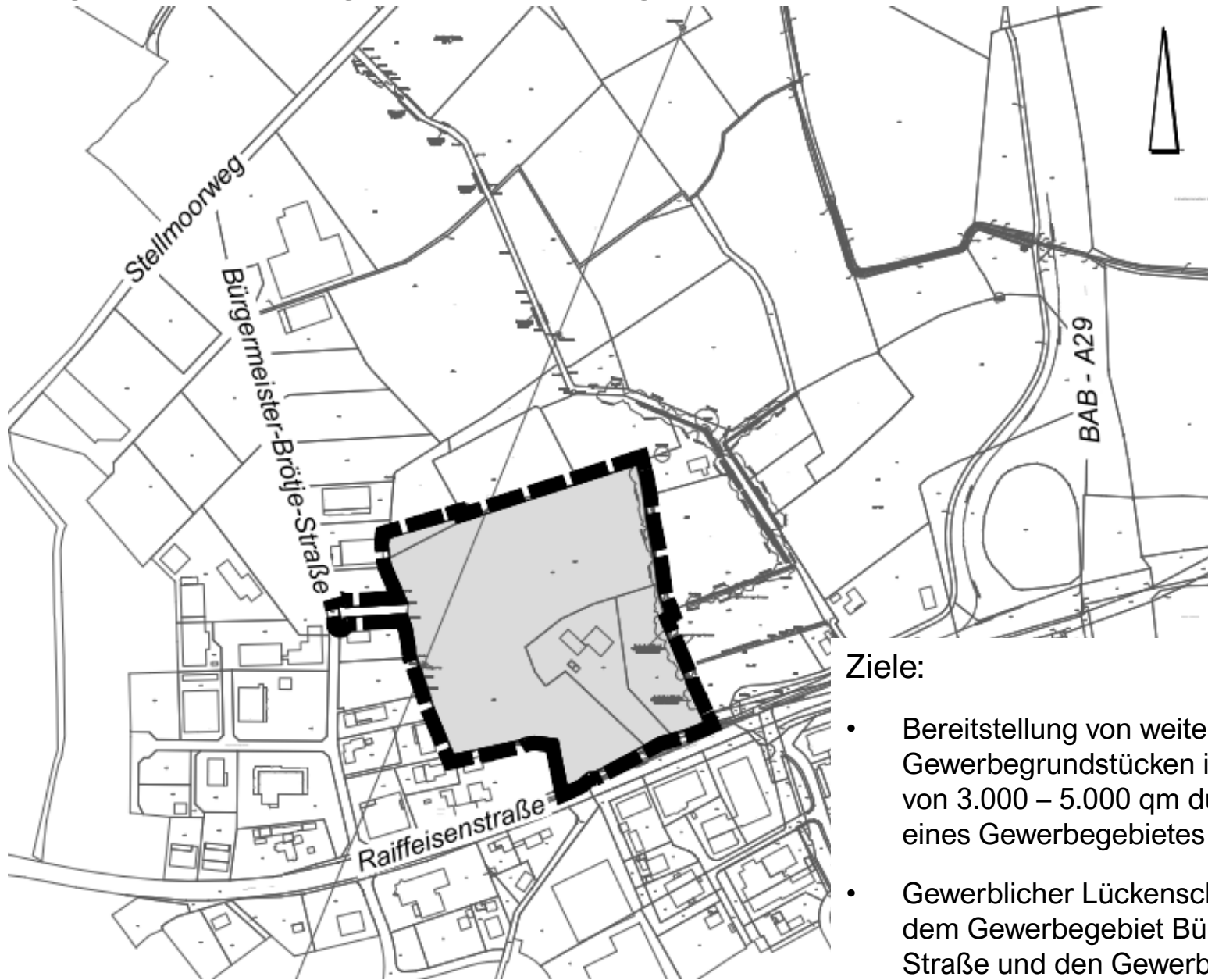


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 116A

„Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – I. Bauabschnitt“

# Lage im Gemeindegebiet und Geltungsbereich

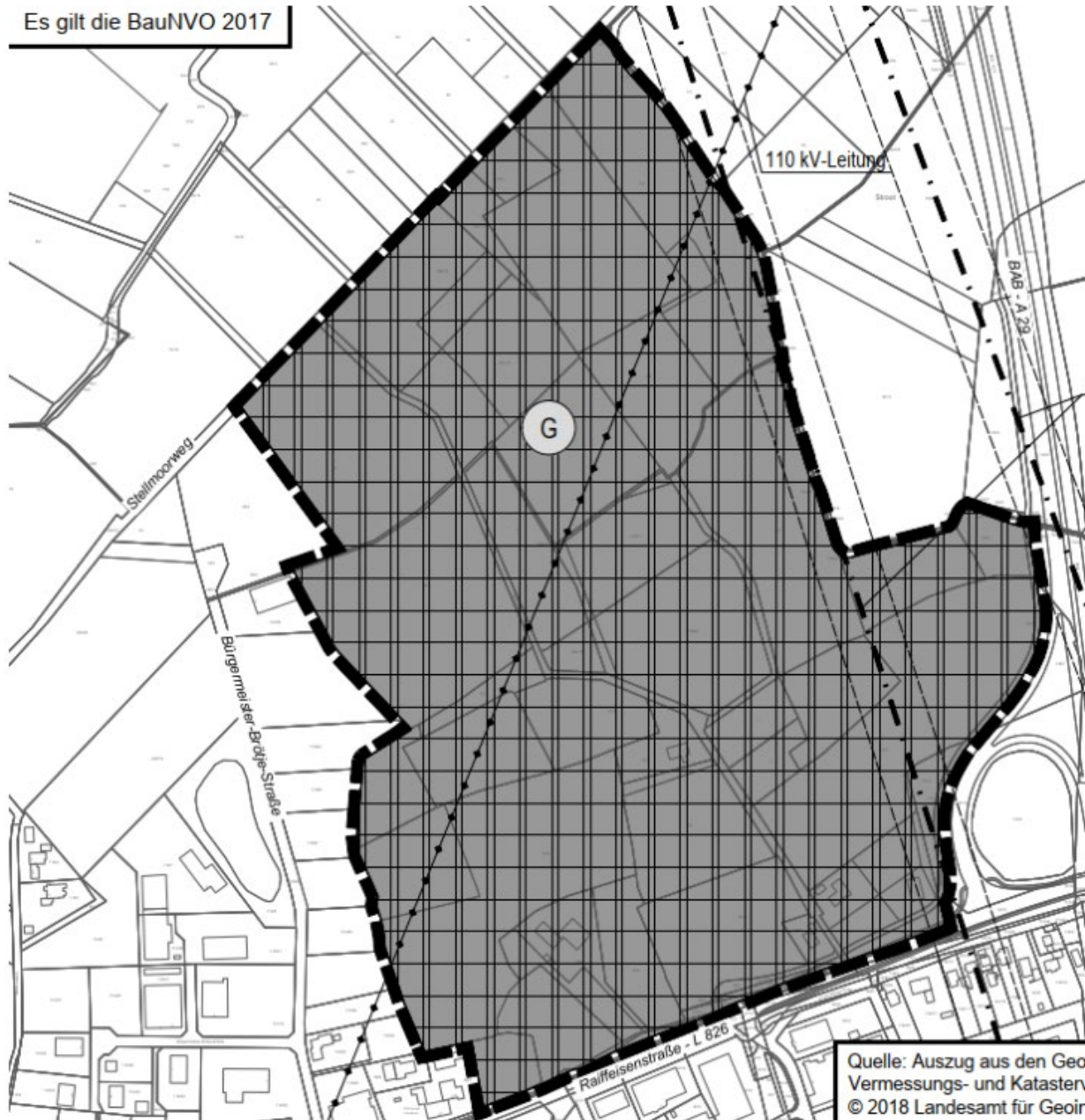


## Ziele:

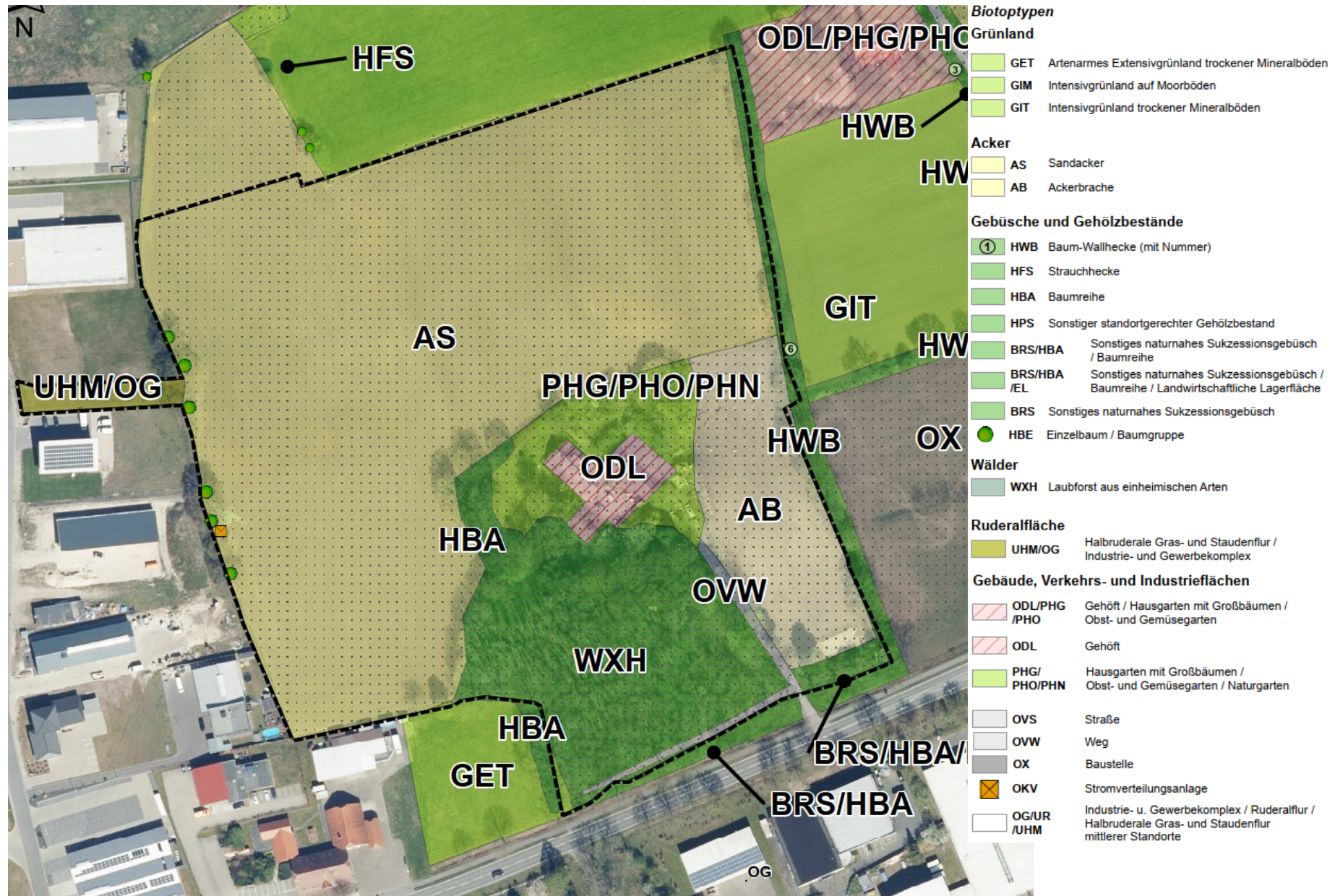
- Bereitstellung von weiteren Gewerbegrundstücken in variablen Größen von 3.000 – 5.000 qm durch Ausweisung eines Gewerbegebietes
- Gewerblicher Lückenschluss zwischen dem Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße und den Gewerbeflächen Moorweg

# 80. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam)

Es gilt die BauNVO 2017



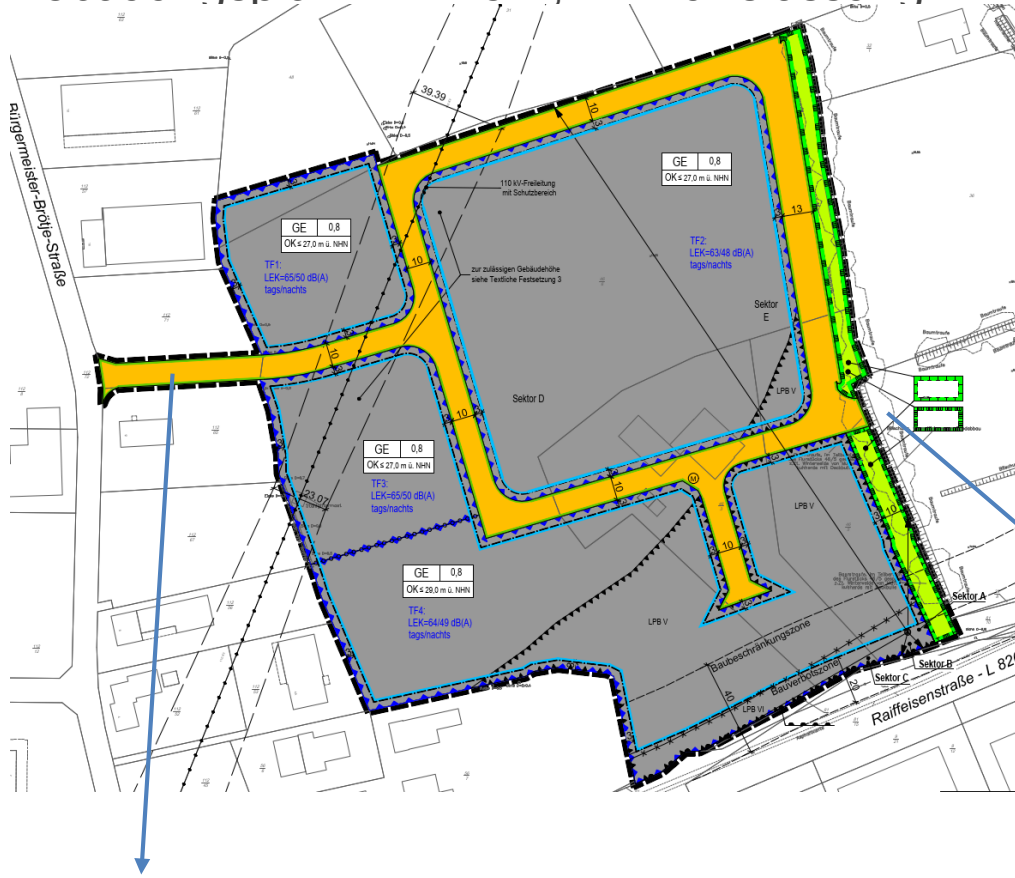
# Biotoptypenplan



## Vorliegende Gutachten

- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, 18.04.2020
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, 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

# Bebauungsplan Nr. 116 A, Entwurfsfassung



## Flächenbilanz

Gesamtgröße:	60.347 m <sup>2</sup>
Davon entfallen auf:	
GE:	49.298 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	8.870 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	2.179 m <sup>2</sup>

## Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“

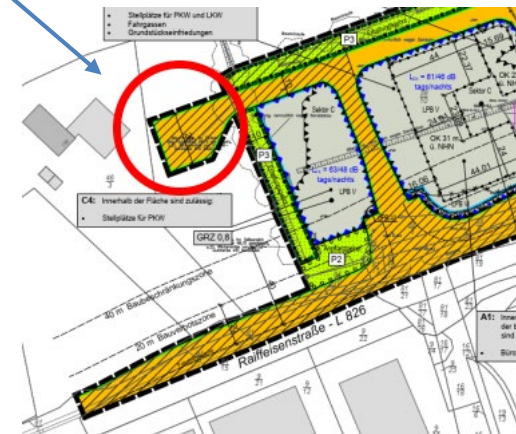
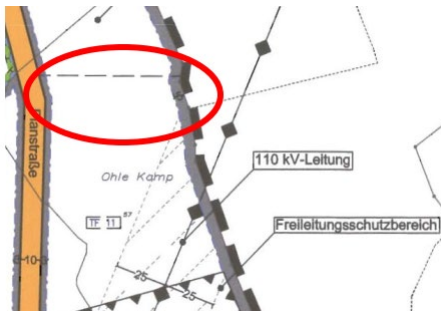


Abb.5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“

## Gewerbegebiete mit Ausschluss von

- Einzelhandelsbetrieben, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels, von 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
- Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen
- Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen
- Gewerbliche Tierhaltungsanlagen
- Tankstellen, mit Ausnahme von Ladestationen für die E-Mobilität
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

## Bebauungsplan Nr. 116 A, Entwurfsfassung, textliche Festsetzung

- Keine Nebenanlagen, Garagen, Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Straße hin
- Zulässig sind Gebäudehöhen zwischen 27,0 m ü. NHN und 29,0 m ü. NHN. Dies entspricht einer zulässigen Gesamthöhe von ca. 12 bis 13 Metern. Abstimmung mit dem Leitungsträger im Bereich der 110 kv Freileitung
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärmpegelbereiche, Emissionskontingente, Richtungssektoren)
- Erhalt der Hecken am östlichen Plangebietsrand
- Wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen
- 25 % Fassadenbegrünung
- Dächer mit weniger als 15 Grad müssen begrünt werden
- Je 10 Stellplätze 1 Laubhochstamm
- Nutzbare Dachflächen sind mit Photovoltaik auszustatten
- Keine Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme und Warmwassererzeugung
- Örtliche Bauvorschriften zur Begrenzung der Werbeanlagen



## **Beteiligung nach § 3 (2) BauGB**

- Ein Einwender hat auf einen im Entwässerungskonzept eingetragenen Entwässerungskanal hingewiesen. Dieser sei so nicht möglich, weil sich die Flächen im Privatbesitz befänden.

*Der Hinweis des Einwenders bezieht sich auf Flächen in der 80. Flächennutzungsplanänderung. Für die dortigen Flächen stellt das Entwässerungskonzept eine "Grobplanung" dar. Die Detailplanung erfolgt für die nördlichen Abschnitte erst im Zusammenhang mit der künftigen Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne.*

*Für die Erschließung des Bebauungsplans 116a liegt die wasserrechtliche Erlaubnis seit Dezember 2021 vor. Hiernach ist die vom Einwender angesprochene Situation im nördlichen Plangebiet für Erschließung des Bebauungsplans 116a nicht relevant.*

## **Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

- Landkreis Ammerland: Gemäß der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung sollte dem Vorschlag zum Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet gefolgt werden. Dies fehle jedoch. Es wird angeregt, dieses noch zu ergänzen.

*Der Anregung wird entsprochen und die Planunterlagen redaktionell angepasst.*

- LBEG: Hinweis auf Auswertungsmöglichkeiten im NIBIS Kartenserver in Hinblick auf den Baugrund

*Eine Auswertung des NIBIS Kartenservers in Hinblick auf die Baugrundverhältnisse erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene.*

## **Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

- Die Autobahn GmbH: Ein Rückstau auf die A 29 würde die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich dieser Anschlussstelle gefährden. Die Verkehrsuntersuchung/ Bewertung des Unfallgeschehens beziehe sich auf die Jahre 2017-2019 und sei veraltet. Es seien im Abstand von nur jeweilig ca.150 bis 200 m gleich 3 Knotenpunkte vorhanden.

*Im Vorfeld der Planungen zu den Gewerbegebieten haben umfangreiche Abstimmungen zwischen der NLStBV, der Gemeinde und den Gutachtern stattgefunden:*

*06.08.2020 erstes Abstimmungsgespräch: Von Seiten der NLStBV wurden bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit als nicht erforderlich bewertet.*

*25.08.2020 weitere Abstimmung zur Verkehrsuntersuchung. Die direkten verkehrlichen Auswirkungen wurden mit der NLStBV als (zu diesem Zeitpunkt) zuständiger Behörde besprochen und wie in der Verkehrsuntersuchung dargestellt festgehalten.*

## **Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

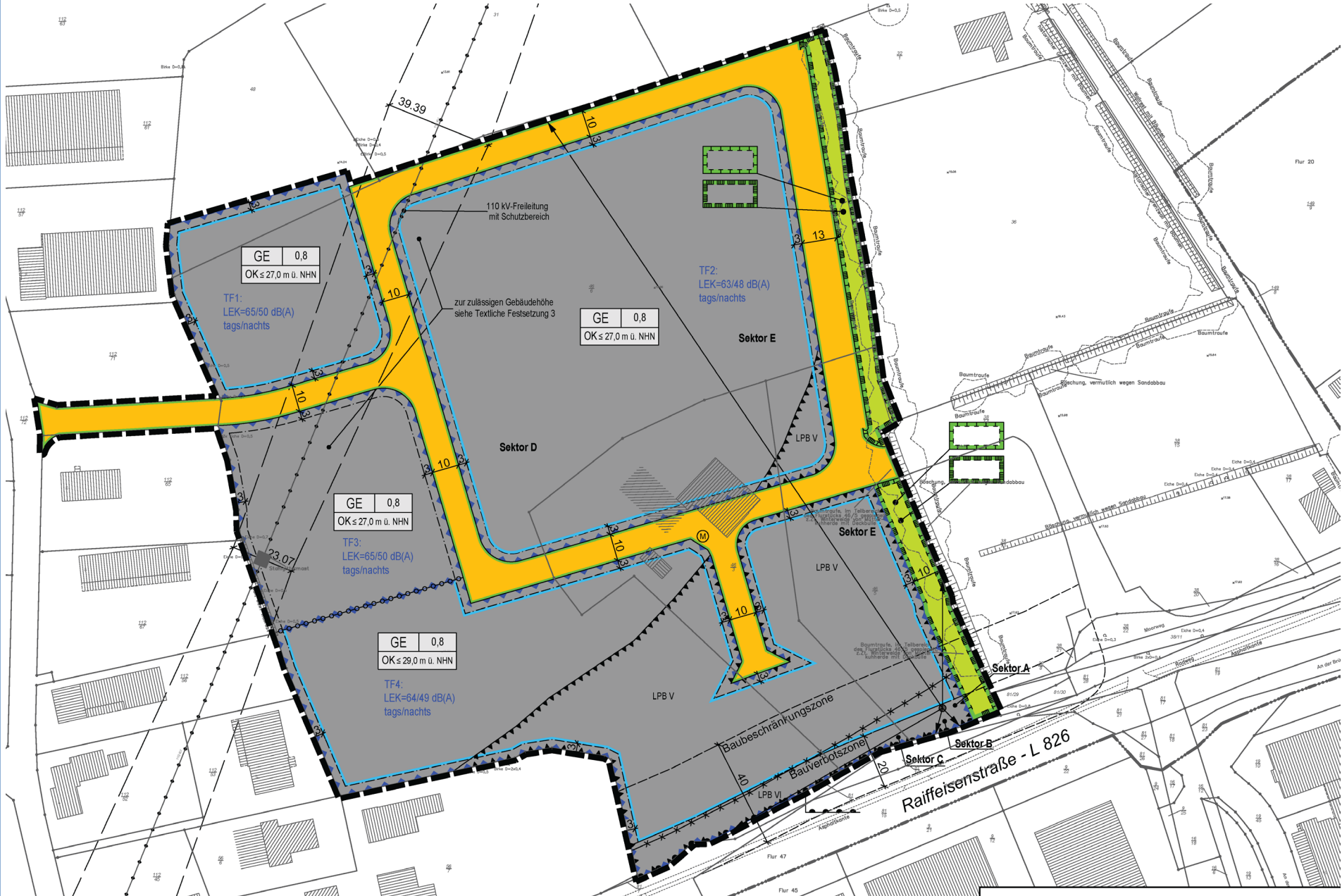
- Avacon Netz GmbH: Hinweise zur Ausführungsebene und zu Baumaßnahmen im Leitungsschutzbereich

*Die Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH erfolgt im Einzelfall in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens auf Genehmigungsebene.*

- Die Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg: Anregung zum Erhalt des Waldes. Sollte dies nicht möglich sein, wäre ein Ausgleich von mindestens im Verhältnis 1:1 erforderlich.

*Ein Erhalt des Waldes ist vorhabenbezogenen nicht möglich, da im Zusammenhang mit den umgebenden, teilweise bereits realisierten Gewerbestandorten eine Gesamtplanung angestrebt wird. Die Flächen zur Waldumwandlung wurden bereits mit dem Landkreis Ammerland (UNB) abgestimmt und zur Entwurfsfassung dargelegt. Die Ermittlung des Ausgleichsfaktors für die erforderliche Waldumwandlung ergab einen Kompensationswert von 1:1,5.*

# Bebauungsplan Nr. 116 A, Satzungsbeschlussfassung – Planzeichnung



## 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 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, 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.