

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



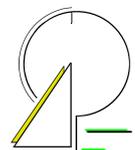
Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“

- Grundzüge der Planung -

Vorentwurf

15.09.2009

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung im Hauptort auszuweiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ auf. Anlass der Planung ist es, ein ausreichendes und attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen auch hinsichtlich der aktuell anstehenden Nachfragesituation bereitzustellen. Dementsprechend wird der bereits gewerblich vorgeprägte Siedlungsbereich im Norden Rastedes um eine ca. 18,3 ha große Fläche erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 schließt sich hierbei unmittelbar nördlich der Raiffeisenstraße an den Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Leuchtenburg II“ an. Zur Sicherung einer für die gewerbliche Nutzung ausreichenden Verkehrsanbindung wird im Einmündungsbereich der Königstraße in die Raiffeisenstraße ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 überlagert.

Zur Koordinierung der unterschiedlichen, zu berücksichtigenden Belange wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept erstellt, in das auch die Flächen nordwestlich des Plangebietes mit einbezogen wurden. Zur planungsrechtliche Sicherung dieser Gesamtfläche erfolgt im Parallelverfahren die 43. Flächennutzungsplanänderung mit einer Darstellung des Bereichs als gewerbliche Baufläche (G). Im Zuge einer sukzessiven, bedarfsgerechten Entwicklung wird nun der Bebauungsplan Nr. 59 für den südlichen bzw. östlichen Teilbereich entsprechend dem o. g. städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgestellt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 59 ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für die städtebaulich verträgliche Gewerbeansiedlung im nördlichen Siedlungsraum von Rastede. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbeareals werden im Rahmen des Bebauungsplanes Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend eines gesondert erstellten Gutachtens zur Einzelhandelsentwicklung (CIMA, 2006) werden für den Standort Leuchtenburg bestimmte Branchen mit Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz ausgeschlossen, um hierdurch eine Schwächung des Ortszentrums gezielt zu vermeiden.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der abweichenden (a) Bauweise wird ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Gewerbeansiedlung gewährleistet. Um eine ortsgerechte Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal 12,00 m begrenzt. Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden entsprechend einer vorab erstellten gutachterlichen Stellungnahme Abstandsflächen eingehalten sowie die Flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP tags/nachts) für die Gewerbegebietsflächen (GE, GEe) verbindlich festgesetzt. Die gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) einzuhaltende Bauverbotszone zur Raiffeisenstraße (Landesstraße L 826) wird über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Konzept über die Festsetzung von Verkehrsflächen in Anbindung an die Raiffeisenstraße. Da zur Aufnahme der zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehre eine Anpassung des Knotenpunkts erforderlich wird, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer entsprechend großen Gesamtfläche zur Aufnahme der folgenden Fachplanungen. In Übereinstimmung mit einem erstellten Entwässerungskonzept wird zusätzlich zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken eine weiterer Bereich im Norden als Fläche für die Wasserwirtschaft planungsrechtlich gesichert. Der Ausbau ist in naturnaher Weise vorge-

sehen. Die entlang des Stellmoorweges befindlichen, prägenden Gehölze sind im Rahmen der Gebietsentwicklung zu erhalten.

Im Zuge des vorliegenden Begründungsentwurfs werden ausschließlich die Grundzüge der Planung vorgestellt, auf eine ausführliche Beschreibung aller übergeordneten Planungsvorgaben sowie der betroffenen öffentlichen Belange wird vorab verzichtet. Die Erarbeitung der vollständigen Ausführungen, die Erarbeitung und Bewertung der ökologischen Belange sowie des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB erfolgt nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB.

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der eingangs beschriebenen Gewerbegebietserweiterung werden innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Entsprechend eines gesondert erstellten Gutachtens zur Einzelhandelsentwicklung (CIMA, 2006) werden für den Standort Leuchtenburg Einzelhandelsbetriebe der im Folgenden aufgeführten, zentren- und nahversorgungsrelevante Branchen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauGB gem. § 1 (5) i. V. m. 1 (9) BauGB ausgeschlossen:

Zentrenrelevante Branchen

- Bekleidung,
- Schuhe,
- Lederwaren,
- Sportartikel,
- Bücher,
- Schreibwaren,
- Spielwaren,
- Musikinstrumente,
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik,
- Geschenkartikel,
- Foto, Film,
- Optik,
- Uhren und Schmucj,
- Heimtextilien, Kurzwaren,
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)/Neue Medien.

Nahversorgungsrelevante Branchen

- Lebensmittel,
- Reformwaren,
- Drogerieartikel,
- Parfümerieartikel,
- Schnittblumen,
- Zeitschriften.

Durch den Ausschluss dieser Branchen wird den Empfehlungen des o. g. Gutachtens zur Entwicklung des Standortes Leuchtenburg in der Peripherie der Ortslage gefolgt. Insgesamt soll eine Schwächung des Ortskerns durch die Ansiedlung dieser Verkaufsbranchen vermieden werden. Hierzu wurde im Rahmen des Gutachtens eine sogenannte „Rasteder Liste“ erstellt, die durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan verankert wird.

Zusätzlich werden die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten gem. § 9 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen würden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist im Weiteren eine Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO notwendig. Zur Ermittlung der lärmtechnischen Auswirkungen der geplanten Industrieentwicklung auf die umliegenden Siedlungsräume wurde eine schalltechnische Beurteilung mit einer Lärmkontingentierung des Planungsraumes erstellt. Die gutachterlich ermittelten, Flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) werden im Bebauungsplan Nr. 59 verbindlich festgesetzt. Die im Südosten des Plangebietes festgesetzten FSP von 57,5 / 40,00 dB(A) werden im Gutachten als eingeschränktes Gewerbegebietes klassifiziert, so dass im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) gem. § 8 BauNVO erfolgt. Das komplette Gutachten wird im Zuge der öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die angestrebte Gewerbeentwicklung und einen optimalen Ausnutzungsgrad im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgenutzt wird.

Zusätzlich wird zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen insbesondere im Ortsrandbereich die maximale Gebäudehöhe mit $GH \leq 12,00$ m festgesetzt (§ 18 BauNVO). Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die Gebäudekante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Gewerbebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereit gestellt wird. Auf diese Weise werden möglichst große, zusammenhängende Bauflächen zur Verwirklichung der angestrebten Nutzungen geschaffen. Entlang der Raiffeisenstraße sind entsprechend den Vorgaben des § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) keine Hochbauten in einem Abstand von bis zu 20,00 m, ausgehend von der Fahrbahnkante, zulässig. Dies wird durch die Festsetzung der Baugrenze in diesem Bereich gewährleistet.

2.4 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend dem unter Kap. 1 (Anlass und Ziel) genannten städtebaulichen Entwicklungskonzept werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hierbei werden Gesamtbreiten von jeweils 10,00 m gesichert, in der die Anlage der notwendigen Erschließungsanlagen (Fahrbahn, Parkflächen, Trassen für Versorgungsleitungen etc.) ermöglicht wird. Die Stichstraßen enden in Wendeanlagen, die mit Radien von 12,5 m für die zu erwartenden gewerblichen Nutzfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind. Der im Norden verlaufende Abschnitt des Stellmoorwegs wird in seinem Bestand gesichert.

Im Sinne einer möglichst konfliktfreien Erschließungssituation zur Vermeidung unnötiger Gefahrenschwerpunkte wird die Anbindung der Verkehrsflächen an dem vorgeprägten Einmündungsbereich der Königstraße in die Raiffeisenstraße (Landesstraße L 826) vorgesehen. Im Zuge eines Verkehrsgutachtens wurde vermittelt, dass zur Aufnahme des prognostizierten Verkehrsmengen eine Anpassung des Knotenpunktes erforderlich ist. Zur Sicherung eines reibungslosen und sicheren Verkehrsablaufes sind entsprechende Maßnahmen (z. B. Anlage eines Kreisverkehrsplatzes oder ausreichend dimensionierte Abbiegespuren) notwendig. Die für die nachfolgenden Fachplanungen notwendigen Flächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Festsetzung als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Ausführungsplanungen erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamtsträger.

2.5 Versorgungsleitungen (oberirdisch)

Im Südosten des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung (überirdisch) 110 kV der E.ON Netz GmbH. Diese wird entsprechend in ihrem Verlauf übernommen und gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB als oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt. Innerhalb des Freileitungsschutzbereiches in einem Abstand von 20 m, ausgehend von der Trassenmitte, sind in Abstimmung mit dem Betreiber entsprechende Sicherheitsabstände durch die Bauhöhen einzuhalten. Auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen wird nachrichtlich in die Planzeichnung hingewiesen.

2.6 Private Grünflächen / von Bebauung freizuhaltende Flächen

Entsprechend dem im Rahmen des Entwicklungskonzepts vorab erstellten schalltechnischen Gutachten (s. Kap. 1.0) ergeben sich im unmittelbaren Nahbereich der angrenzenden Wohnnutzung am Stellmoorweg im Westen Flächen, die auf Grund der hierfür ermittelten Emissionskontingente nur sehr eingeschränkt und unter Berücksichtigung aufwändiger Schallschutzmaßnahmen als Gewerbegebiet genutzt werden können. Dementsprechend hat sich die Gemeinde entschieden, zum Schutz der angrenzenden Wohngebäude eine Abstandsfläche zwischen den geplanten Gewerbeflächen und den vorhandenen Wohngrundstücken zu schaffen und eine gewerbliche Nutzung auszuschließen. Diese Fläche wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird diese Fläche zusätzlich als von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt, um so dem Anspruch des Immissionsschutzes explizit Rechnung zu tragen.

2.7 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / Leitungsrecht

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, das zur Aufnahme und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem südlich

der Raiffeisenstraße liegenden Gewerbegebiet angelegt wurde. Diese Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die umliegenden Flächen sind entsprechend den ursprünglich hierfür geltenden Vorgaben extensiv zu bewirtschaften (s. Kap. 2.8).

Im Rahmen eines überschlägig erstellten Entwässerungskonzepts hat sich ergeben, dass die o. g. Fläche zur Rückhaltung der zu erwartenden Niederschlagsmengen nicht ausreichend ist. Dementsprechend wird im Norden des Plangebietes ein weiterer Bereich in ausreichender Größe festgesetzt. Um die technische Anbindung sicherzustellen, wird zwischen der Planstraße und dem Stellmoorweg eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB innerhalb des Gewerbegebietes (GE) festgesetzt.

Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft (s. Kap. 2.8) ist das Regenrückhaltebecken naturnah auszubauen, die umliegenden Flächen sind entsprechend extensiv zu bewirtschaften. Die entlang des Stellmoorweges vorhandenen, prägenden Einzelgehölze sind zu erhalten und in die Planung einzubinden.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Maßnahmen für die Wasserwirtschaft in Form von Regenrückhaltebecken erforderlich (s. Kap. 2.7). Das im zentralen Bereich des Plangebietes befindliche Becken wurde bereits im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für frühere Planungen naturnah ausgebaut, die umliegenden Flächen wurden extensiv bewirtschaftet. Zur weiteren planungsrechtlichen Absicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Festsetzung der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zusätzlich wird die extensive Bewirtschaftung im Zuge einer textlichen Festsetzung für den als MF1 (Maßnahmenfläche 1) bezeichneten Bereich weiter konkretisiert.

Für das noch anzulegende Rückhaltebecken wurde ebenfalls auf der Fläche für die Wasserwirtschaft eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gewählt. Neben der extensiven Bewirtschaftung der umliegenden Flächen (s.o.) wird hier über die textliche Festsetzung auch der naturnahe Ausbau gesichert. Die innerhalb der Fläche am Stellmoorweg liegenden Einzelgehölze sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und zu erhalten.

Der im Rahmen der Eingriffsregelung noch zu ermittelnde Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt, die bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt werden.

2.9 Erhaltung von Einzelbäumen

Entlang des im Norden des Plangebietes verlaufenden Stellmoorwegs stehen prägende Einzelgehölze (Eichen, Birken), die zur Erhaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes zu erhalten sind. Dementsprechend werden die südlich entlang des Weges verlaufenden Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Entsprechend der hierzu formulierten textlichen Festsetzung sind die Bäume in ihrem Bestand zu sichern und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Die nördlich des Weges stehenden Gehölze befinden sich innerhalb einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Kap. 2.8). Im Zuge der Anlage eines

naturnahen Regenrückhaltebeckens sind die hier befindlichen Eichen bzw. Buchen in die Detailplanung zu integrieren. Insofern wird dem Erhalt des Alleecharakters über entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen.

3.0 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 18 (1) BNatSchG). Gem. § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Gemeinde Rastede hat im Rahmen eines Landschaftsökologischen Fachbeitrages zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiete Leuchtenburg III“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrages ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Landschaftsökologischen Fachbeitrages geschehen. Der Landschaftsökologische Fachbeitrag ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ und wird zum nächsten Verfahrensschritt der Begründung vollständig beigelegt.

3.1 Übersicht der Biotoptypen

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturausstattung (Biotoptypenkartierung) im November 2008 sowie im August 2009 durchgeführt.

Die vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (Stand 2004). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsraumes mit ein.

Das Plangebiet stellt sich als Gebiet dar, welches von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich in Acker- bzw. Grünlandnutzung befinden, dominiert wird. Entlang der Flurstücksgrenzen verlaufen zahlreiche Wallheckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, während die vorhandenen Hoflagen und Straßenbereiche von Einzelbäumen und Heckenstrukturen eingerahmt werden. Im zentralen Plangebiet befindet sich ein naturnah ausgebautes Stillgewässer, welches von extensiv genutztem Grünland und einem dichten Wallheckennetz (z. T. mit Neuanlagen) umgeben ist.

3.2 Tierökologische Situation

Untersuchungsbedarf

Nach Prüfung der für den Landschaftsrahmenplan (LRP) (1995) des Landkreises Ammerland für den Naturraum Wiefelsteder Geestplatte getroffenen Aussagen wurde im Jahr 2008 in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft bei besonderer Berücksichtigung der im Planungsraum für Tiere vorkommenden relevanten Lebensräume (Äcker, Grünländer, Baumreihen und Hecken, Gehölze im Bereich landwirtschaftlicher Anwesen) der Untersuchungsbedarf für die Fauna - wie folgt - festgelegt:

- (1.) Bestandsaufnahme für Brutvögel (Aves),
- (2.) Bestandsaufnahme für Fledermäuse (Chiroptera),
- (3.) Bestandsaufnahme für Lurche (Amphibia) im Rahmen der Brutvogelerhebungen,
- (4.) Potenzialansprache für Libellen (Odonata) anhand der Lebensraumstrukturen zzgl. eine einmalige Bestandserfassung,
- (5.) Potenzialansprache für Heuschrecken (Saltatoria) anhand der Lebensraumstrukturen zzgl. eine einmalige Bestandserfassung.

Zum aktuellen Zeitpunkt wurden die Bestandsaufnahmen für Brutvögel, Lurche und Libellen abgeschlossen. Von den insgesamt 6 für Fledermäuse vorgesehenen Erfassungsterminen wurden 5 (2 x Mai, 1 x Juni, 1 x Juli, 1 x August) durchgeführt; ein weiterer Termin im September steht noch aus. Darüber hinaus ist die Potenzialansprache für Heuschrecken (zzgl. eine Einzelbegehung) durchzuführen. Für diese Faunengruppe ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des besonderen jahreszeitlichen Aktivitätsmusters Heuschrecken erst ab dem 20. Juli eines Jahres (Circa - Angabe) erfasst und zweifelsfrei bestimmt werden können.

Übersicht zu den Artenbeständen

Brutvögel

Im Plangebiet kommen 31 Vogelarten vor, von denen 2 (Gartenrotschwanz: 1 Brutpaar am Stellmoorweg, Kiebitz: 2 BP nördlich des Regenrückhaltebeckens) auf der Roten Liste der im Bestand gefährdeten Brutvögel geführt werden. Die Mehrzahl der 31 Vogelarten sind Gehölze bewohnende Kleinvögel, welche in den unterschiedlichsten Biotopen anzutreffen und daher als eurytop einzustufen sind. Somit überwiegen Vögel aus geschlossenen Biotopen deutlich gegenüber Arten der offenen Agrarlandschaft, zu denen im Plangebiet - neben den beiden o. a. Spezies - einige charakteristische Vertreter wie die Dorngrasmücke und die Goldammer gehören. Aufgrund des Überhanges an Gehölzbewohnern finden sich die größten Vogelkonzentrationen erwartungsgemäß im Bereich der Hofstellen.

Fledermäuse

Im Rahmen der bisher durchgeführten Detektor-Bestandsaufnahmen konnten die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Abendsegler wurden lediglich an einem Termin als Durchzügler registriert. Zwergfledermäuse traten an bisher sämtlichen Terminen mit bis zu 8 Tieren auf, Breitflügelfledermäuse dagegen nur sporadisch. Die Jagdhabitats für Breitflügel- und Zwergfledermaus entfallen auf die am Stellmoorweg gelegenen Gehölze, die Gehölze im Bereich der landwirtschaftlichen Anwesen sowie auf die Umgebung des Regenrückhaltebeckens. Die bisherigen Erhebungen haben gezeigt, dass das Plangebiet in seiner Gesamtheit hinsichtlich der funktionalen Qualitäten nicht von besonderer Bedeutung für die einheimische Fledermausfauna ist. Weiterhin offen ist jedoch die Frage nach potenziellen Quartierplätzen. Es ist

zu vermuten, dass bestimmte Strukturen innerhalb des Plangebietes lediglich den Teilbereich eines großräumigen Jagdhabitates darstellen.

Lurche

Das einzige Lurchvorkommen des Plangebietes betrifft eine ca. 12 Tiere umfassende Population der Erdkröte in dem zentral gelegenen naturnahen Regenrückhaltebecken. Weitere Amphibienvorkommen sind bisher nicht bekannt. Die meisten Gräben sind aufgrund der vorherrschenden ökologischen Bedingungen für Amphibien als pessimal einzustufen und / oder sie führten bereits im zeitigen Frühjahr kein Wasser (mehr), weshalb sie zurzeit keine potenziellen Laichgewässer darstellen.

Libellen

Das Aufkommen an Libellen beläuft sich auf zurzeit 6 in Nordwestdeutschland häufige und verbreitete Arten. Diese besiedeln Gewässer unterschiedlicher Genese, Größe und Struktur. Unter ihnen befinden sich keine in Niedersachsen / Bremen gefährdeten Libellen. Wie für die Lurche stellt das Regenrückhaltebecken für die Libellenfauna den wichtigsten Lebensraum im Plangebiet dar. Aufgrund der suboptimalen Ausbildung der Entwässerungsgräben sind diese für eine Besiedlung mit Libellen nur bedingt geeignet. Im Rahmen der Bearbeitung der übrigen Faunengruppen sind möglicherweise weitere Artnachweise nicht auszuschließen, wodurch das bisherige Spektrum an Libellen anhand von Zufallsfunden vervollständigt werden könnte.

Heuschrecken

Zu Vorkommen und Verbreitung dieser Faunengruppe lassen sich bisher keine Angaben machen.

Vorläufiges Fazit

Für die hier bearbeiteten Faunengruppen fällt das eingriffsspezifische Konfliktpotenzial gering aus. Unter den Brutvögeln hervorzuheben sind einzelne stenotope Gehölzbewohner sowie 2 Reviere für den Kiebitz. Die an den Höfen gelegenen Gehölze sowie einige im offenen Landschaftsraum gelegene Baumreihen und Wallhecken werden von Breitflügel- und Zwergfledermäusen als Jagdhabitate genutzt. Während sich zu den Wertigkeiten der Heuschreckenfauna derzeit noch keine Angaben machen lassen, liegen für die Lurch- und Libellenfauna ebenfalls nur geringe Wertigkeiten vor. Da zumindest ein Teil der Gehölze (z. B. im Bereich der Hofstellen) langfristig gesichert ist, ist eine baubedingte Zerstörung von Vogelnistplätzen oder von Fledermausjagdhabitaten in diesen Bereichen nicht zu erwarten. Durch die geplanten Bauvorhaben werden überwiegend Freiflächen ohne Baumbestand in Anspruch genommen, wobei Teile der für Brutvögel und Fledermäuse relevanten Strukturelemente nicht beeinträchtigt werden. Sollte es zu einer Verdrängung von 2 Paaren für den landesweit gefährdeten Kiebitz kommen, wird dieser Eingriff vermutlich auszugleichen sein.

Eine vollständige Darstellung der erfassten Bestände in Text und Karten werden zum nächsten Verfahrensschritt eingestellt.

3.3 Eingriffsdarstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ wird die Festsetzung von Gewerbegebieten mit Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Immissionen sowie von Planstraßen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend Ackerflächen, intensiv genutzte Grünlandbereiche sowie Einzelbäume und -sträucher überplant. Weiterhin befinden sich Wallhecken und eine Kompensationsfläche inner-

halb des Plangebietes. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 18,3 ha.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Aussage des Landkreises befindlichen planungsrechtlich festgesetzten Kompensationsflächen in einer Größenordnung von 4,3971 ha (vgl. nachfolgende Abbildung) stellen ein Planungshemmnis dar und sind bei Überplanung flächengleich zu verlagern, d. h. andernorts in gleicher Größe wieder herzustellen und zu sichern. In der aktuellen Planung wird lediglich der zentrale Bereich mit dem naturnah angelegten Regenrückhaltebecken und den angrenzenden Strukturen auf einer Fläche von ca. 1,0971 ha durch die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF1) festgesetzt.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Wallhecken, welche z. T. durch Kompensationsverpflichtungen neu angelegt worden sind. Insgesamt werden durch die vorliegende Planung Wallhecken mit einer Länge von ca. 877 m, wovon 458 m als Kompensationsverpflichtung neu angelegt worden sind, überplant. Ca. 141 m Wallhecken können durch die Lage innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF1) gesichert werden. Die Wallhecken sind in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren, was bedeutet, dass bei Durchführung der Planung Wallhecken mit einer Länge von 877 m neu angelegt werden müssen.



Die Grundflächenzahl für die ausgewiesene Gewerbegebiete ist mit GRZ 0,8 festgelegt. Eine Überschreitung ist gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig. Somit ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 80 %. Die Fläche, die für die Gewerbenutzung vorbereitet wird, umfasst eine Größe von ca. 13,4 ha, wobei im südlichen Plangebiet vorhandene Gebäudestrukturen in ihrem Bestand übernommen werden und in der Eingriffsbetrachtung nicht berücksichtigt werden. Es wird demzufolge eine Neuversiegelung von ca. 9,6 ha im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zugrunde gelegt. Die unversiegelten Flächen werden als artenarme Grünflächen betrachtet.

Für die Erschließung sind von Süden kommend Planstraßen mit Anschluss an die Raiffeisenstraße vorgesehen. Die geplanten Straßenzüge werden mit einem angenommenen Versiegelungsgrad von 90 % in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen, was einer Fläche von ca. 1,24 ha entspricht. Die übrigen 10 % werden als artenarmes Straßenbegleitgrün betrachtet.

Im westlichen Geltungsbereich ist gemäß den Anforderungen des Schallschutzgutachtens eine Abstandsfläche zur Wohnbebauung einzuhalten. Für diesen Bereich wird keine Veränderung des vorhandenen Bestandes erwartet.

Weiterhin wird im Norden auf einer Fläche von ca. 2,16 ha eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF2) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist gemäß Entwässerungsplanung ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit extensiv genutzten Umgebungsflächen zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzbestände sind dabei zu erhalten.

Eine überschlägige Bilanzierung hat einen voraussichtlichen Kompensationsbedarf von ca. 10 ha (bei einem Aufwertungsfaktor der Ersatzfläche von einem Wertfaktor) ergeben, wobei zusätzlich 3,3 ha Fläche für die Verlagerung vorhandener planungsrechtlich gebundener Kompensationsflächen und ein separater Wallheckenausgleich erforderlich sein wird.

3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

§ 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,

- *wild lebenden 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,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*

- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

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

Durch die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Fachbeitrags erhobenen Pflanzenbestände bzw. noch abschließend zu erhebenden Daten zu Tieren ist deutlich geworden, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet werden muss, in der die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, bezüglich der im Planungsraum vorkommenden gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ermittelt und dargestellt werden müssen.

Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB nachgereicht.

4.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

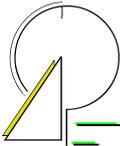
4.1 Rechtsgrundlagen

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)
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

4.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40