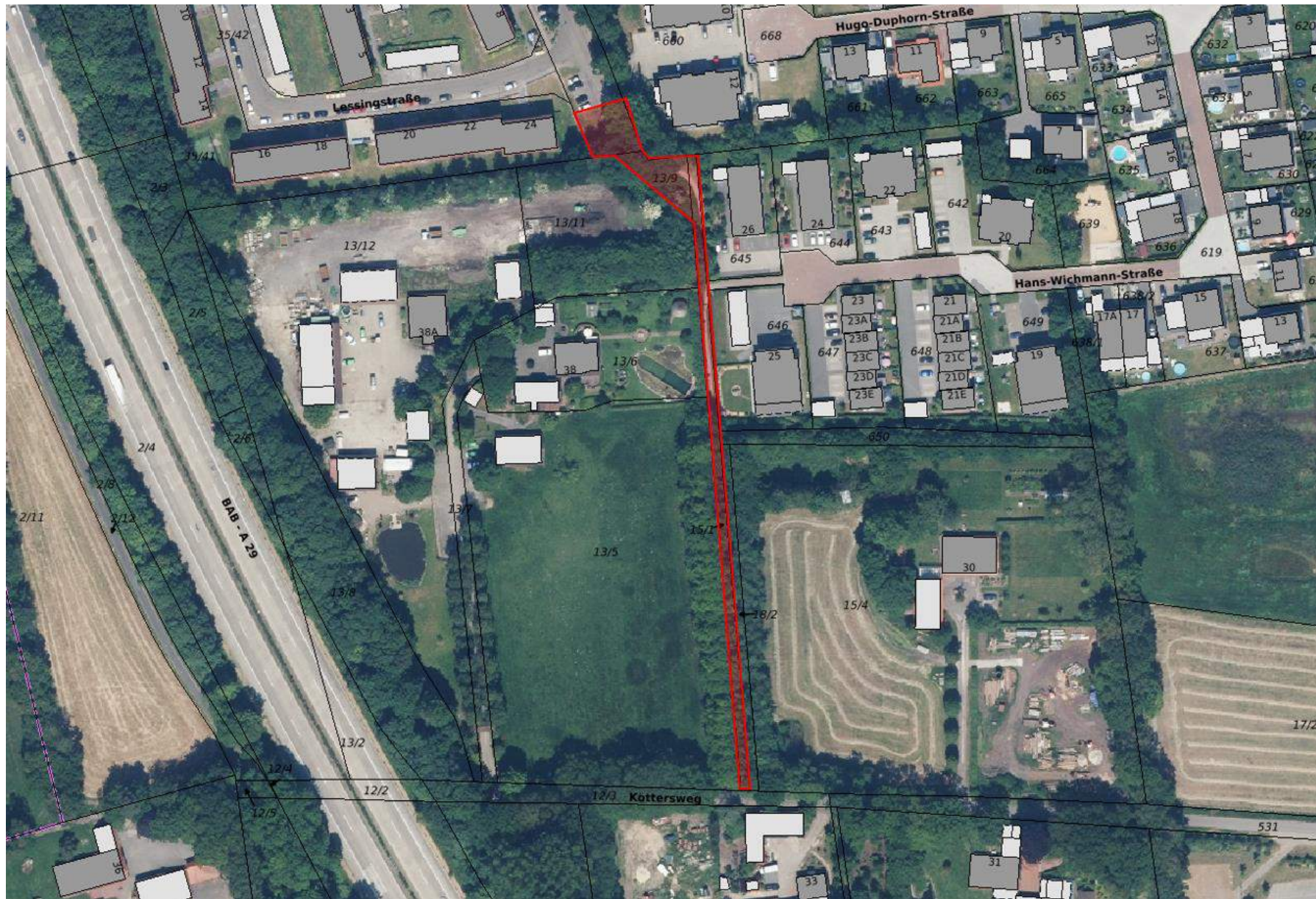








## 7. Verbindungsweg Köttersweg/Schillerstraße





## 8. Verbindungsweg Köttersweg/Schoolstraat (Teilstück)





## 9. Verbindungswege Königstraße/Raiffeisenstraße



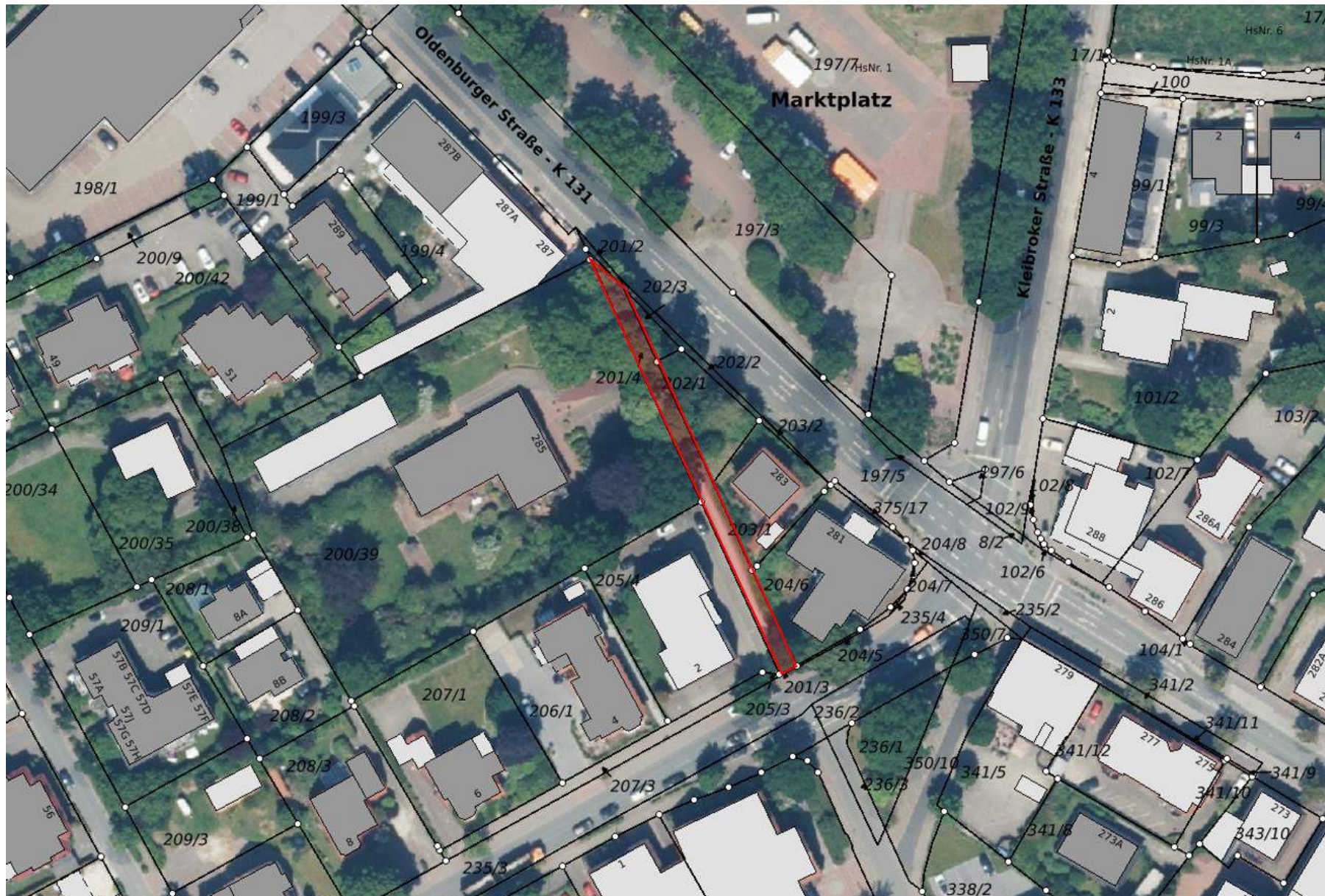


## 10. Verbindungswege Auf der Raade/Oldenburger Straße/Achtern Nordpol





## 11. Verbindungsweg Oldenburger Straße/Raiffeisenstraße



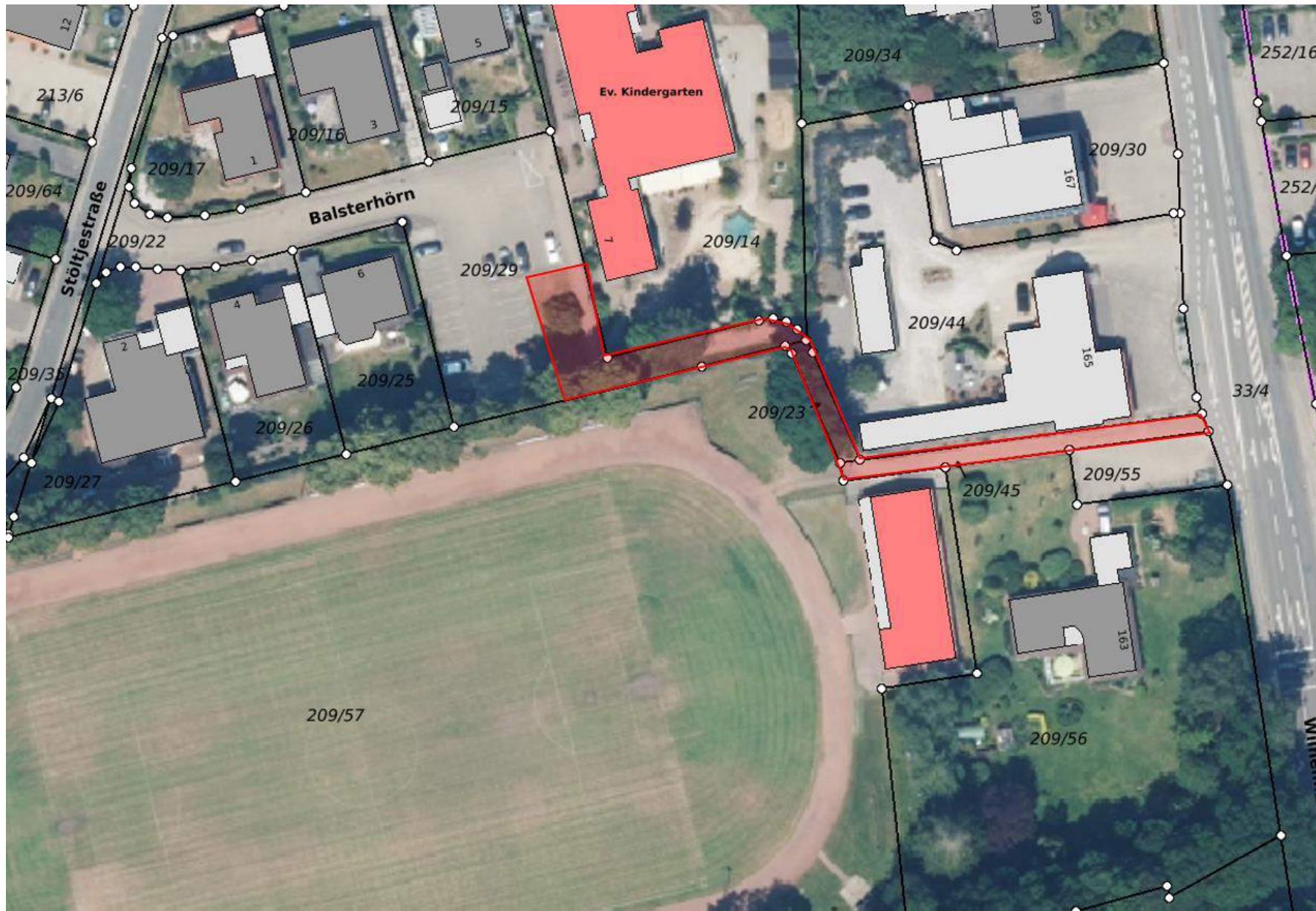


## 12. Verbindungsweg Talweg/Sandkuhlenweg





### 13. Verbindungsweg Wilhelmshavener Straße (L 825)/Balsterhörn





## 14. Verbindungsweg An der Brücke



## Synopse zur Änderung der Straßenreinigungssatzung der Gemeinde Rastede

Aktuelle Fassung	Entwurf der Neufassung
	<b>roter Text: Hinweis</b>
<p style="text-align: center;"><b>Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in den zusammenhängend bebauten Ortsteilen der Gemeinde Rastede - Straßenreinigungssatzung –</b></p> <p>Auf Grund der §§ 10, 11, 13 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert am 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434) in Verbindung mit § 52 des Nds. Straßengesetzes (NStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1980, zuletzt geändert am 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291), hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 15.12.2015 folgende Satzung beschlossen:</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 1 Allgemeines</b></p> <p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile betreibt die Gemeinde Rastede die Straßenreinigung als öffentliche Einrichtung für die in dem anliegenden Straßenverzeichnis Anlage A, das Bestandteil dieser Satzung ist, aufgeführten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Satzung der Gemeinde Rastede über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze innerhalb der geschlossenen Ortslagen (Straßenreinigungssatzung) vom XX.XX.XXXX</b></p> <p>Auf Grund der §§ 10, 11, 13 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111) in Verbindung mit § 52 des Nds. Straßengesetzes (NStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2022 (Nds. GVBL. S. 420), hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 1 Allgemeines</b></p> <p>(1) Alle öffentlichen Straßen innerhalb der geschlossenen Ortslagen (§ 4 Abs.1 NStrG) in der Gemeinde Rastede sind zu reinigen (§ 52 Abs. 1 Satz 1 NStrG). Öffentliche Straßen in diesem Sinne sind die dem</p>

Alle durch die Gemeinde zu reinigenden, in der Anlage A aufgeführten Straßen, Wege und Plätze werden mit derselben Häufigkeit gereinigt. Unterschieden wird nur die Reinigung im wöchentlichen Rhythmus (in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten Oktober bis Mai) in 8 Monaten des Jahres und im 14-tägigen Rhythmus (in den Sommermonaten Juni bis September) in 4 Monaten des Jahres. Die Gemeinde bedient sich zur Reinigung eines privaten Unternehmers.

## § 2 Reinigungsverpflichtete

(1) Die Reinigungspflicht der Gemeinde Rastede umfasst die Fahrbahnen der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und solche Flächen, die den Fahrbahnen entsprechen. Ferner umfasst die Reinigungspflicht die Radwege, Parkstreifen und Haltebuchten, Mehrzweckstreifen, Straßenrinnen, Grün- Trenn-, Seiten, Rand- Sicherheits- und Schutzstreifen entsprechend dem anliegenden Straßenverzeichnis Anlage A. Zur Reinigungspflicht gehört auch der Winterdienst nach einem dafür aufgestellten

öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 NStrG).

- (2) Die zu reinigenden Straßen sind in den der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede (Straßenreinigungsverordnung) beigefügten Straßenverzeichnissen (Anlage A und B) aufgeführt.
- (3) Innerhalb der geschlossenen Ortslagen betreibt die Gemeinde Rastede die Straßenreinigung als öffentliche Einrichtung für die im Straßenverzeichnis der Anlage A zur Straßenreinigungsverordnung aufgeführten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Alle durch die Gemeinde zu reinigenden, in der Anlage A zur Straßenreinigungsverordnung aufgeführten Straßen, Wege und Plätze werden mit derselben Häufigkeit gereinigt. Unterschieden wird nur die Reinigung im wöchentlichen Rhythmus (in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten Oktober bis Mai) in 8 Monaten des Jahres und im 14-tägigen Rhythmus (in den Sommermonaten Juni bis September) in 4 Monaten des Jahres. Die Gemeinde bedient sich zur Reinigung eines privaten Unternehmers.
- (4) Art, Maß und räumliche Ausdehnung sind in der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede geregelt.

## § 2 Reinigungspflicht der Gemeinde

- (1) Reinigungspflichtig ist die Gemeinde, soweit die Reinigungspflicht nicht nach § 3 dieser Satzung den Eigentümern der anliegenden bebauten und unbebauten Grundstücke und den ihnen gleichgestellten Personen übertragen wurde.
- (2) Von der Gemeinde werden durchgeführt

ten Räum- und Streuplan. Der Gemeinde Rastede obliegt ferner als öffentliche Aufgabe die Reinigung des gesamten Straßenraums vor Grundstücken, an denen ihr Nutzungsrechte im Sinne des § 3 Abs. 3 bestellt sind, und vor ihren eigenen Grundstücken in den zusammenhängend bebauten Ortsteilen, soweit die Reinigungspflicht gemäß § 3 Abs. 3 nicht einem anderen obliegt.

(2) Soweit die Gemeinde Rastede die Straßenreinigung durchführt, gelten die Eigentümer der an die von der Gemeinde zu reinigenden Straßen angrenzenden und durch sie erschlossenen Grundstücke als Benutzer der öffentlichen Straßenreinigung. Für die Benutzung erhebt die Gemeinde Gebühren nach der besonderen Gebührensatzung.

### **§ 3 Übertragung von Reinigungsaufgaben**

(1) Die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Rad-/Gehwege, der Warteflächen am Ein- und Ausstieg an Bushaltestellen, gleich ob und wie diese befestigt sind, wird für die im § 1 genannten Straßen, Wege und Plätze den Eigentümern der angrenzenden bebauten und unbebauten Grundstücken übertragen.

(2) Die Reinigungspflicht einschließlich Winterdienst obliegt den Eigentümern auch, wenn die Grundstücke durch eine Mauer, Böschung, einen Graben, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen oder in ähnlicher Weise von den zu reinigenden Gehwegs- oder

1. bei den in der Anlage A der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Fahrbahnen, Entwässerungsrinnen, Radwege, Parkstreifen und Haltebuchten, Mehrzweckstreifen, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen.
2. der Winterdienst auf Fahrbahnen und Radwegen gemäß § 7 der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede.
3. die Reinigung der Verbindungswege innerhalb der in der Anlage C der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung dargestellten Reinigungsbereiche.

(3) Soweit die Gemeinde Rastede die Straßenreinigung durchführt, gelten die Eigentümer der an die von der Gemeinde zu reinigenden Straßen angrenzenden und durch sie erschlossenen Grundstücke als Benutzer der öffentlichen Straßenreinigung. Für die Benutzung erhebt die Gemeinde Gebühren nach der besonderen Gebührensatzung.

### **§ 3 Übertragung von Reinigungsaufgaben auf Eigentümer und den ihnen gleichgestellten Personen**

(1) Den Eigentümern der anliegenden bebauten und unbebauten Grundstücken und ihnen gleichgestellte Personen im Sinne des Absatzes 3 werden übertragen:

1. bei den in der Anlage A der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede ge-



Straßenteilen getrennt sind. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück von den zu reinigenden Straßen/-teilen durch ein Gelände getrennt ist, das weder dem öffentlichen Verkehr gewidmet, noch Bestandteil der Straße ist.

(3) Den Eigentümern werden hinsichtlich der Pflicht zur Reinigung der Gehwege die Nießbraucher (§ 1030 BGB), Erbbauberechtigten (§ 1 Erbbaurecht-Verordnung), Wohnungsberechtigten (§ 1093 BGB) und Dauerwohnungs- bzw. Dauernutzungsberechtigten (§§ 31 ff Wohnungseigentumsgesetz) gleichgestellt. Die Reinigungspflicht dieser Verpflichteten geht der der Eigentümer vor. Mehrere Reinigungsverpflichtete sind gesamtschuldnerisch verantwortlich.

(4) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für Grundstücke, deren Eigentümer die Gemeinde ist, sofern nicht einem anderen an diesen Grundstücken eines der in Abs. 3 genannten Nutzungsrechte bestellt ist. Die Abs. 1 und 2 gelten ferner nicht für Grundstücke, an denen der Gemeinde eines der in Abs. 3 genannten Nutzungsrechte bestellt ist.

nannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Rad-/Gehwege und der Warteflächen am Ein- und Ausstieg an Bushaltestellen.

2. bei den in der Anlage B der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Geh-/Radwege und der Parkspuren sowie der Fahrbahn bis zur Mitte.
3. bei den in der Anlage A und B der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Verbindungswege, soweit diese nicht gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 3 von der Gemeinde durchgeführt wird.
4. der Winterdienst gemäß § 8 der Verordnung über die Art und den Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede.

(2) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 bestehen

1. ohne Rücksicht darauf, ob und wie die einzelnen Straßenteile befestigt sind.
2. auch, wenn die Grundstücke durch eine Mauer, Böschung, einen Graben, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen oder in ähnlicher Weise von den zu reinigenden Gehwegs- oder Straßenteilen getrennt sind. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück von den zu reinigenden Straßen/-teilen durch ein Grundstück getrennt ist, das weder dem öffentlichen Verkehr gewidmet, noch Bestandteil der Straße ist.

(3) Den Eigentümern werden hinsichtlich der Pflicht zur Reinigung die Nießbraucher (§ 1030 BGB), Erbbauberechtigten (§ 1 Erbbaurecht-Verordnung), Wohnungsberechtigten (§ 1093 BGB) und Dauerwoh-



<p style="text-align: center;"><b>§ 4 Vertretung des Pflichtigen</b></p> <p>Hat für die Reinigungspflichtigen mit Zustimmung der Gemeinde ein anderer die Ausführung der Reinigung übernommen, so ist nur dieser zur Reinigung öffentlich rechtlich verpflichtet. Die Zustimmung der Gemeinde ist jederzeit widerruflich.</p> <p>Trifft bei Verunreinigungen die Reinigungspflicht nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (zum Beispiel § 17 NStrG, § 32 StVO, VO über das Mitführen von Hunden in der Öffentlichkeit) zugleich einen Dritten, so geht dessen Pflicht zur Beseitigung der Verunreinigung vor, befreit den Eigentümer jedoch nicht von seiner Reinigungspflicht nach dieser Satzung.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 5 Reinigungsgebiet</b></p> <p>(1) Für die in der Anlage B genannten öffentliche Straßen, Wege und Plätze innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird den Eigentümern der angrenzenden bebauten und unbebauten Grundstücke die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Geh-/Radwege und der Parkspuren sowie der Fahrbahn bis zur Mitte übertragen. Die Reinigungsverpflichtung für Wege als Verbindungsweg zwischen zwei Straßen gilt nur, wenn dies in Anlage B gesondert benannt ist. Die Reinigungspflicht besteht ohne Rücksicht darauf, ob und wie die einzelnen Straßenteile befestigt sind.</p> <p>(2) §3 Abs. 2 bis 4 und § 4 gelten entsprechend.</p>	<p>nungs- bzw. Dauernutzungsberechtigten (§§ 31 ff Wohnungseigentumsgesetz) gleichgestellt. Die Reinigungspflicht dieser Verpflichteten geht der der Eigentümer vor.</p> <p>(4) Mehrere Reinigungsverpflichtete sind gesamtschuldnerisch verantwortlich.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 4 Vertretung des Pflichtigen</b></p> <p>Auf Antrag des Reinigungspflichtigen kann ein Dritter durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde mit deren Zustimmung die Reinigungspflicht nach § 52 Absatz 4 Satz 4 NStrG übernehmen; die Zustimmung ist jederzeit widerruflich.</p> <p style="text-align: center; color: red;">[Regelung nun unter § 3]</p>
--	--

**§ 6  
Begriffsbestimmung**

Zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne dieser Satzung gehört das Gemeindegebiet, soweit darin die Wohnhäuser und Betriebsgrundstücke nebst den dazugehörigen Höfen, Wirtschaftsgebäuden und Hausgärten in einem räumlichen Zusammenhang liegen.

**§ 7  
Umfang der Reinigung**

Art und Umfang der Reinigung sind in der Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung in der Gemeinde Rastede vom 15.12.2015 geregelt.

**§ 8  
Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen §§ 3, 4 und 5 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

**§ 9  
Inkrafttreten der Satzung**

Diese Satzung tritt am 01.01.2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in den zusammenhängend bebauten Ortsteilen der Gemeinde Rastede vom 13.12.2005 außer Kraft.

[entfallen]

**§ 5  
Art und Umfang der Reinigung**

Art und Umfang der Reinigung sind in der Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung in der Gemeinde Rastede geregelt.

**§ 6  
Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen §§ 3, 4 und 5 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

**§ 7  
Inkrafttreten der Satzung**

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in den zusammenhängend bebauten Ortsteilen der Gemeinde Rastede vom 15.12.2015 außer Kraft.

## Synopse zur Änderung der Straßenreinigungsverordnung der Gemeinde Rastede

Aktuelle Fassung	Entwurf der Neufassung
	<b>roter Text: Hinweis</b>
<p style="text-align: center;"><b>Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede vom 15.12.2015</b></p> <p>Aufgrund der §§ 1 und 55 Niedersächsisches Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG) vom 19.01.2005 (Nds. GVBl. S. 9), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 436) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 15.12.2015 folgende Verordnung für das Gemeindegebiet beschlossen:</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 1 Reinigungspflichtige</b></p> <p>Nach der Satzung der Gemeinde Rastede über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in den zusammenhängend bebauten Ortsteilen vom 15.12.2015 obliegt die Straßenreinigung der Gemeinde Rastede und den Eigentümern der angrenzenden bebauten oder unbebauten Grundstücke oder den ihnen gleichgestellten Personen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Verordnung der Gemeinde Rastede über Art und Umfang der Straßenreinigung (Straßenreinigungsverordnung) vom XX.XX.XXXX</b></p> <p>Aufgrund der §§ 1 und 55 Niedersächsisches Polizei- und Ordnungsbehördengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Januar 2005 (Nds. GVBl. S. 9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 589) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Verordnung für das Gemeindegebiet beschlossen:</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 1 Allgemeines</b></p> <p>(1) Alle öffentlichen Straßen innerhalb der geschlossenen Ortslagen (§ 4 Abs.1 NStrG) in der Gemeinde Rastede sind zu reinigen (§ 52 Abs. 1 Satz 1 NStrG). Öffentliche Straßen in diesem Sinne sind die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 NStrG). Die zu reinigenden Straßen sind in den beigefügten Straßenverzeichnissen (Anlage A und B) aufgeführt. Die Straßenverzeichnisse sind Bestandteil dieser Verordnung.</p> <p>(2) Nach der Satzung der Gemeinde Rastede über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze innerhalb der geschlossenen</p>

**§ 2  
Reinigungspflicht der Gemeinde**

Die Reinigungspflicht der Gemeinde Rastede umfasst die Säuberung der Fahrbahnen der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze oder solche Flächen, die den Fahrbahnen entsprechen. Ferner umfasst die Reinigungspflicht die Radwege, Parkstreifen und Haltebuchten, Mehrzweckstreifen, Straßenrinnen, Grün- Trenn-, Seiten, Rand- Sicherheits- und Schutzstreifen entsprechend dem anliegenden Straßenverzeichnis Anlage A.

**§ 3  
Reinigungspflicht der Eigentümer**

(1) Die Eigentümer der angrenzenden bebauten und unbebauten Grundstücke reinigen

- a) bei den in der Anlage A aufgeführten Straßen, Wegen und Plätzen, die Gehwege sowie gemeinsame Geh- und Radwege, die

Ortslagen vom XX.XX.XXXX obliegt die Straßenreinigung der Gemeinde Rastede und den Eigentümern der angrenzenden bebauten oder unbebauten Grundstücke oder den ihnen gleichgestellten Personen.

**§ 2  
Reinigungsverpflichtung der Gemeinde**

(1) Reinigungspflichtig ist die Gemeinde, soweit die Reinigungspflicht nicht nach § 3 der Straßenreinigungssatzung den Eigentümern der anliegenden bebauten und unbebauten Grundstücke und den ihnen gleichgestellten Personen übertragen wurde.

(2) Von der Gemeinde werden durchgeführt

- 1. bei den in der Anlage A genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Fahrbahnen, Entwässerungsrinnen, Radwege, Parkstreifen und Haltebuchten, Mehrzweckstreifen, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen.
- 2. der Winterdienst gemäß § 7 dieser Verordnung.
- 3. die Reinigung der Verbindungswege innerhalb der in der Anlage C dargestellten Reinigungsbereiche.

**§ 3  
Reinigungsverpflichtung der Eigentümer und den ihnen gleichgestellten Personen**

(1) Den Eigentümern der anliegenden bebauten und unbebauten Grundstücken und ihnen gleichgestellte Personen im Sinne des Absatzes 3 werden übertragen:

Warteflächen am Ein- und Ausstieg an Bushaltestellen unabhängig davon, wie sie befestigt und von der Fahrbahn abgegrenzt sind.

b) Bei den in der Anlage B aufgeführten Straßen die Gehwege, Radwege, Parkspuren sowie die Fahrbahn bis zur Mitte.

(2) Die Eigentümer der in Anlage A und B angrenzenden bebauten und unbebauten Grundstücke haben die besondere winterliche Reinigung nach § 6 der Verordnung durchzuführen.

(3) Die Reinigungspflicht einschließlich Winterdienst obliegt den Eigentümern auch, wenn die Grundstücke durch eine Mauer, Böschung, einen Graben, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- oder Schutzstreifen oder in ähnlicher Weise von den zu reinigenden Gehwegs- oder Straßenteilen getrennt sind.

Dies gilt nicht, wenn das Grundstück von den zu reinigenden Straßen/-teilen durch ein Gelände getrennt ist, das weder dem öffentlichen Verkehr gewidmet, noch Bestandteil der Straße ist.

(4) Den in Abs. 1 und 2 genannten Eigentümern werden hinsichtlich der Pflicht zur Reinigung der Gehwege die Nießbraucher (§ 1030 BGB), Erbbauberechtigten (§ 1 Erbbaurecht-Verordnung), Wohnungsberechtigten (§ 1093 BGB) und Dauerwohnungs- bzw. Dauernutzungsberechtigten (§§ 31 ff Wohnungseigentums-gesetz) gleichgestellt. Die Reinigungspflicht dieser Verpflichteten geht der der Eigentümer vor.

(5) Trifft bei besonderen Verunreinigungen die Reinigungspflicht nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften (z.B. § 17 Niedersächsisches Straßengesetz, § 32 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung) zugleich einen Dritten, so geht dessen Pflicht zur Beseitigung der Verunreinigung vor.

1. bei den in der Anlage A genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Rad-/Gehwege, der Warteflächen am Ein- und Ausstieg an Bushaltestellen.

2. bei den in der Anlage B genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Gehwege sowie gemeinsamer Geh-/Radwege und der Parkspuren sowie der Fahrbahn bis zur Mitte.

3. bei den in der Anlage A und B genannten Straßen, Wege und Plätze, die Reinigung der Verbindungswege, soweit diese nicht gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 3 von der Gemeinde durchgeführt wird.

4. der Winterdienst gemäß § 8 dieser Verordnung.

(2) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 bestehen

1. ohne Rücksicht darauf, ob und wie die einzelnen Straßenteile befestigt sind.

2. auch, wenn die Grundstücke durch eine Mauer, Böschung, einen Graben, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen oder in ähnlicher Weise von den zu reinigenden Gehwegs- oder Straßenteilen getrennt sind. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück von den zu reinigenden Straßen/-teilen durch ein Grundstück getrennt ist, das weder dem öffentlichen Verkehr gewidmet, noch Bestandteil der Straße ist.

(3) Den Eigentümern werden hinsichtlich der Pflicht zur Reinigung die Nießbraucher (§ 1030 BGB), Erbbauberechtigten (§ 1 Erbbaurecht-Verordnung), Wohnungsberechtigten (§ 1093 BGB) und Dauerwohnungs- bzw. Dauernutzungsberechtigten (§§ 31 ff Wohnungseigentums-gesetz) gleichgestellt. Die Reinigungspflicht dieser Verpflichteten geht der der Eigentümer vor.

<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b> <b>Häufigkeit der Reinigungen</b></p> <p>(1) In 8 Monaten des Jahres (in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten Oktober bis Mai) werden alle Straßen, Wege und Plätze, die in der Anlage A aufgeführt sind, einmal wöchentlich gereinigt. In den übrigen 4 Monaten des Jahres (Sommer - Juni bis September) wird die Reinigung in den Straßen der Anlage A alle 14 Tage durchgeführt. Hieraus ergeben sich 36 Wochen mit wöchentlicher Reinigung und 16 Wochen mit 14-tägiger Reinigung und eine Gesamtzahl von 44 Reinigungen im Jahr.</p> <p>(2) Abweichend von den oben genannten Reinigungsintervallen besteht eine weitere unverzügliche Pflicht zur Reinigung, wenn durch Verunreinigungen entstandene Gefahrenquellen dies erfordern. § 3 (5) dieser Verordnung bleibt unberührt.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 5</b> <b>Art der Reinigung</b></p> <p>(1) Die Reinigung umfasst die Beseitigung von Schmutz, Unkraut, Laub und Unrat.</p> <p>(2) Dasselbe gilt für Verunreinigungen, die nach An- und Abfuhr von Erden, Abfall, Brennstoffen, Baustoffen oder dergleichen, durch Bauarbeiten, Unfälle oder Tiere entstehen.</p> <p>(3) Ist eine Gefahrenstelle entstanden, die vom Reinigungspflichtigen nicht unverzüglich beseitigt werden kann, so ist der Ort der Verunreinigung zu sichern und die Gemeinde unverzüglich zu benachrichtigen.</p>	<p>(4) Mehrere Reinigungsverpflichtete sind gesamtschuldnerisch verantwortlich.</p> <p style="text-align: center; color: red;">[siehe § 5]</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 4</b> <b>Art der Reinigung</b></p> <p>(1) Die Reinigungspflicht umfasst insbesondere die Beseitigung von Verunreinigungen (Schmutz, Papier, Laub, Unrat, wildwachsenden Pflanzen und dgl.).</p> <p>(2) Besondere Verunreinigungen, z.B. durch Bauarbeiten, durch An- oder Abfuhr von festen Brennstoffen oder Abfällen, durch Unfälle oder Tiere sind unverzüglich zu beseitigen. Trifft die Reinigungspflicht nach anderen Vorschriften des öffentlichen Rechts (z.B. § 17 des Niedersächsischen Straßengesetzes, § 32 Straßenverkehrsordnung dgl.) einen Dritten, so geht dessen Pflicht zur Reinigung vor.</p> <p>(3) Bei der Reinigung ist die Staubentwicklung möglichst zu vermeiden.</p>
---	--



- (4) Kehricht darf nicht Nachbargrundstücken oder der Fahrbahn zugekehrt oder dort gelagert werden. Er darf nicht in Entwässerungsrinnen und Gräben oder auf Einlaufschächte der Kanalisation oder Hydranten gekehrt oder gelagert werden. Der Kehricht ist auf eigene Kosten fachgerecht zu entsorgen.
- (5) Ist eine Gefahrenstelle entstanden, die vom Reinigungspflichtigen nicht unverzüglich beseitigt werden kann, so ist der Ort der Verunreinigung zu sichern und die Gemeinde unverzüglich zu benachrichtigen.

**§ 5**  
**Häufigkeit der Reinigung**  
**(Gemeinde)**

- (1) Bei allen durch die Gemeinde zu reinigenden, in der Anlage A aufgeführten Straßen, Wege und Plätze, werden die Fahrbahnen, Parkspuren und Entwässerungsrinnen mit derselben Häufigkeit gereinigt. Unterschieden wird nur die Reinigung im wöchentlichen Rhythmus (in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten Oktober bis Mai) in 8 Monaten des Jahres und im 14-tägigen Rhythmus (in den Sommermonaten Juni bis September) in 4 Monaten des Jahres.
- (2) Abweichend von den oben genannten Reinigungsintervallen besteht eine weitere unverzügliche Pflicht zur Reinigung, wenn durch Verunreinigungen entstandene Gefahrenquellen dies erfordern. § 4 Abs. 2 dieser Verordnung bleibt unberührt.
- (3) Hiervon ausgenommen ist der Winterdienst nach § 7.

**§ 6**  
**Häufigkeit der Reinigung**  
**(Eigentümer und den Ihnen gleichgestellten Personen)**

## § 6 Winterdienst

(1) Gehwege sowie gemeinsame Rad-/Gehwege mit einer geringeren Breite als 1,5 m sind in ganzer Breite, die übrigen mindestens in einer Breite von 1,50 m bei Schneefall zu räumen und bei Schnee- und Eisglätte zu bestreuen. Ist ein Gehweg nicht vorhanden, so ist ein 1,50 m breiter Streifen neben der Fahrbahn oder, wo ein Seitenraum nicht vorhanden ist, am äußersten Rand der Fahrbahn oder auf einem Mehrzweckstreifen von Schnee zu räumen und bei Glätte zu bestreuen.

Ist über Nacht Schnee gefallen oder Glätte entstanden, muss der Winterdienst so rechtzeitig begonnen werden, dass er werktags mit dem Beginn des zu erwartenden Fußgängerverkehrs, spätestens aber um 7:30 Uhr, an Sonn- und Feiertagen bis spätestens 9:00 Uhr beendet ist.

(2) Der geräumte Schnee ist auf den Vorgartengrundstücken oder, wenn das nicht möglich ist, auf den Gehwegen an der Fahrbahn oder Radwegseite aufzuschichten. Der geräumte Schnee darf nicht dem Nachbarn zugekehrt werden. Ist eine Lagerung im Vorgarten oder auf den Gehwegen nicht möglich, darf die Fahrbahn in der Weise in Anspruch genommen werden, dass an der äußersten Fahrbahnkante ein möglichst schmaler Schneewall entsteht. Omnibushaltestellen, Zugänge zu den Fußgängerüberwegen, Regeneinläufe (Gullis) und Hydranten sind stets frei zu halten. Bei einsetzendem Tauwetter sind die Rinnsteine frei zu schaufeln und die Schneewälle so zu durchbrechen, dass das Schmelzwasser ablaufen kann.

(3) Der Winterdienst ist über Tag bis 20:00 Uhr bedarfsgerecht zu wiederholen. Die durch Winterdienstfahrzeuge unvermeidbar, auch wiederholt entstehenden Schnee- und Eiswallungen befreien den Eigentümer

(1) Die den Eigentümer und Ihnen gleichgestellten Personen übertragenen Reinigungspflichten gemäß § 3 Absatz 1 sind bei Bedarf durchzuführen.

(2) Hiervon ausgenommen ist der Winterdienst nach § 8.

## § 7 Winterdienst (Gemeinde)

Die Gemeinde führt den Winterdienst hinsichtlich der Radwege und Fahrbahnen nach einem dafür aufgestellten Räum- und Streuplan aus.

## § 8 Winterdienst (Eigentümer und den ihnen gleichgestellten Personen)

(1) Die Eigentümer der angrenzenden bebauten und unbebauten Grundstücke sind zum Winterdienst nach den Absätzen 4 bis 9 verpflichtet.

(2) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 besteht

1. ohne Rücksicht darauf, ob und wie die einzelnen Straßenteile befestigt sind.
2. auch, wenn die Grundstücke durch eine Mauer, Böschung, einen Graben, Grün-, Trenn-, Seiten-, Rand-, Sicherheits- und Schutzstreifen oder in ähnlicher Weise von den zu reinigenden Gehwegs- oder Straßenteilen getrennt sind. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück von den zu reinigenden Straßen/-teilen durch ein Gelände getrennt ist, das weder dem öffentlichen Verkehr gewidmet, noch Bestandteil der Straße ist.

(3) Die Regelung aus § 3 Absatz 4 findet entsprechend Anwendung.

und dem Eigentümer gleich zustellende Personen nicht von dem ihnen obliegenden Winterdienst nach der Verordnung.

(4) Zur Beseitigung von Eis und Schnee dürfen schädliche Chemikalien nicht verwendet werden, Streusalz nur a) in Ausnahmefällen, wenn mit anderen Mitteln und zumutbarem Aufwand die Glätte nicht ausreichend beseitigt werden kann und b) an gefährlichen Stellen an Gehwegen einschließlich gemeinsamer Rad- und Gehwege, wie z.B. Treppen, Rampen, Brückenauf- oder -abgängen, starken Gefälle- oder Steigungsstrecken oder ähnlichen Gehwegabschnitten. Baumscheiben und begrünte Flächen dürfen nicht mit Salz oder sonstigen auftauenden Materialien bestreut werden. Salzhaltiger oder sonstige auftauende Mittel enthaltender Schnee darf nicht auf ihnen gelagert werden.

(5) Bei eintretendem Tauwetter sind die Gehwege einschließlich gemeinsamer Rad- und Gehwege, die Fußgängerüberwege und die gefährlichen Fahrbahnstellen mit nicht unbedeutendem Verkehr von vorhandenem Eis zu befreien. Rückstände von Streumaterial sind zu beseitigen, wenn Glatteisgefahr nicht mehr besteht.

(4) Gehwege sowie gemeinsame Rad-/Gehwege mit einer geringeren Breite als 1,5 m sind in ganzer Breite, die übrigen mindestens in einer Breite von 1,50 m bei Schneefall zu räumen und bei Schnee- und Eisglätte zu bestreuen. Ist ein Gehweg nicht vorhanden, so ist ein 1,50 m breiter Streifen neben der Fahrbahn oder, wo ein Seitenraum nicht vorhanden ist, am äußersten Rand der Fahrbahn oder auf einem Mehrzweckstreifen von Schnee zu räumen und bei Glätte zu bestreuen. Schnee und Eis dürfen nicht auf die Nachbargrundstücke und nicht in Rinnsteine, Gräben, Einlaufschächte der Straßenkanalisation oder auf Hydrantendeckel gekehrt werden.

(5) Ist über Nacht Schnee gefallen oder Glätte entstanden, muss der Winterdienst so rechtzeitig begonnen werden, dass er werktags mit dem Beginn des zu erwartenden Fußgängerverkehrs, spätestens aber um 7:30 Uhr, an Sonn- und Feiertagen bis spätestens 9:00 Uhr beendet ist. Der Winterdienst ist über Tag bis 20:00 Uhr bedarfsgerecht zu wiederholen.

(6) Die durch Winterdienstfahrzeuge unvermeidbar, auch wiederholt entstehenden Schnee- und Eiswallungen befreien den Eigentümer und dem Eigentümer gleich zustellende Personen nicht von dem ihnen obliegenden Winterdienst nach der Verordnung.

(7) Der geräumte Schnee ist auf den Vorgartengrundstücken oder, wenn das nicht möglich ist, auf den Gehwegen an der Fahrbahn oder Radwegseite aufzuschichten. Die Nutzungsfähigkeit der Gehwege muss erhalten bleiben. Der geräumte Schnee darf nicht dem Nachbarn zugekehrt werden. Ist eine Lagerung im Vorgarten oder auf den Gehwegen nicht möglich, darf die Fahrbahn in der Weise in Anspruch genommen werden, dass an der äußersten Fahrbahnkante ein möglichst schmaler Schneewall entsteht. Omnibushaltestellen, Zugänge zu den Fußgängerüberwegen, Regeneinläufe (Gullis) und Hydranten sind stets frei zu halten. Bei einsetzendem Tauwetter sind die Rinnsteine frei zu schaufeln und die Schneewälle so zu durchbrechen, dass das Schmelzwasser ablaufen kann.

(8) Zur Beseitigung von Eis und Schnee dürfen schädliche Chemikalien nicht verwendet werden, Streusalz nur

- a) in Ausnahmefällen, wenn mit anderen Mitteln und zumutbarem Aufwand die Glätte nicht ausreichend beseitigt werden kann und
- b) an gefährlichen Stellen an Gehwegen einschließlich gemeinsamer Rad- und Gehwege, wie z.B. Treppen, Rampen, Brückenauf- oder -abgängen, starken Gefälle- oder Steigungsstrecken oder ähnlichen Gehwegabschnitten.

Baumscheiben und begrünte Flächen dürfen nicht mit Salz oder sonstigen auftauenden Materialien bestreut werden. Salzhaltiger oder sonstige auftauende Mittel enthaltender Schnee darf nicht auf ihnen gelagert werden.

(9) Bei eintretendem Tauwetter sind die Gehwege einschließlich gemeinsamer Rad- und Gehwege, die Fußgängerüberwege und die gefährlichen Fahrbahnstellen mit nicht unbedeutendem Verkehr von vorhandenem Eis zu befreien. Rückstände von Streumaterial sind zu beseitigen, wenn Glatteisgefahr nicht mehr besteht.

[siehe § 4 Abs.4]

### **§ 7 weitere Bestimmungen**

Schmutz, Laub, Unkraut und Unrat sowie Schnee und Eis dürfen von den Reinigungspflichtigen nicht auf die Nachbargrundstücke und nicht in Rinnsteine, Gräben, Einlaufschächte der Straßenkanalisation oder auf Hydrantendeckel gekehrt werden.

**§ 8  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 59 Nds. SOG handelt, wer als Reinigungspflichtiger vorsätzlich oder fahrlässig

- a) entgegen §§ 3, 4 und 7 dieser Verordnung das festgelegte Maß und die räumliche Ausdehnung der ihm obliegenden Reinigungspflichten nicht beachtet,
- c) entgegen § 5 dieser Verordnung die ihm obliegenden Reinigungspflichten hinsichtlich der Art der Reinigung in dem festgelegten Umfang nicht erfüllt,
- d) entgegen § 6 dieser Verordnung die ihm obliegenden Pflichten des Winterdienstes nach Art und Umfang nicht ordnungsgemäß durchführt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 59 Abs. 2 Nds. SOG mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

**§ 9  
Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 01.01.2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede vom 13.12.2005 außer Kraft.

**§ 9  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 59 NPOG handelt, wer als Reinigungspflichtiger vorsätzlich oder fahrlässig

- a) entgegen §§ 3 und 6 dieser Verordnung das festgelegte Maß und die räumliche Ausdehnung der ihm obliegenden Reinigungspflichten nicht beachtet,
- b) entgegen § 4 dieser Verordnung die ihm obliegenden Reinigungspflichten hinsichtlich der Art der Reinigung in dem festgelegten Umfang nicht erfüllt,
- c) entgegen § 8 dieser Verordnung die ihm obliegenden Pflichten des Winterdienstes nach Art und Umfang nicht ordnungsgemäß durchführt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 59 Abs. 2 NPOG mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

**§ 10  
Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung der Gemeinde Rastede vom 15.12.2015 außer Kraft.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/234**

freigegeben am **08.01.2024**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

**Datum: 28.12.2023**

### **Errichtung eines Abreiteplatzes auf dem Turnierplatz**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Errichtung eines Abreiteplatzes (Größe ca. 30m x 80m) auf dem Turnierplatz durch den Renn- und Reitverein Rastede wird zugestimmt.

Die Kosten der Baumaßnahme trägt der Renn- und Reitverein Rastede e.V. mit Ausnahme der Kosten für die Umsetzung von Stromverteilerkästen in Höhe von ca. 6.000 Euro, die durch die Gemeinde übernommen werden.

Nach Fertigstellung der Anlage geht diese in das Eigentum der Gemeinde über und wird von ihr baulich unterhalten.

Im Rahmen der Vergabe des Turnierplatzes kann der Abreiteplatz auch anderen Nutzern durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit Schreiben vom 03.11.2023 hat der Renn- und Reitverein einen Antrag auf Errichtung eines Abreiteplatzes zur Größe von ca. 30m x 80m im Bereich des ehemaligen Birkenwäldchens gestellt und die Notwendigkeit der Maßnahme begründet (vgl. Anlage 1). Die Kosten für die Baumaßnahme werden vom Renn- und Reitverein übernommen.

Die Kosten für damit in Zusammenhang stehende notwendige Umsetzungen von Stromverteilerkästen in Höhe von ca. 6.000 Euro werden von der Gemeinde übernommen, da im Rahmen der Herstellung des Abreiteplatzes die aktuelle Situation um das ehemalige Birkenwäldchen im Interesse der Gemeinde bereinigt werden kann. Baumstubben und verbliebene Rhododendren werden im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme durch den Renn- und Reitverein entfernt und die Fläche in den neuen Abreiteplatz integriert.



Die im Randbereich des ehemaligen Wäldchens befindlichen Stromverteilerkästen werden anschließend an den Rand des neuen Abreiteplatzes verlegt. Nach Fertigstellung des Abreiteplatzes geht dieser in das Eigentum der Gemeinde Rastede über. Die Pflege und die Unterhaltung werden vom Bauhof übernommen, der bekanntlich auch die restlichen Flächen unterhält.

Im Übrigen wird die Maßnahme, auch unter Berücksichtigung der erforderlichen bau- und denkmalrechtlichen Genehmigungen, mit der Verwaltung abgestimmt werden. Die Umsetzung der Baumaßnahme ist zeitnah vorgesehen, sodass die Fertigstellung bis zum Beginn der Veranstaltungssaison 2024 abgeschlossen ist.

Die beantragte Maßnahme wird ausdrücklich befürwortet, da die bisher als Abreiteplatz genutzte Fläche - besonders in Jahren mit starkem Regenaufkommen - extrem beansprucht und geschädigt wurde, sodass sich eine Regeneration beziehungsweise Wiederherstellung für Folgeveranstaltungen teilweise schwierig und kostenintensiv gestaltet hat.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, der Erstellung eines Abreiteplatzes durch den Renn- und Reitverein Rastede zuzustimmen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Gesamtfinanzierung in Höhe von ca. 40.000 Euro wird durch den Renn- und Reitverein Rastede sichergestellt.

Haushaltsmittel für die notwendige Umsetzung von Stromverteilerkästen in Höhe von ca. 6.000 Euro werden im Haushalt 20024 entsprechend eingeplant.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Größere Auswirkungen auf das Klima sind mit der Baumaßnahme nicht verbunden.

Da sich nach Fertigstellung des Abreiteplatzes die Nutzungsintensität des Platzes nicht ändert und sich voraussichtlich der Regenerationsaufwand durch den verminderten Einsatz von Maschinen verringert, dürfte sich die Maßnahme langfristig eher positiv auf die Klimabilanz der Gemeinde auswirken.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Antrag des Renn- und Reitvereins

Anlage 2 - Lageplan



Renn- und Reitverein Rastede e.V. Oldenburger Str. 200 26180 Rastede

Gemeinde Rastede

Herrn

Günther Henkel

Sophienstr. 27

26180 Rastede

RENN- UND REITVEREIN  
RASTEDE E.V.

Oldenburger Straße 200  
26180 Rastede

Telefon: 04402 - 59 80 80

Telefax: 04402 - 59 85 39

Info@reitverein-rastede.de

www.reitverein-rastede.de

1. Vorsitzender:

Alexander von Essen

03.11.2023

### Antrag auf Errichtung eines Abreiteplatzes „Springen“ auf dem Turnierplatz

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,  
sehr geehrter Herr Erster Gemeinderat Henkel,  
verehrte Ratsmitglieder,

im Namen des Renn- und Reitvereins Rastede e.V. reichen wir hiermit einen Antrag auf Errichtung eines Abreiteplatzes „Springen“ auf dem Turnierplatz in Rastede ein. Die vorgesehene Fläche soll im Bereich des ehemaligen Birkenwäldchens liegen. Nachfolgend möchten wir Ihnen die Notwendigkeit dieser Maßnahme kurz darstellen und unser Anliegen erläutern:

#### 1. Notwendigkeit und Hintergrund der Maßnahme:

Der Renn- und Reitverein Rastede e.V. veranstaltet jährlich das Ihnen bekannte Oldenburger Landesturnier - eine bedeutsame Reitsportveranstaltung für Rastede und die ganze Region. Jahr für Jahr dürfen wir an sechs Tagen zahlreiche Reiter und Pferde in Rastede begrüßen, die diese Sport- und Traditionsveranstaltung durch ihr Kommen erst möglich machen. Um den gestiegenen Anforderungen an eine moderne Reitsportveranstaltung durch die Reiter gerecht zu werden und die langfristige Durchführbarkeit des Oldenburger Landesturniers am Standort Rastede sicherzustellen, ist die Schaffung eines neuen Abreiteplatzes „Springen“ für uns als Veranstalter von entscheidender Bedeutung. Warum? Bevor Pferd und Reiter den Spring-Parcours durchlaufen, ist zur Vorbereitung ein „warm up“ notwendig (ähnlich wie beim Menschen vor sportlichen Wettkämpfen). Dieses „warm up“ vor einer Prüfung dauert, anders als die relativ kurze Prüfung, bis zu 30 Minuten und findet auf dem sogenannten Abreiteplatz statt. Dieser wird in der Folge stark beansprucht, vielmehr noch als der Hauptplatz vor den Tribünen. Als Turnierverantwortliche nehmen wir wahr, dass die Qualität des Abreiteplatzes auf dem Rasteder Turnierplatz den heutigen Anforderungen der Reiterinnen und Reiter nicht mehr gerecht wird und, auch im Wettbewerb mit anderen großen Turnieren in der Umgebung, zu einem Standortnachteil führt. Diese Kritik müssen wir ernst nehmen - im Sinne der Veranstaltung aber auch im Sinne der Gesundheit von Pferd und Reiter, die auch in Zukunft das Oldenburger Landesturnier und Rastede ansteuern sollen.

#### 2. Lage und Beschaffenheit des Abreiteplatzes:

Der bestehende Abreiteplatz, der auf der vorhandenen Rasenfläche bzw. dem vorhandenen Mutterboden aktuell noch rudimentär eingerichtet wird, weist ein Gefälle von bis zu ca. 2 Metern



Renn- und Reitverein Rastede e.V. Oldenburger Str. 200 26180 Rastede

RENN- UND REITVEREIN  
RASTEDA E.V.

Oldenburger Straße 200  
26180 Rastede  
Telefon: 04402 - 59 80 80  
Telefax: 04402 - 59 85 39  
info@reitverein-rastede.de  
www.reitverein-rastede.de

1. Vorsitzender:  
Alexander von Essen

auf, was dazu führt, dass sich bei starkem Regen das Oberflächenwasser an dieser Stelle sammelt und über den gesamten Abreiteplatz verteilt. Der Boden weicht durch die starke Beanspruchung auf, wird durchgetreten und so zu einem echten Risiko für Pferd und Reiter. Das Gefälle, das in der Vorbereitung zum bergauf und bergab reiten zwingt, entspricht zudem nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Reitsportveranstaltung. Die Schaffung eines neuen Abreiteplatzes mit minimalem Gefälle und Abflüssen für das Oberflächenwasser würde die Durchführbarkeit der Veranstaltung wetterunabhängig sicherstellen und wäre ist ein wichtiges Signal in Richtung der Reiter. Die geplante ebene Fläche ermöglicht es den Reitern, sich optimal auf Prüfungen vorzubereiten - bei gleichbleibender Qualität des Bodes, wodurch die Scherfestigkeit gewährleistet bzw. die Rutschgefahr vermieden wird. Der von uns vorgesehene Abreiteplatz soll auf der Fläche des ehemaligen Birkenwäldchens realisiert werden und sich über eine ebene Fläche von 30 x 80 Metern erstrecken. Die genannte Fläche ist aus dreierlei Gründen ideal bzw. unausweichlich: 1. Sie bietet die für die Turnierabläufe notwendige Nähe zum Haupt-/Prüfungsplatz vor den Tribünen, 2. sie hilft potenziell gefährliche Situationen zu verhindern, indem Springpferde und Kutschen, die sich auf Grund des bisher nahegelegenen festen Fahrhindernisses über die Turniertage aktuell sehr eng beieinander befinden, effektiv voneinander getrennt werden und 3. sie ermöglicht den Bau eines von der Fläche notwendigen Abreiteplatzes, ohne in die von anderen Veranstaltungen genutzte Rennbahn hineinzuragen.

### 3. Pflege und Instandhaltung:

Die dauerhafte Pflege und Instandhaltung des neuen Abreiteplatzes sind sichergestellt, da die Bodenverhältnisse in erster Linie aus Sand und nicht aus Mutterboden bestehen. Das Oberflächenwasser wird über eine Neigung von 1 Prozent direkt in einen Gully abgeführt, wodurch sichergestellt wird, dass der Platz nicht durch Wassereinlagerungen oder Oberflächenschäden beeinträchtigt wird. Des Weiteren ist eine geplante Beregnungsanlage so konzipiert, dass sie eine gleichbleibende Bewässerung, auch während Trockenphasen, nachhaltig garantiert. Dies sichert die langfristige Pflege und Instandhaltung des Abreiteplatzes. Da es sich bei dem neuen Abreiteplatz um eine Art Podest handelt, das nach der Veranstaltung mit Rasen angesät wird, wird sich der Pflegeaufwand für die Gemeinde nicht negativ verändern und sich, wie bisher, auf das Rasenmähen beschränken. Erwartet werden können eher kostenmindernde Effekte für die Gemeinde, da der aktuell zum Teil hohe Aufwand zur Wiederherstellung des Bodens auf dem aktuellen Abreiteplatz deutlich reduziert werden wird.



Renn- und Reitverein Rastede e.V. Oldenburger Str. 200 26180 Rastede

RENN- UND REITVEREIN  
RASTEDA E.V.

Oldenburger Straße 200  
26180 Rastede  
Telefon: 04402 - 59 80 80  
Telefax: 04402 - 59 85 39  
info@reitverein-rastede.de  
www.reitverein-rastede.de

1. Vorsitzender:  
Alexander von Essen

#### 4. Abstimmung mit Behörden und Denkmalschutz:

Eine Abstimmung mit den relevanten Behörden, einschließlich dem Landkreis Ammerland und der Denkmalschutzbehörde, hat bereits stattgefunden. Auch die Denkmalpflege auf Landesebene war an diesen Abstimmungen beteiligt. Die Fläche wird nach dem Oldenburger Landesturnier mit derselben Rasenmischung wie der übrige Platz angesät, was sicherstellt, dass sich das Gelände über das Jahr hinweg als "durchgehende Rasenfläche" präsentiert und den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

#### 5. Finanzierung der Baumaßnahme und Kostenschätzung:

Die Errichtung des Abreiteplatzes wird, auch unter Beantragung von Fördermitteln, vom Renn- und Reitverein Rastede finanziert, einschließlich der Entfernung der Büsche und Sträucher, die seinerzeit bei der Errichtung des Hindernisses vom Renn- und Reitverein eingebracht wurden. Die voraussichtlichen Kosten werden auf bis zu 40.000 Euro geschätzt. Diese Kosten umfassen die Herstellung einer Tragschicht in einer Tiefe von ca. 30-40 cm, gefolgt von einer Tretschicht aus 8-12 cm Reitboden.

Wir hoffen, dass wir Ihnen die besondere Bedeutung dieser Maßnahme für das Oldenburger Landesturnier näherbringen konnten und wären sehr dankbar, wenn Sie der Durchführung zustimmen. Betonen möchten wir an dieser Stelle noch einmal, dass wir der Gemeinde Rastede mit Blick auf bereits umgesetzte Infrastrukturmaßnahmen auf dem Turniergelände ebenfalls sehr dankbar sind und wir die äußerst positive und konstruktive Zusammenarbeit mit Verwaltung und Politik sehr zu schätzen wissen. Dieses Miteinander der Rasteder im Sinne des Oldenburger Landesturniers wird auch in der Reitsportszene wahrgenommen und erfährt mit Blick auf die bereits erreichten Verbesserungen großen Respekt und Anerkennung. Wir sind überzeugt, dass die Errichtung dieses Abreiteplatzes die Maßnahmen zur Renovierung des Springplatzes im Jahr 2019 final abrunden wird und Rastede als Standort für das Oldenburger Landesturnier sichern kann. Weitere Änderungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen auf dem Turniergelände sehen wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Gerne stehen wir zur weiteren Abstimmung und Klärung von Details zur Verfügung, freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit und ein erfolgreiches 75. Oldenburger Landesturnier vom 23. bis 28. Juli 2024, in dessen Rahmen wir den neuen Abreiteplatz gerne gemeinsam mit Ihnen einweihen wollen.

Renn- und Reitverein Rastede e.V. Oldenburger Str. 200 26180 Rastede

MfG  
Torsten Schmidt



Mit freundlichen Grüßen  
Renn- und Reitverein Rastede e.V.



**RENN- UND REITVEREIN  
RASTEDE E.V.**

Oldenburger Straße 200  
26180 Rastede  
Telefon: 04402 - 59 80 80  
Telefax: 04402 - 59 85 39  
info@reitverein-rastede.de  
www.reitverein-rastede.de

**1. Vorsitzender:  
Alexander von Esseu**





Die Darstellung ist nicht maßstäblich.



## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2023/203**

freigegeben am **09.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 14.11.2023**

### **Sanierung Nethener Weg - Antrag der SPD-Fraktion**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.02.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Sanierung des Nethener Weges entsprechend dem in der Anlage 2 zu dieser Vorlage gekennzeichneten Teilabschnitt zur Länge von rund 700 m erfolgt in der Rangreihenfolge insgesamt zu sanierender Straßen im Gemeindegebiet.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die SPD Fraktion hatte den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt, wobei absprachegemäß eine Beratung erst zu dem Zeitpunkt erfolgen sollte, in dem eine abschließende Entscheidung zum Ausbau der Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden vorliegen würde. Obgleich diese Entscheidung möglicherweise erst im Frühjahr 2025 anstehen wird, soll im Hinblick auf den bereits bislang verstrichenen Zeitraum nunmehr eine Grundsatzentscheidung in Bezug auf den Antrag herbeigeführt werden.

Inhaltlich entspricht die Beschreibung im Wesentlichen der Begründung zum Antrag, wengleich der Verkehrssicherheits- beziehungsweise die Verkehrsunfallkommission das vermeidliche Gefahrenpotenzial so nicht bekannt ist; dazu trägt die Geschwindigkeitsbegrenzung wohl im erheblichen Umfang bei.

Sowohl der bauliche Zustand der Fahrbahn als auch der des Schmutzwasserkanales entspricht nach den Kriterien, die insgesamt bei der Beurteilung solcher Einrichtungen im Gemeindegebiet Anwendung finden, einem befriedigenden beziehungsweise guten Zustand und bedürfte von daher keiner irgendwie gearteten Maßnahme.

Dennoch könnte natürlich der Zustand in seinem Gesamtbild verbessert werden, insbesondere bezogen auf Nebeneinrichtungen wie zum Beispiel der Anlegung eines Gehweges, der Beleuchtung, aber auch eines (vollständigen, da nur in Teilbereichen vorhandenen) Regenwasserkanales betreffend.

Gerade Letzteres ist der Darstellung des Straßenrandbereiches geschuldet: Niederschlagswasser, auch von angrenzenden Grundstücken, sammelt sich in dem nicht befestigten Straßenrandbereich und führt, gerade bei entsprechenden Ausweichverkehr auch über die Bankettplatten hinaus, zu dem bekannten Erscheinungsbild, eben weil kein Kanal vorhanden ist.

Dies stellt, für sich gesehen, jedoch kein Gefahrenpotenzial dar. Deshalb wird vorgeschlagen, ungeachtet der sonstigen Einschätzung, die Straße im Rahmen der Rangreihenfolge insgesamt zu sanierender Straßen, vgl. Vorlage 2023/017, zu berücksichtigen. Allenfalls mittel- bis längerfristig würde aus diesen Gründen heraus eine Sanierung erfolgen. Der zu berücksichtigende Abschnitt würde eine Länge von rund 700 m betragen, wobei der Einmündungsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg im Bereich Dorfplatz bereits im Zuge der dortigen Maßnahme grundsätzlich aufgegriffen worden ist.

Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Eine aktuelle Kostenschätzung unter Berücksichtigung unter anderem der Beleuchtungseinrichtung, eines Gehweges und eines Regenwasserkanales würden Investitionskosten von rund 2,15 Millionen Euro nach sich ziehen. Eine Gegenfinanzierung würde lediglich eingeschränkt im Zusammenhang mit der Herstellung des Regenwasserkanales erfolgen können, wobei im Einzelfall insbesondere für die anliegenden Grundstücke durchaus die Möglichkeit bestände, auf ein dort vorhandenes Entwässerungssystem zuzugreifen.

Haushaltsmittel sind derzeit weder in dem Haushaltsplanentwurf 2024 noch in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Folgen sind nicht abschätzbar. Insbesondere der Verwendung grauer Energie in Bezug auf die zu verwendenden Materialien stehen möglicherweise Einsparungen durch die Inanspruchnahme der zu schaffenden Nebenanlagen gegenüber.

### **Anlagen:**

1. Antrag der SPD Fraktion
2. Übersichtsplan der untersuchten Ausbaustrecke



## SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Monika Sager-Gertje  
stellv. Fraktionsvorsitzende  
Ligusterweg 23  
26180 Rastede  
Tel. 04402 / 70032  
monika.sager-gertje@ewetel.net

Herrn Bürgermeister  
Lars Krause  
Sophienstr. 27  
26180 Rastede

### Antrag auf Sanierung des Nethener Weges

Rastede, 31. Mai 2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Namen der SPD-Fraktion stelle ich folgenden Antrag:

Die zuständigen Gremien mögen beschließen, nach Abschluss der wesentlichen Bauarbeiten im Baugebiet „Am Dorfplatz“ wird der Nethener Weg umfänglich saniert. Die Investitions- und Finanzplanung ist entsprechend anzupassen.

#### **Begründung:**

Der Nethener Weg befindet sich in einem schlechten Ausbaurzustand. Die Straßenkanten sind brüchig, die Seitenstreifen sind unbefestigt und weisen erhebliche Schlaglöcher auf. Die Begegnung mit Pkw/Pkw ist schwierig, die Begegnung Pkw/Transporter oder Klein-Lkw nur bei Nutzung des Seitenstreifens möglich. Ein Fußweg für die schwächeren Verkehrsteilnehmer ist nicht vorhanden.

Der Nethener Weg wird als Durchgangsstraße zwischen der Wiefelsteder Straße und der Wilhelmshavener Straße genutzt, ist aber auch Zubringerstraße für die in den letzten Jahren zahlreich angeschlossenen Baugebiete, wie Sanddornweg, Ostermoor, Ligusterweg, Feldrosen- und Baumschulweg und jetzt neu Am Dorfplatz.

Auch wenn die Fahrgeschwindigkeit mit 30km/h beschränkt ist, stellt die Nutzung ein nicht unerhebliches Gefährdungspotenzial für die schwächeren Verkehrsteilnehmer dar.

Vor dem Hintergrund, dass demnächst auch der neue Kindergarten von vielen Eltern und Kindern über den Nethener Weg angefahren wird, ist es uns wichtig, hier einen sicheren Verkehrsweg zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Sager-Gertje".

Monika Sager-Gertje



