



Gemeinde Rastede

43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ +Bebauungsplan Nr. 59

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

26.10.2009

Übersichtsplan

Geltungsbereich der
Flächennutzungsplanänderung

Geltungsbereich des
Bebauungsplanes

Anlass und Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen
Voraussetzungen für eine
gewerbliche Entwicklung

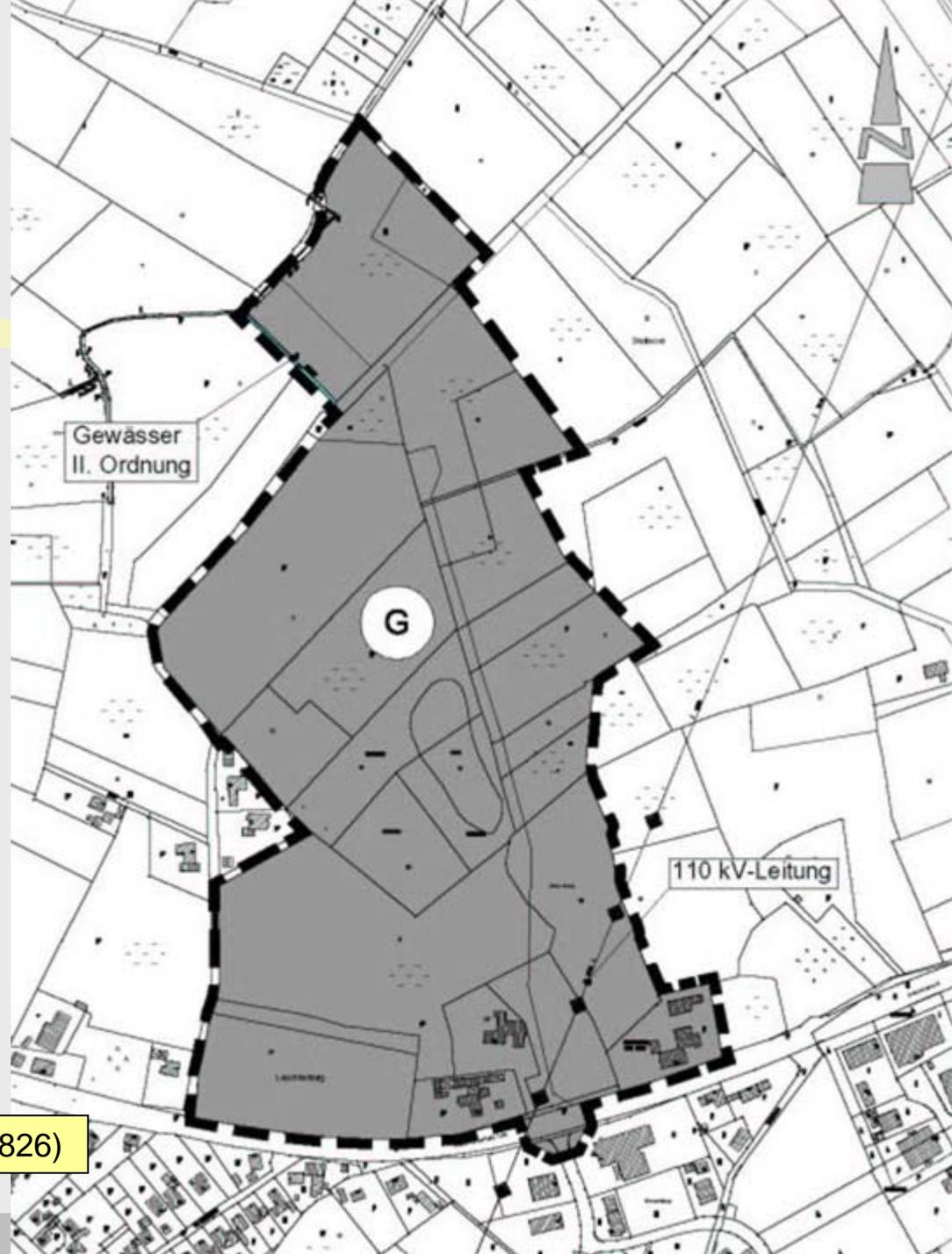


Raiffeisenstraße (L 826)

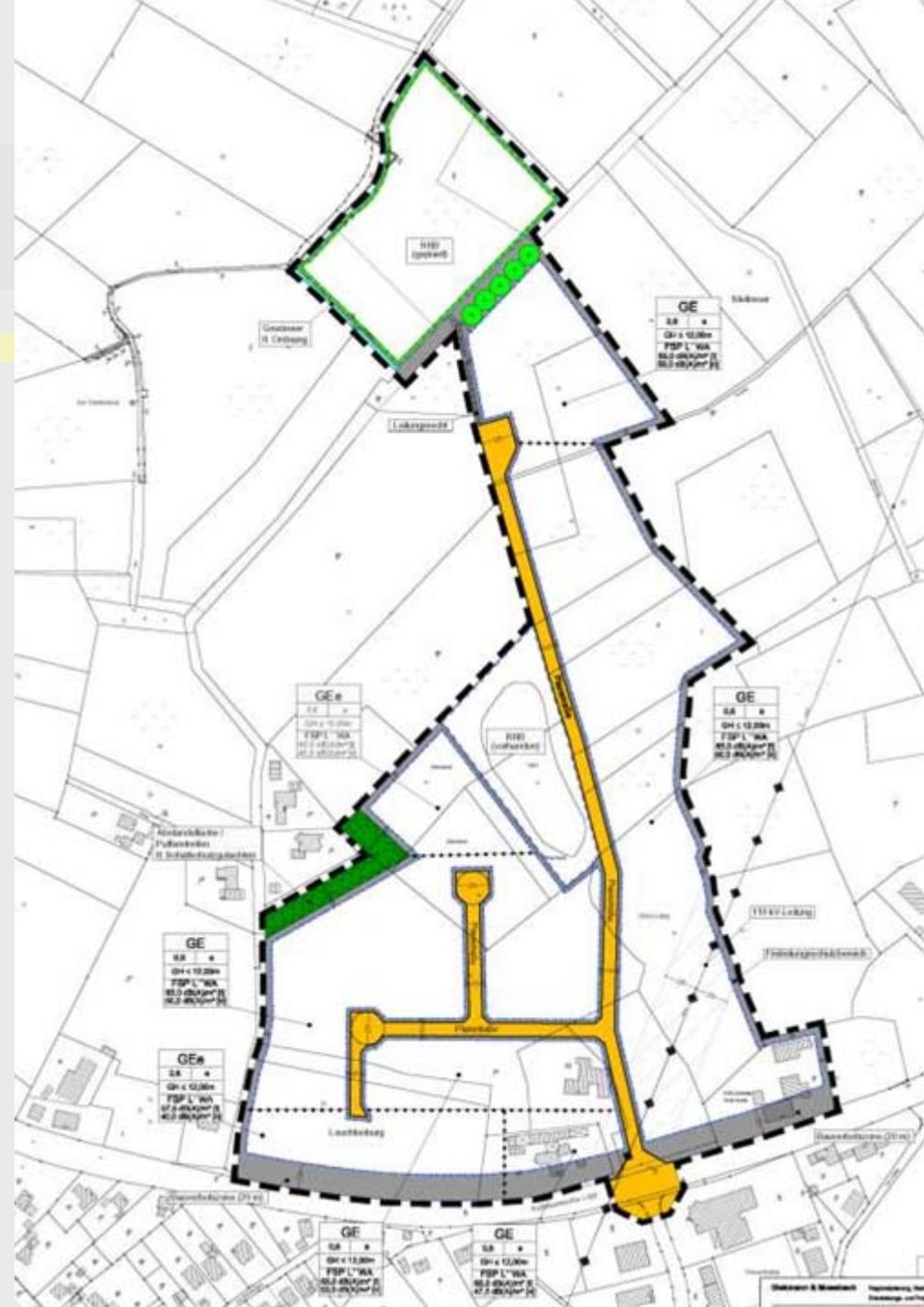
42. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

Darstellung einer
gewerblichen Baufläche

Raiffeisenstraße (L 826)



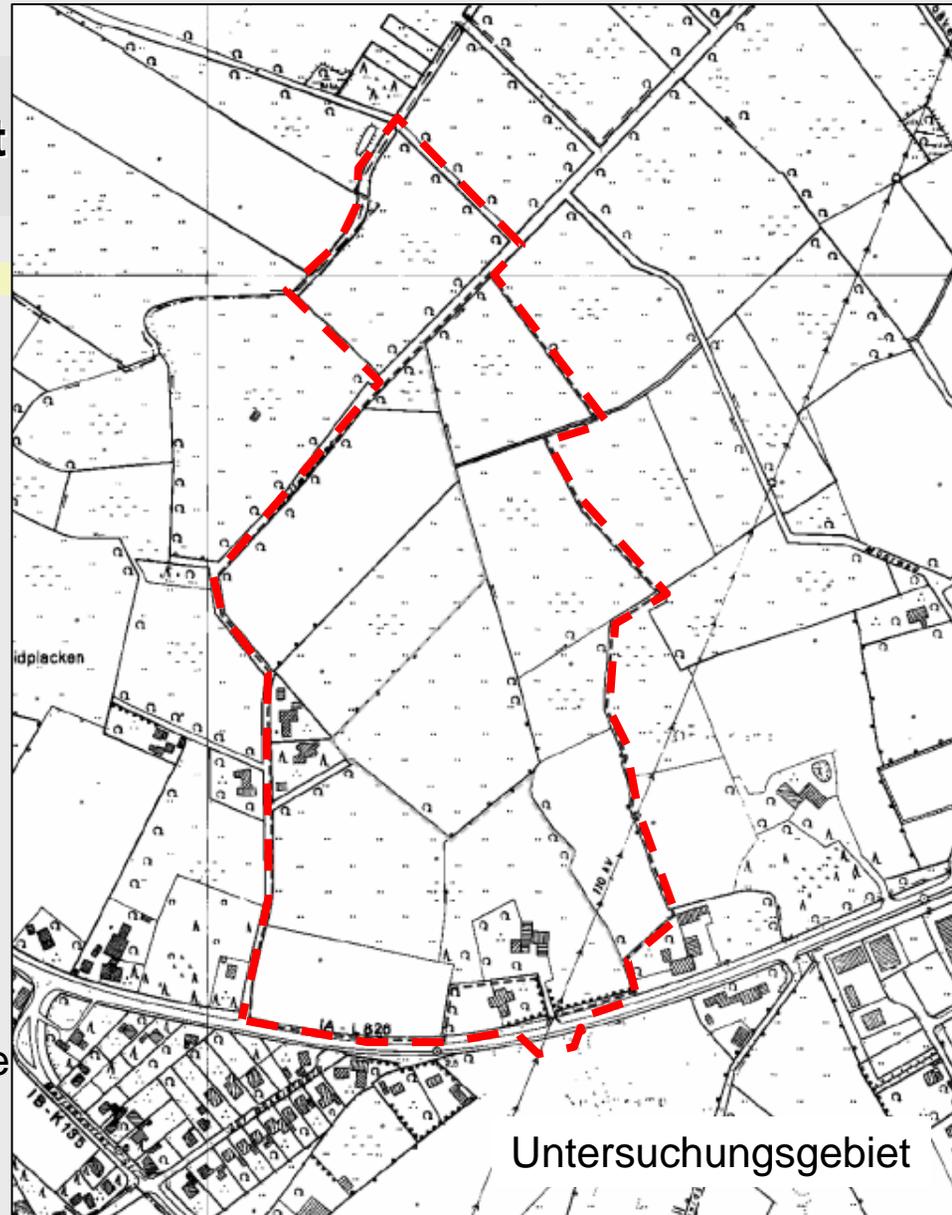
Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ (Vorentwurf)



Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ Belange von Natur und Landschaft

Erfassung der Arten- und Lebensgemeinschaften in Abstimmung mit der UNB:

- Biototypen (flächendeckende Erfassung),
- Bestandsaufnahme der Brutvögel,
- Bestandsaufnahme der Fledermäuse,
- Bestandsaufnahme der Lurche im Rahmen der Brutvogelerhebungen,
- Potenzialansprache der Libellen anhand der Lebensraumstrukturen zzgl. eine einmalige Bestandserfassung,
- Potenzialansprache der Heuschrecken anhand der Lebensraumstrukturen zzgl. eine einmalige Bestandserfassung.

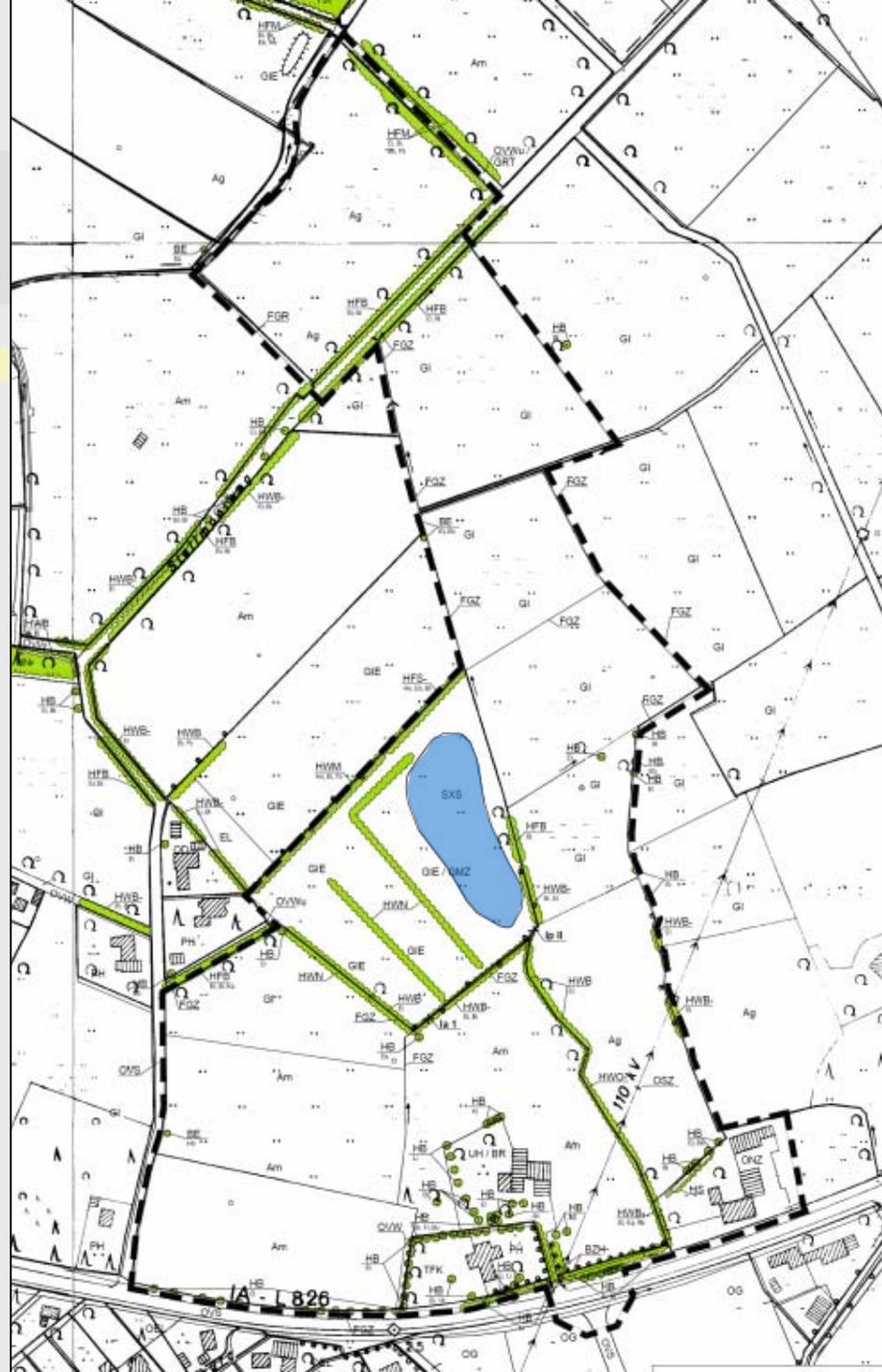


Untersuchungsgebiet

Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ Belange von Natur und Landschaft

Ergebnisse der Erfassungen (Kurzform):

- Landwirtschaftlich geprägtes Gebiet mit Wallhecken und Stillgewässer
- Mehrzahl der 31 erfassten Vogelarten sind Gehölze bewohnende Kleinvögel mit den größten Konzentrationen im Bereich der Hofstellen.
- Es konnten Breitflügel- und Zwergfledermaus nachgewiesen werden, die entlang der am Stellmoorweg gelegenen Gehölze jagen und die Gehölze im Bereich der landwirtschaftlichen Anwesen sowie die Umgebung des Regenrückhaltebeckens nutzen.
- Die Erdkröte wurde mit 12 Tieren im Stillgewässer nachgewiesen.
- Für Heuschrecken und Libellen gab es keine Besonderheiten.



Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ Belange von Natur und Landschaft

Eingriffsdarstellung / Kompensationsbedarf

- Überplanung einer planungsrechtlich gebundenen Kompensationsfläche (ca. 3,3 ha Größe)
 - => Verlagerung im Verhältnis 1:1
- Überplanung von 877 m Wallhecke
 - => Neuanlage von 877 m Wallhecke
- Überschlägige Eingriffsermittlung (Modell des Niedersächsischen Städtetages) ergibt einen Kompensationsbedarf von **ca. 10 ha** (bei Aufwertung um einen Wertfaktor)



Bebauungsplan Nr. 59

„Gewerbegebiet Leuchtenburg“

Belange von Natur und Landschaft

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

- Im Rahmen der Planung sind die folgenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG für die durch die Erfassungen ermittelten Arten zu überprüfen:
- Zugriffsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Nachstellen, Fangen Verletzen oder Töten von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Schädigungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
- Störungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
- Schädigungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG): Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

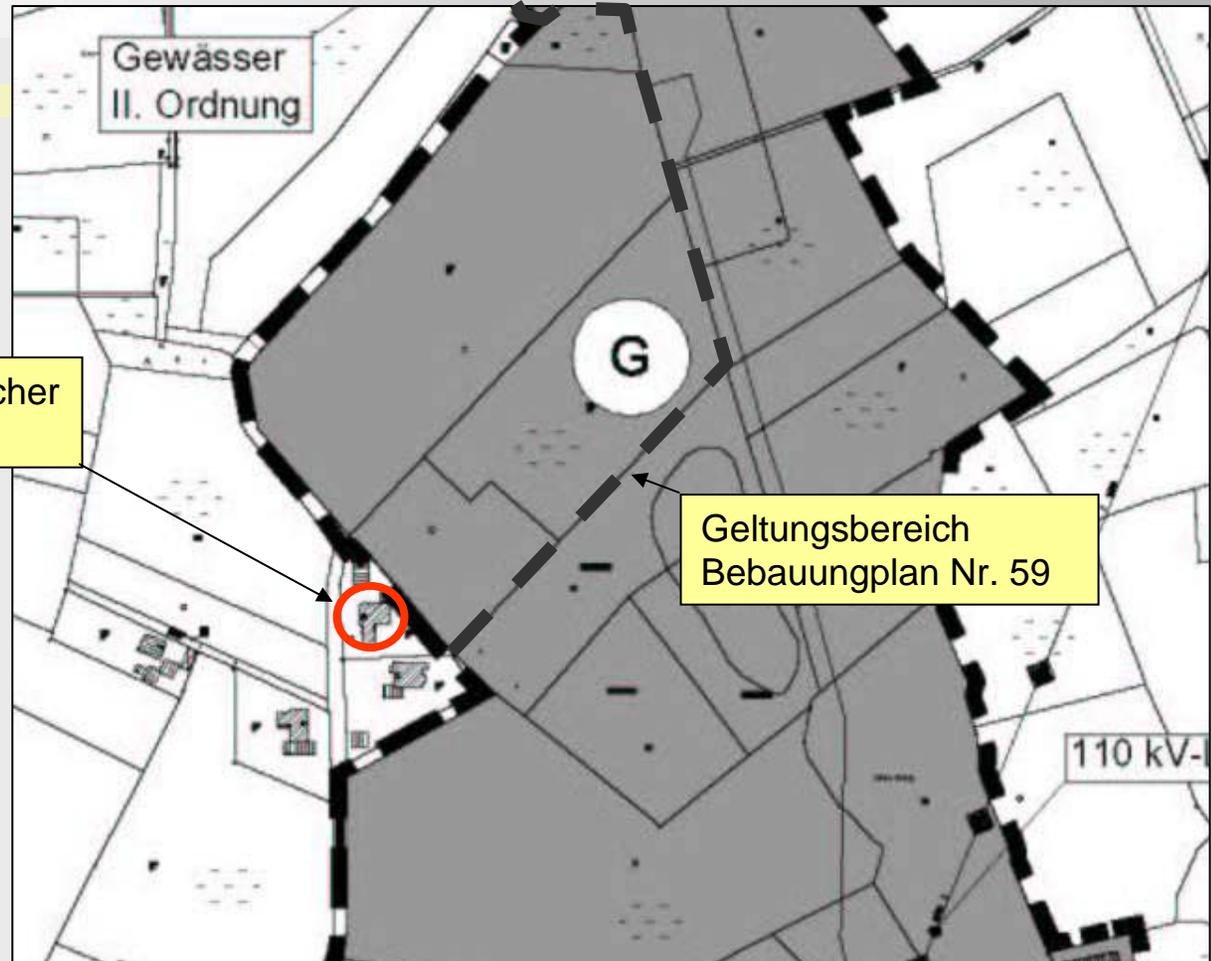


43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“

43. Flächennutzungsplanänderung - Abwägung -

Anregung	Abwägungsvorschlag
Landkreis Ammerland / e.on Netz GmbH 1. Berücksichtigung der Freileitung 110 kV: Schutzansprüche zwischen Gebietsnutzung und Leitungstrasse	→ Abstimmung bei Baumaßnahmen mit der e.on erforderlich (Bauhöhenbeschränkung) → Grenzwerte der 26. BImSchV werden eingehalten
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt / IHK / NLStbV (Straßenbaubehörde) / VBN / OOWV 2. Redaktionelle Hinweise / Anregungen zu Festsetzungen des Bebauungsplanes	→ werden entsprechend berücksichtigt
Landwirtschaftskammer Niedersachsen 3. Landwirtschaftlicher Betrieb am Stellmoorweg → Berücksichtigung von Geruchsimmissionen	→ keine Bedenken, erneute Beurteilung bei Aufstellung des Bebauungsplanes im nächsten Entwicklungsschritt
LBEG (Landesbergamt) 3. Lage des Geltungsbereiches im Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III b), Wasserwerk Alexandersfeld	→ Geltungsbereich liegt außerhalb der Schutzzone

43. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)



Landwirtschaftlicher Betrieb

**Immissionsgrenzwert
(15 % der Jahresstunden)**

→ wird eingehalten zum Geltungsbereich des B-Planes

→ wird bei Entwicklung des nächsten Abschnittes überprüft

→ Aufgabe des Betriebs absehbar

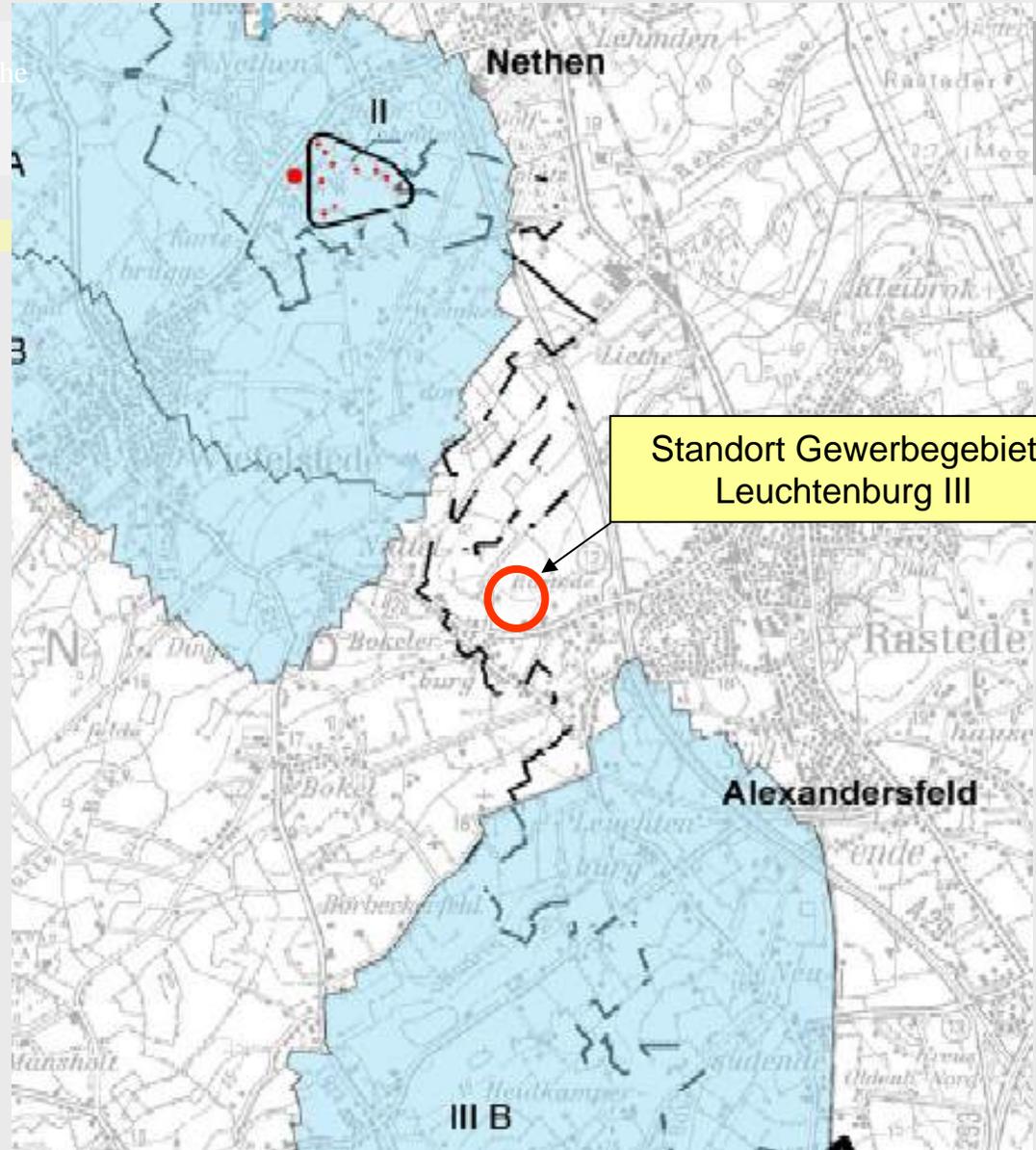
Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 59

43. Flächennutzungsplanänderung - Abwägung -

Anregung	Abwägungsvorschlag
Landkreis Ammerland / e.on Netz GmbH 1. Berücksichtigung der Freileitung 110 kV: Schutzansprüche zwischen Gebietsnutzung und Leitungstrasse	→ Abstimmung bei Baumaßnahmen mit der e.on erforderlich (Bauhöhenbeschränkung) → Grenzwerte der 26. BImSchV werden eingehalten
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt / IHK / NLStbV (Straßenbaubehörde) / VBN / OOWV 2. Redaktionelle Hinweise / Anregungen zu Festsetzungen des Bebauungsplanes	→ werden entsprechend berücksichtigt
Landwirtschaftskammer Niedersachsen 3. Landwirtschaftlicher Betrieb am Stellmoorweg → Berücksichtigung von Geruchsmissionen	→ keine Bedenken, erneute Beurteilung bei Aufstellung des Bebauungsplanes im nächsten Entwicklungsschritt
LBEG (Landesbergamt) 3. Lage des Geltungsbereiches im Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III b), Wasserwerk Alexandersfeld	→ Geltungsbereich liegt außerhalb der Schutzzone

Wasserwerk Alexandersfeld: Wasserschutzgebiete (Quelle: LK Ammerland)

Abbildung 1: Wasserschutzgebiete und geplante Gewerbefläche



43. Flächennutzungsplanänderung - Abwägung -

Anregung

Abwägungsvorschlag

Bürger

1. Keine Erfordernis für die Ausweisung von Gewerbeentwicklungsflächen

→ Hinweis auf Reserveflächen (Industrie- und Gewerbegebiete) von ca. 30 ha

→ Planungsziel:
Gewerbeentwicklung am Standort Leuchtenburg (verkehrsgünstige Lage, Anbindung an Rastede, Ausnutzung von Synergieeffekten),

→ Reserveflächen:
Gewerbegebiet Königstraße
ca. 2 ha
Gewerbegebiet Brombeerweg:
ca. 1,5 ha

→ Reserveflächen im Industriegebiet (GI)
Industriepark am Autobahnkreuz /
Industriepark Liethe für Industrienutzung (großflächige Betriebe, Anspruch auf störunempfindliches Umfeld)

2. Bedarf für Flächen dieser Größenordnung (23 ha) wird nicht gesehen

→ Planungsziel:
Schaffen eines attraktiven, flexiblen Angebots für unterschiedliche Ansprüche
Entwicklung eines Angebots für den langfristigen Bedarf



43. Flächennutzungsplanänderung - Abwägung -

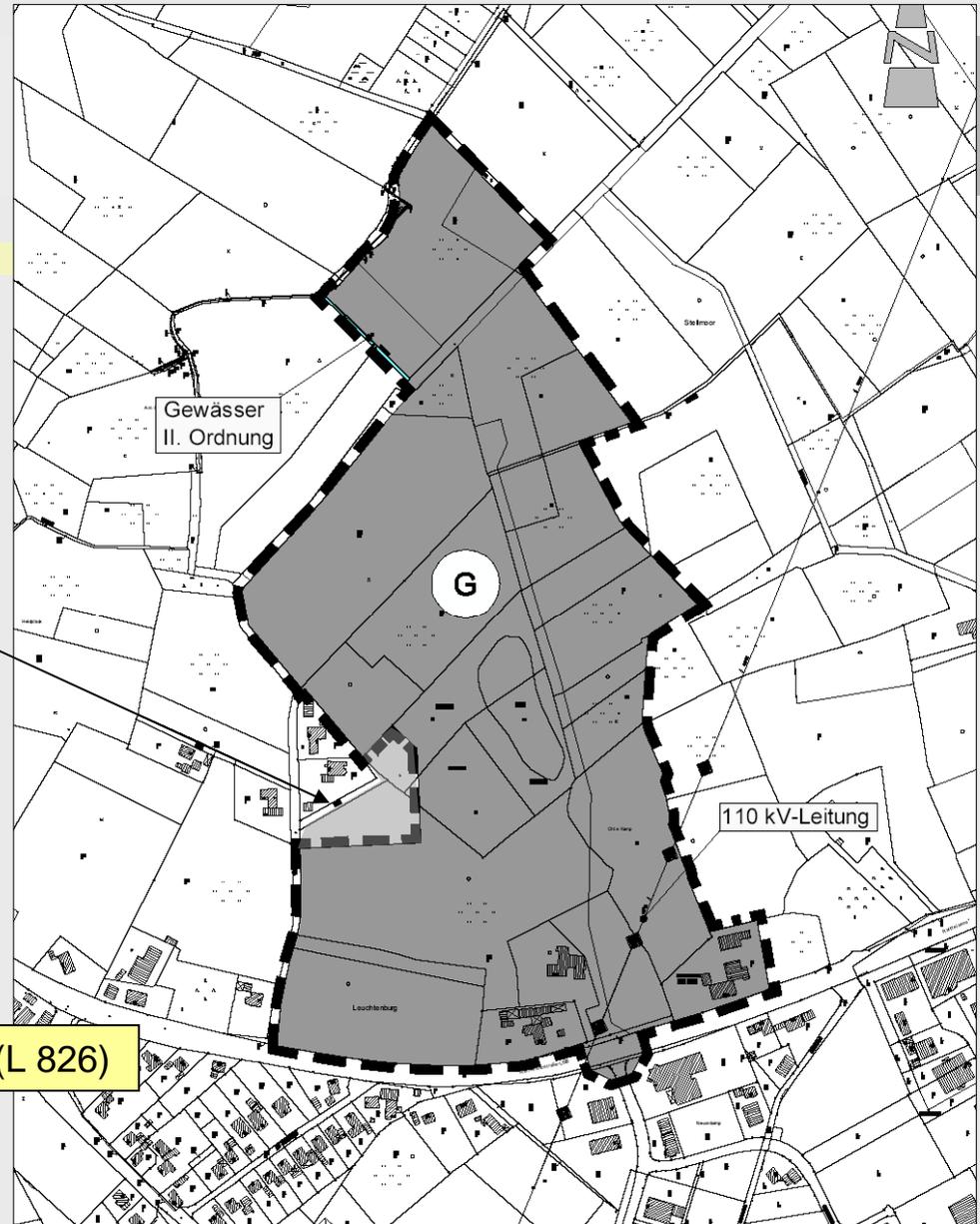
Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger</p> <p>3. Belange der Regionalplanung →Mittelzentren Rastede / Wiefelstede /Bad Zwischenahn weisen insgesamt 113 ha GE + GI-Gebiet aus</p> <p>4. Belange von Natur und Landschaft → Beeinträchtigung des gesamten Gebietes bis zur A 29 und des Stellmoors</p>	<p>→Rastede ist lt. RROP Landkreis Ammerland: „Mittelzentrum“ mit der Aufgabe: „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ →Entwicklung eines leistungsfähigen Angebotes innerhalb der regionalen Strukturen →keine Bedenken seitens des Landkreises</p> <p>→Erarbeitung eines Landschaftsökologischen Fachbeitrags inkl. Eingriffsbilanzierung und Kompensationsplanung, Erarbeitung eines Umweltberichts mit Auswirkungen auf Schutzgüter, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP) →beschriebene Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar</p>

Bürger

43. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)

Anpassung des
Geltungsbereiches

Raiffeisenstraße (L 826)



Bebauungsplan Nr. 59

„Gewerbegebiet Leuchtenburg III“

Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung -

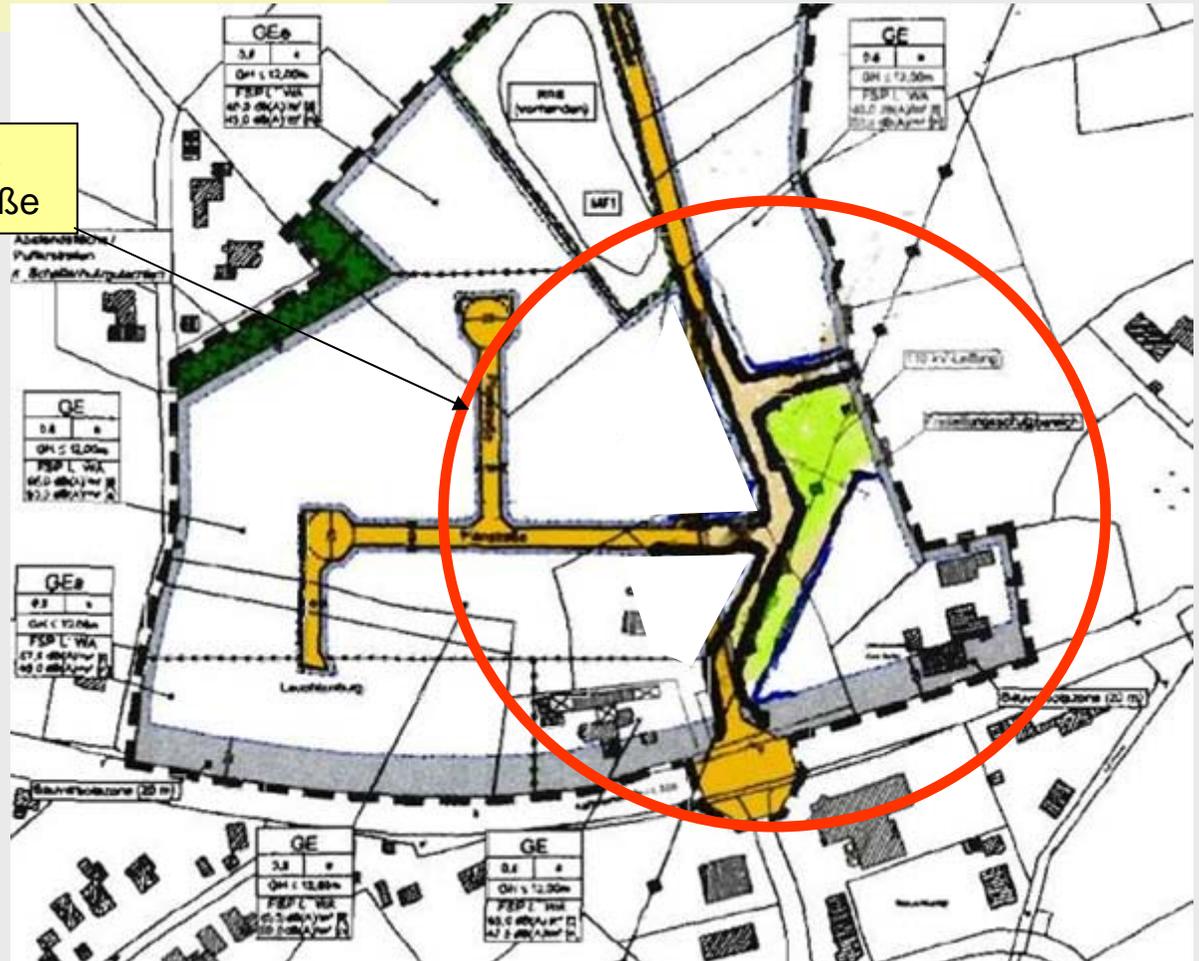
TÖBS

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Ammerland / e.on Netz GmbH 1. Berücksichtigung der Freileitung 110 kV: → Schutzansprüche zwischen Gebietsnutzung und Leitungstrasse → alternativer Straßenverlauf</p>	<p>→ Grenzwerte der 26. BImSchV werden eingehalten, weitere gültige Abstandsregelungen bestehen nicht → unterirdische Kabelverlegung wurde geprüft → alternativer Straßenverlauf wurde geprüft</p>
<p>Landkreis Ammerland / Gewerbeaufsichtsamt / NLStbV 2. Belange des Immissionsschutzes → Gewerbe → Verkehr</p>	<p>→ Abstimmung bei Baumaßnahmen mit der e.on erforderlich (Bauhöhenbeschränkung im Einzelfall zu bestimmen)</p> <p>→ Ergänzung des Schallgutachtens → Festsetzungen (IFSP) werden ergänzt → Festsetzung von Lärmpegelbereichen für Betriebsleiterwohnungen</p>
<p>Landkreis Ammerland / IHK / 3. Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens der CIMA</p>	<p>→ wurde bereits berücksichtigt, Zulässigkeit von Randsortimenten (10%) wird ergänzt</p>

Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung – Berücksichtigung der Freileitung 110 kV

Vorschlag des Landkreises
zur Verlegung der Planstraße

- ungünstige
Verkehrsführung für
Schwerlastverkehr
- ungünstige
Grundstückszuschnitte
- attraktive Flächen in
zentraler Lage gewerblich
nutzen



Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ - Bauhöhenbeschränkung (Entwurf)

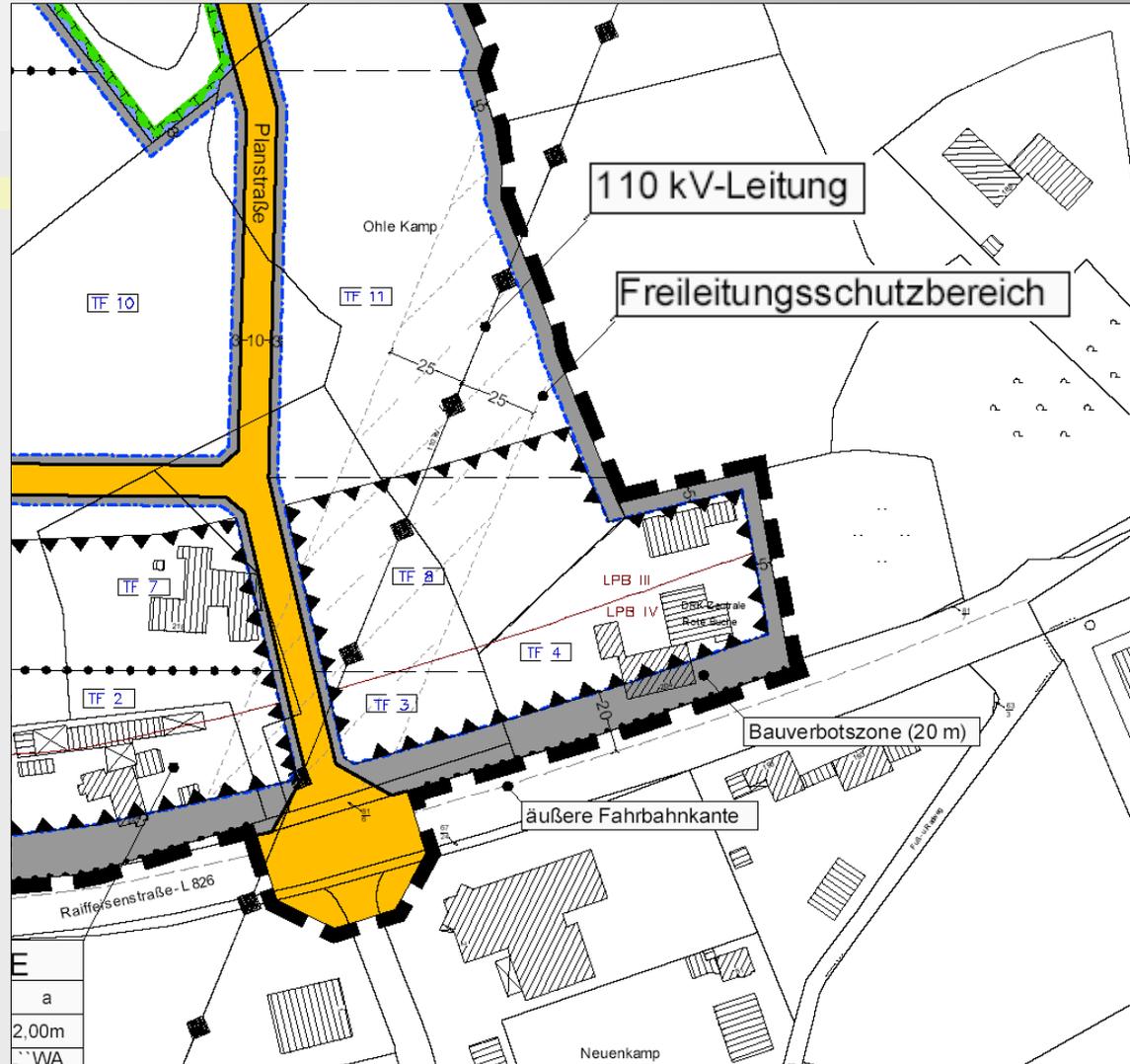
**Abstimmungserfordernis bei
Baumaßnahmen innerhalb des
Schutzbereiches**

**Bauhöhenbeschränkung
gem. DIN 50341**

**→5 m Abstand zur Leitung bei
Flachdächern (-15°)**

**→3 m Abstand bei geneigten
Dächern (>15°)**

**→im Einzelfall mit Leitungsträger
abzustimmen**



Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung -

TÖBs

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Ammerland / e.on Netz GmbH 1. Berücksichtigung der Freileitung 110 kV: → Schutzansprüche zwischen Gebietsnutzung und Leitungstrasse → alternativer Straßenverlauf</p>	<p>→ Grenzwerte der 26. BImSchV werden eingehalten → unterirdische Kabelverlegung wurde geprüft → alternativer Straßenverlauf wurde geprüft</p> <p>→ Abstimmung bei Baumaßnahmen mit der e.on erforderlich (Bauhöhenbeschränkung im Einzelfall zu bestimmen)</p>
<p>Landkreis Ammerland / Gewerbeaufsichtsamt / NLStbV 2. Belange des Immissionsschutzes → Gewerbe → Verkehr</p>	<p>→ Ergänzung des Schallgutachtens → Festsetzungen (IFSP) werden ergänzt → Festsetzung von Lärmpegelbereichen für Betriebsleiterwohnungen</p>
<p>Landkreis Ammerland / IHK 3. Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens der CIMA → Zulassen von „Randsortimenten“</p> <p>→ Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens um Standort Leuchtenburg III</p>	<p>→ wurde bereits berücksichtigt (Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente „Rasteder Liste“) → Zulässigkeit von Randsortimenten (-10%) wird ergänzt → Leuchtenburg III besitzt gleiche Standortvoraussetzungen wie I + II, Ergänzung nicht erforderlich</p>

Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ Lärmpegelbereiche

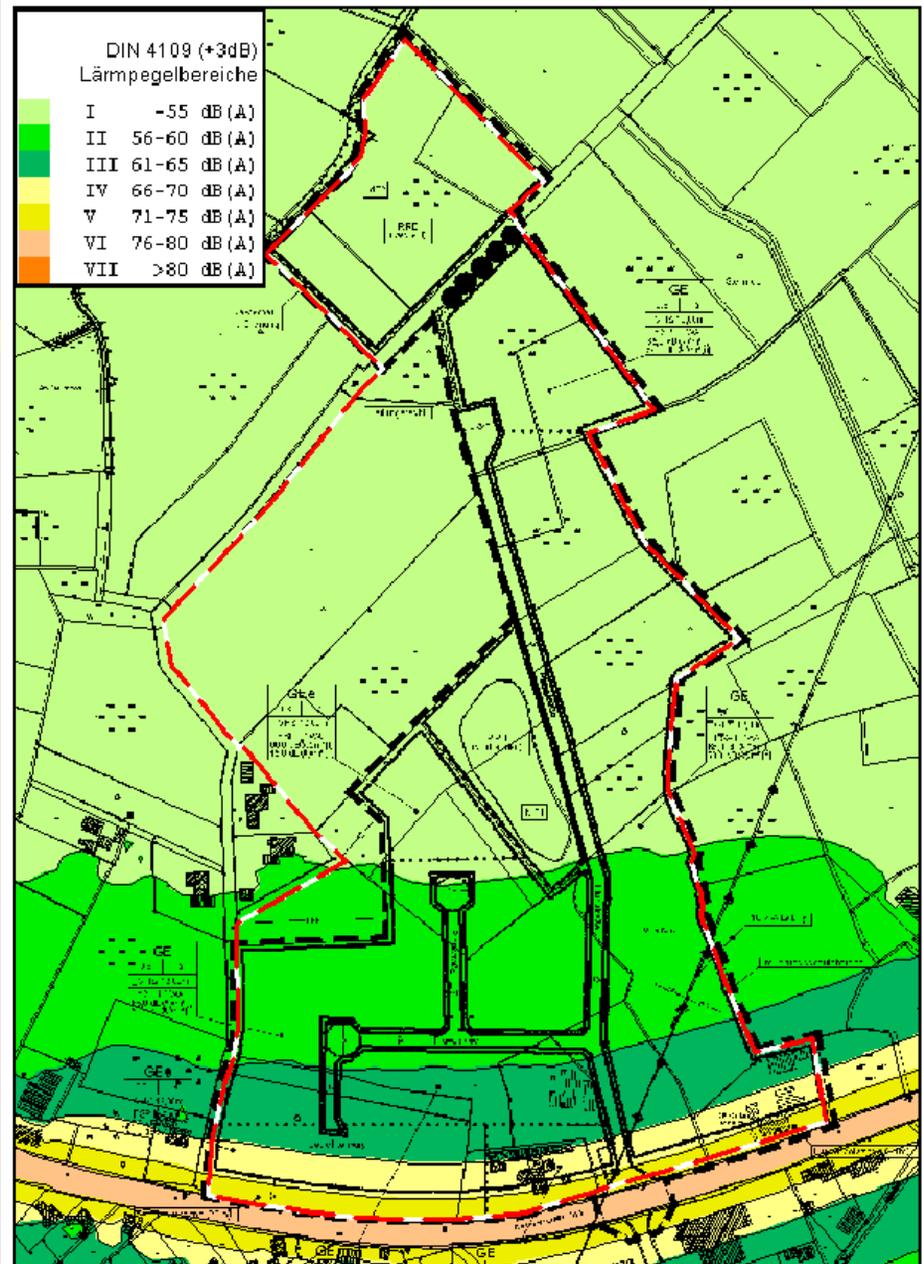


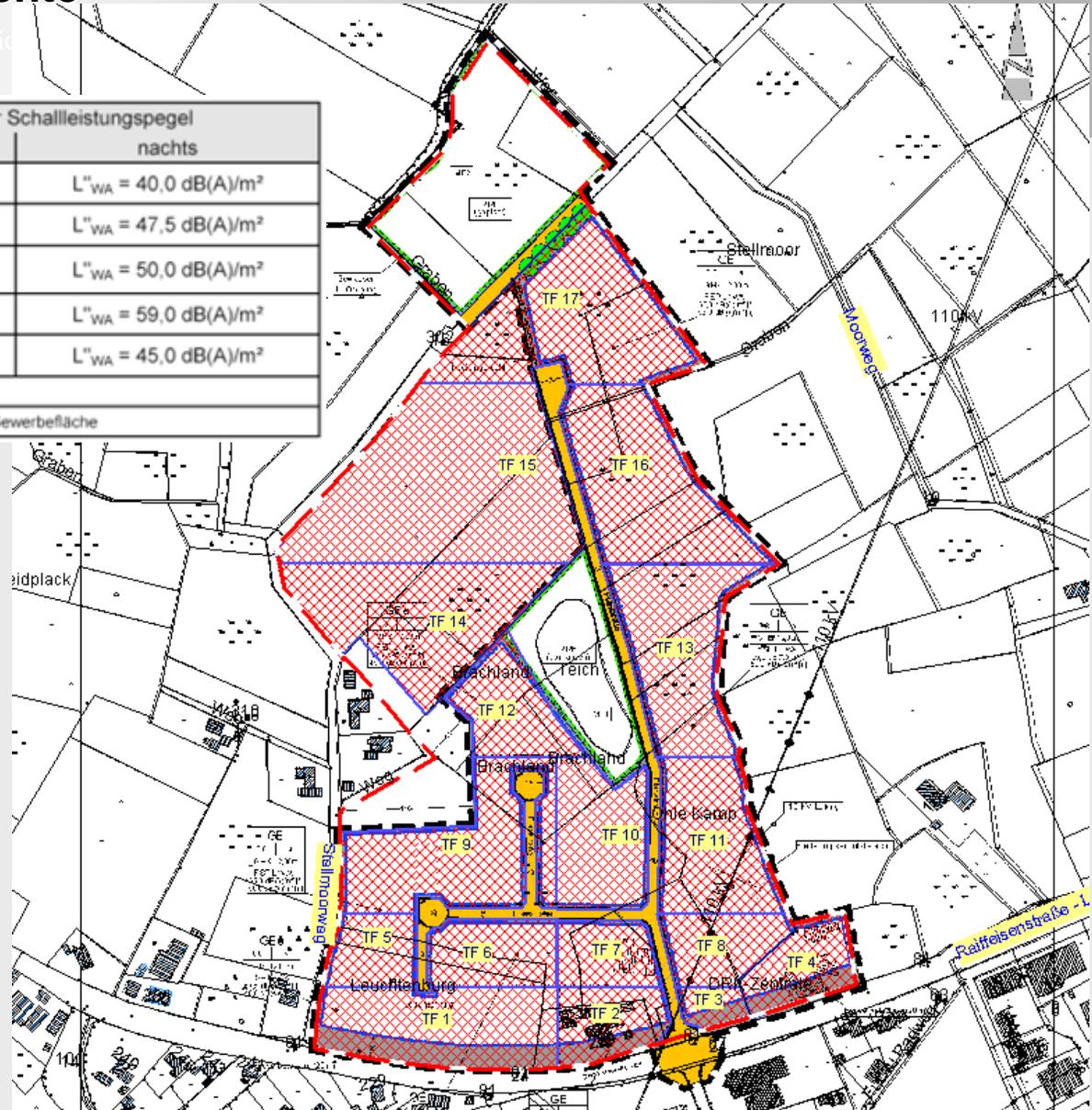
Abbildung 2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“

Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens

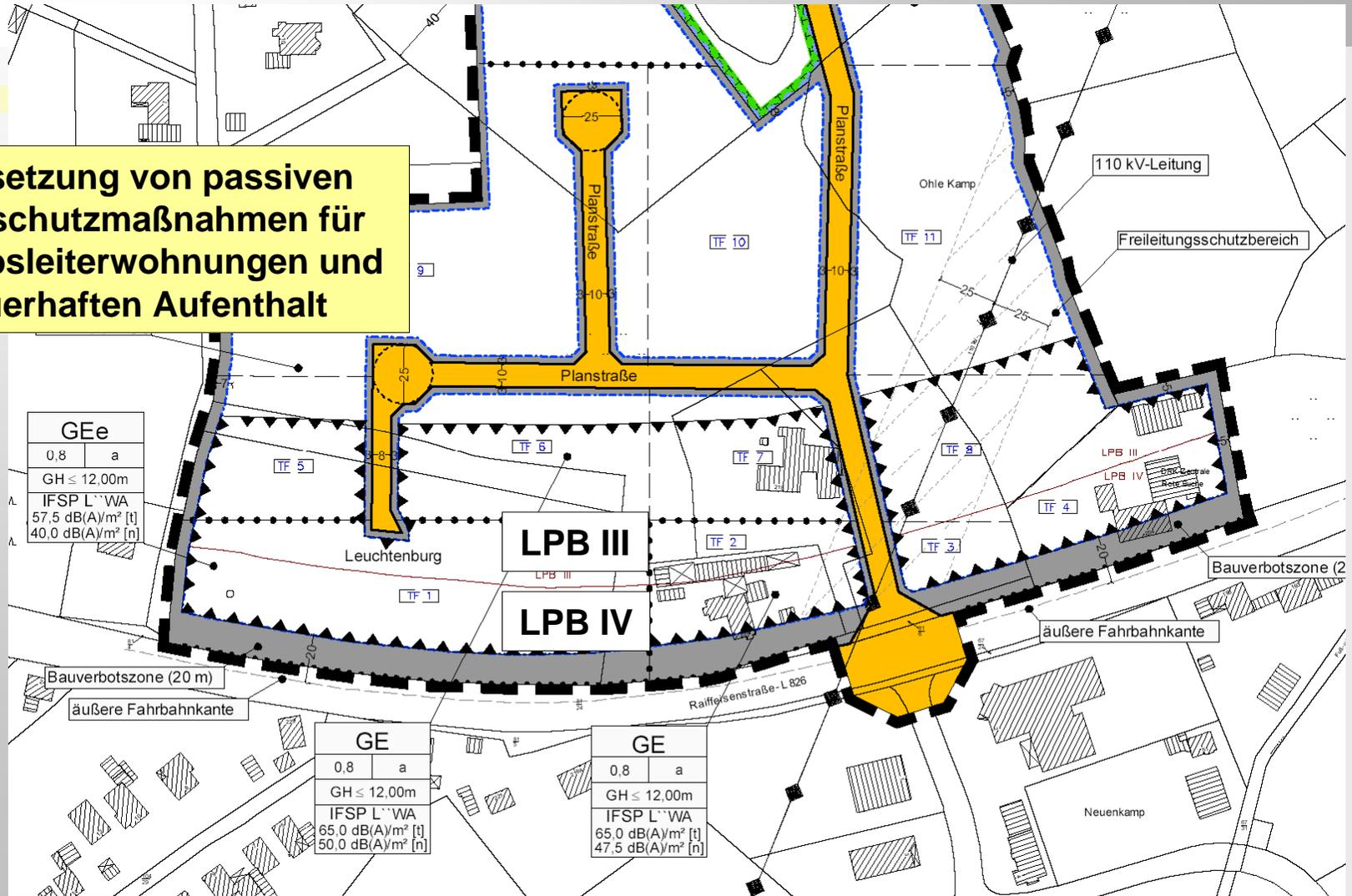
→ Lärmemissionskontingente

Teilfläche	flächenbezogener Schalleistungspegel	
	tags	nachts
TF 1 *	$L''_{WA} = 57,5 \text{ dB(A)/m}^2$	$L''_{WA} = 40,0 \text{ dB(A)/m}^2$
TF 2	$L''_{WA} = 65,0 \text{ dB(A)/m}^2$	$L''_{WA} = 47,5 \text{ dB(A)/m}^2$
TF 3 bis TF 11, TF 13 bis TF 16	$L''_{WA} = 65,0 \text{ dB(A)/m}^2$	$L''_{WA} = 50,0 \text{ dB(A)/m}^2$
TF 17	$L''_{WA} = 65,0 \text{ dB(A)/m}^2$	$L''_{WA} = 59,0 \text{ dB(A)/m}^2$
TF 12 *	$L''_{WA} = 60,0 \text{ dB(A)/m}^2$	$L''_{WA} = 45,0 \text{ dB(A)/m}^2$
TF = Teilfläche		
*entspricht auf Grund der Emissionskontingente einer eingeschränkten Gewerbefläche		



Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ (Entwurf)

**Festsetzung von passiven
Lärmschutzmaßnahmen für
Betriebsleiterwohnungen und
dauerhaften Aufenthalt**



Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung -

TÖBS

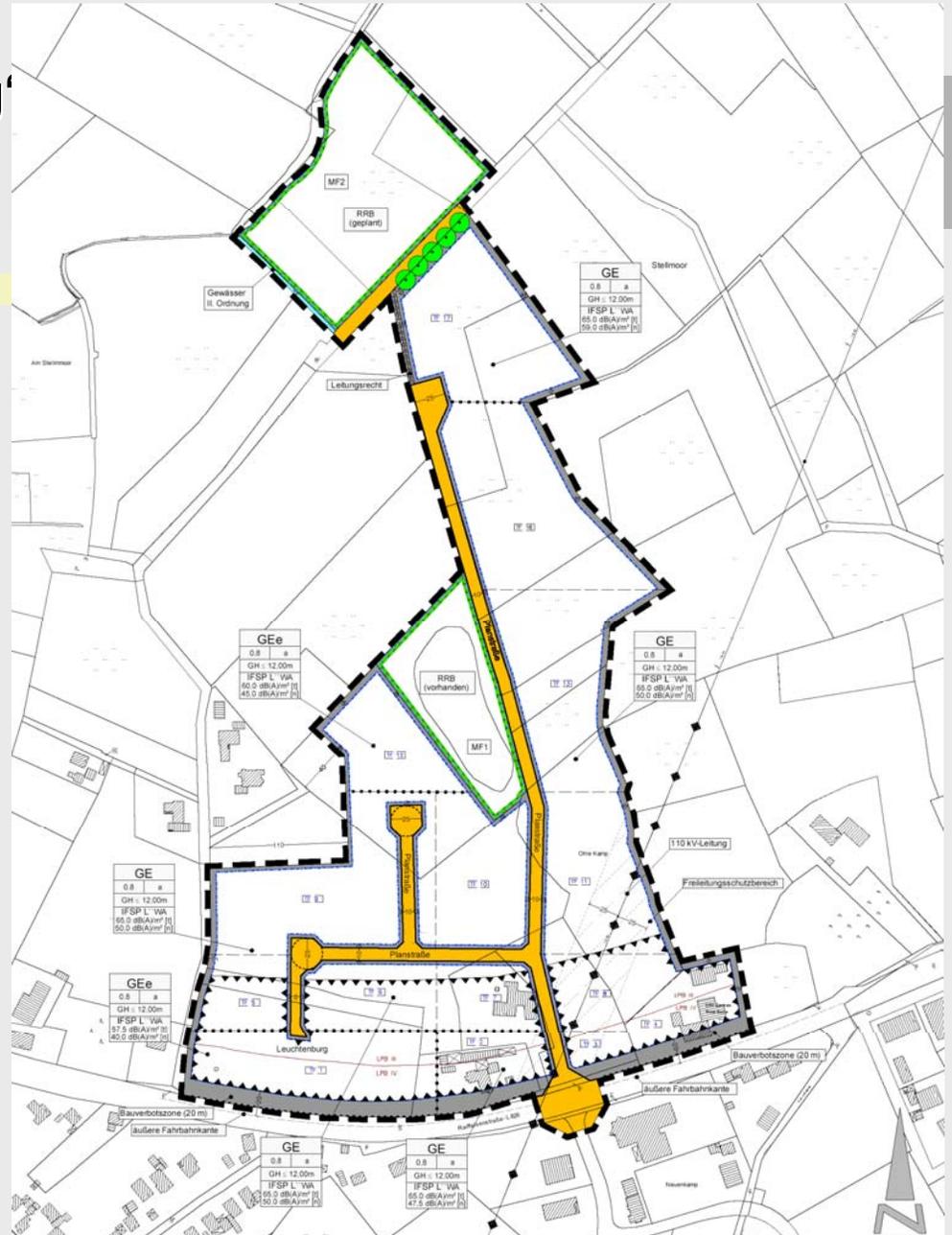
Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Ammerland / e.on Netz GmbH 1. Berücksichtigung der Freileitung 110 kV: → Schutzansprüche zwischen Gebietsnutzung und Leitungstrasse → alternativer Straßenverlauf</p>	<p>→ Grenzwerte der 26. BImSchV werden eingehalten → unterirdische Kabelverlegung wurde geprüft → alternativer Straßenverlauf wurde geprüft</p> <p>→ Abstimmung bei Baumaßnahmen mit der e.on erforderlich (Bauhöhenbeschränkung im Einzelfall zu bestimmen)</p>
<p>Landkreis Ammerland / Gewerbeaufsichtsamt / NLStbV 2. Belange des Immissionsschutzes → Gewerbe → Verkehr</p>	<p>→ Ergänzung des Schallgutachtens → Festsetzungen (IFSP) werden ergänzt → Festsetzung von Lärmpegelbereichen für Betriebsleiterwohnungen</p>
<p>Landkreis Ammerland / IHK 3. Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens der CIMA → Zulassen von „Randsortimenten“</p> <p>→ Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens um Standort Leuchtenburg III</p>	<p>→ wurde bereits berücksichtigt (Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente „Rasteder Liste“) → Zulässigkeit von Randsortimenten (-10%) wird ergänzt → Leuchtenburg III besitzt gleiche Standortvoraussetzungen wie I + II, Ergänzung nicht erforderlich</p>

Bebauungsplan Nr. 59 - Abwägung -

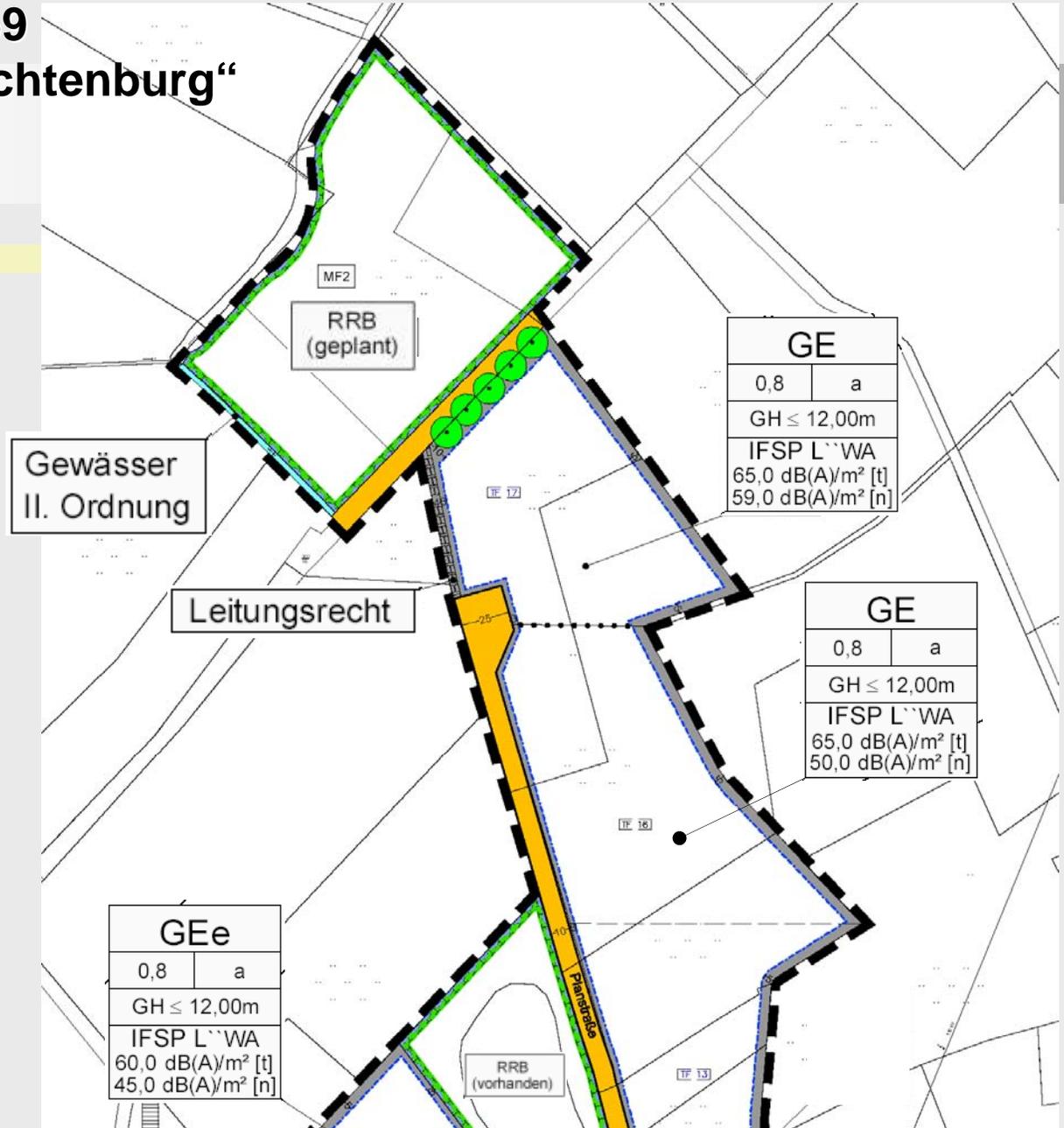
TÖBS

Anregung	Abwägungsvorschlag
Landkreis Ammerland / NLStbV 4. Belange des Straßenverkehrs → Bauverbotszone von 20 m zur Raiffeisenstraße (Landesstraße L 826)	→ Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbots → Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen über textliche Festsetzung → Nachrichtliche Übernahme der gesetzlichen Bestimmungen
→ Erweiterung des Geltungsbereiches für evtl. einzubauende Linksabbiegespur	→ Raiffeisenstraße ist bereits Verkehrsfläche gem. Fests. des Bebauungsplanes Nr. 58)
→ Abstimmungs- und Vereinbarungsbedarf bei Baumaßnahmen	→ erfolgt im Rahmen weiterer Maßnahmen
Landwirtschaftskammer Niedersachsen VBN Zweckverband Bremen Niedersachsen OOWV Landesbergamt Zentrale Polizeidirektion	→ Keine Bedenken, redaktionelle Hinweise

Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ (Entwurf)



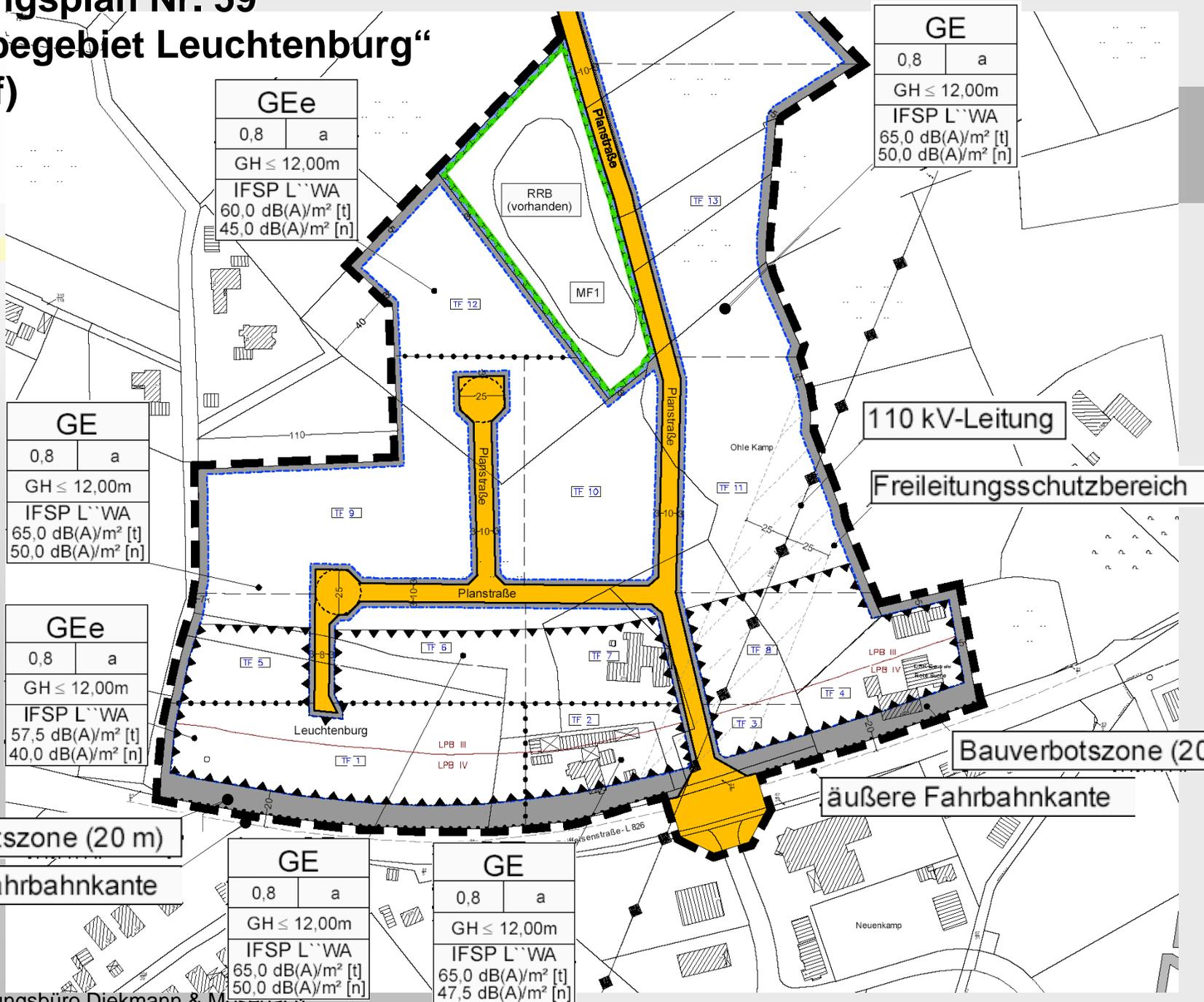
Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ (Entwurf)



Bebauungsplan Nr. 59

„Gewerbegebiet Leuchtenburg“

(Entwurf)



GEe	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
IFSP L`WA	
60,0 dB(A)/m² [t]	
45,0 dB(A)/m² [n]	

GE	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
IFSP L`WA	
65,0 dB(A)/m² [t]	
50,0 dB(A)/m² [n]	

GE	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
IFSP L`WA	
65,0 dB(A)/m² [t]	
50,0 dB(A)/m² [n]	

GEe	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
IFSP L`WA	
57,5 dB(A)/m² [t]	
40,0 dB(A)/m² [n]	

Bauverbotszone (20 m)
äußere Fahrbahnkante

GE	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
IFSP L`WA	
65,0 dB(A)/m² [t]	
50,0 dB(A)/m² [n]	

GE	
0,8	a
GH ≤ 12,00m	
IFSP L`WA	
65,0 dB(A)/m² [t]	
47,5 dB(A)/m² [n]	

Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“

(Entwurf – Textliche F

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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 dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
4. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV Leitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.
5. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade.
6. Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 826 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.
7. Entlang der L 826 dürfen gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen. In der Baubeschränkungszone des § 24 (2) NStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!