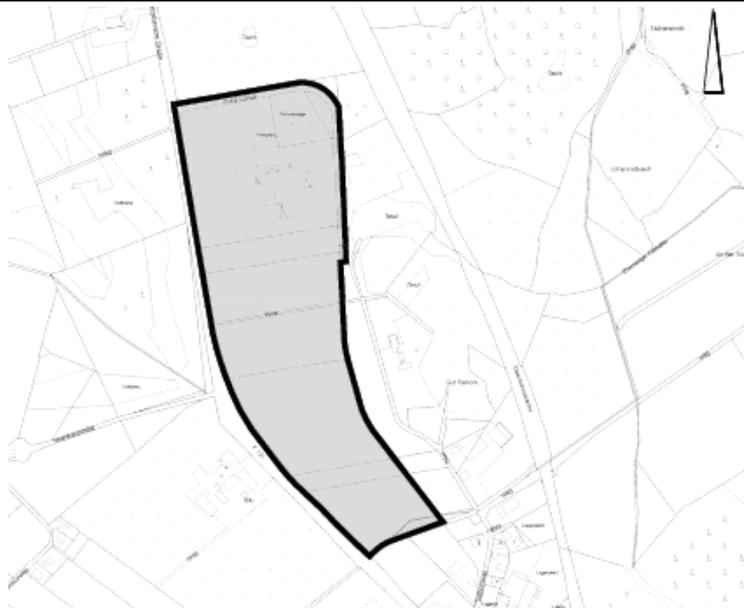


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“



Begründung

Vorentwurf

April 2014

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon
Telefax

0441 97174 -0
0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26208 Oldenburg

E-Mail
Internet

info@nwp-ol.de
www.nwp-ol.de





INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE DER PLANUNG	3
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange	4
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	4
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	5
3.2.3	Verkehrliche Belange	7
3.2.4	Entwässerung	8
3.2.5	Ver- und Entsorgung	9
3.2.6	Belange des Denkmalschutzes	9
3.2.7	Altlasten	9
3.2.8	Belange der Wasserwirtschaft	9
4.	INHALTE DER PLANUNG	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	11
4.4	Verkehrliche Festsetzungen	11
4.5	Sonstige Festsetzungen	11



5.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	12
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	12

TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT

1.	EINLEITUNG	13
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
1.2	Ziele des Umweltschutzes	13
1.3	Artenschutz	15
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1	Planungsrechtlicher Bestand	17
2.2	Aktuelle Ausprägung	17
2.2.1	Biotoptypen, Tiere	17
2.2.2	Boden, Wasser, Klima/Luft	18
2.2.3	Landschaftsbild	19
2.2.4	Mensch, Kultur- und Sachgüter	19
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
2.4.1	Eingriffsbeurteilung nach Planungsrechtlichem Bestand	20
2.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	21
3.1.1	Verwendete Verfahren	21
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	22
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22



Teil I der Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a ist zum einen eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption, die eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Verkehrsflächen erfordert und zum anderen die Aufstellung eines Lärmschutzgutachtens auf dessen Grundlage Emissionskontingente auszuweisen sind.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden und umfasst im Wesentlichen den nördlichen und zentralen Bereich des Industriegebietes Liethe, bzw. die Flächen südlich der Straße „Hohe Looge“, nördlich der Rehorner Bäke und östlich der Wilhelmshavener Straße.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Wilhelmshavener Straße (K 131) und im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Straße „Hohe Looge“ (Flurstück 21/15) begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die Flurstücke 21/19, 21/24 und 40/10 gebildet. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt die Rehorner Bäke bzw. das Flurstück 44/14 an den Geltungsbereich an.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird die Erschließungsstraße „Hohe Looge“ in den Geltungsbereich einbezogen. Sie führt zu dem im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindlichen Industriebetrieb und wird derzeit in östliche Richtung weiter ausgebaut. Der Industriebetrieb

trieb verfügt im nördlichen Bereich über Stellplatzflächen, im südlichen Bereich über Bürogebäude und Gewerbehallen.

Der nordwestliche, der zentrale und der südliche Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt. Parallel zur „Hohen Looge“ und zur Wilhelmshavener Straße sowie westlich und südlich des bestehenden Industriebetriebes sind dichte Gehölzstrukturen vorhanden.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Rehorner Bäke an (Gewässer II. Ordnung). Weiter südlich liegen Gewerbe- und Industriebetriebe des Industriegebietes Liethe. Östlich liegen umfangreiche Gehölz- und Grünflächen bzw. Waldflächen, zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnhäusern und die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven. Weiter östlich liegt der Windpark Rastede.

Westlich der Wilhelmshavener Straße liegt eine Hofstelle mit Wohnnutzung. Weiterhin sind westlich umfangreiche Waldflächen (Golfplatz) vorhanden.

Die westlich angrenzende Wilhelmshavener Straße (K 131) führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Hahn-Lehmden und in südlicher Richtung zum Hauptort Rastede. Auf der K 131 ist eine Linksabbiegespur zur „Hohen Looge“ bzw. zum Industriegebiet Liethe vorhanden. Die Straße „Hohe Looge“ dient der Erschließung des im Plangebiet befindlichen Industriebetriebes.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Ortsteil Hahn-Lehmden wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum dargestellt. Das Industriegebiet Liethe wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 15a geht in südlicher Richtung weit und in östlicher Richtung bis zur Bahnlinie über den Geltungsbereich dieser 3. Änderung hinaus. Er umfasst das gesamte Industriegebiet Liethe und setzt überwiegend Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest. Die Straße „Hohe Looge“ wird als Verkehrsfläche festgesetzt und führt am östlichen Rand des Industriegebietes in Richtung Süden weiter bis sie auf Höhe der Straße „Am Eichenwall“ erneut in die Wilhelmshavener Straße mündet. Östlich dieser 3. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 15a Flächen für die Landwirtschaft und parallel zur Straße „Hohe Looge“ auf der östlichen Straßenseite Bepflanzungsmaßnahmen fest. Außerdem wird ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ein Schienenanschluss ausgewiesen.

Für den Bebauungsplan Nr. 15a wurde ein erstes und zweites Änderungsverfahren durchgeführt. Die beiden Änderungsbereiche liegen außerhalb dieser 3. Änderung und sind daher nicht von Belang.

Mit Rechtskraft dieser 3. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 15a im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Nördlich des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung grenzt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ an. Im Bebauungsplan Nr. 98 werden überwiegend eingeschränkte Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Unmittelbar nordöstlich dieser 3. Änderung wird ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Rastede verfolgt mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a im Wesentlichen zwei Ziele:

Zum einen wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a festgesetzte Erschließungskonzeption überarbeitet, in dem am nordöstlichen Rand des Änderungsgebietes - an der Straße „Hohe Looge“ - eine Wendeanlage festgesetzt wird. Die Straße „Hohe Looge“ sowie die Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Über die Straße „Hohe Looge“ wird die Erschließung des bestehenden Industriebetriebes planungsrechtlich abgesichert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a war bislang auf eine Wendeanlage verzichtet worden. Stattdessen war eine durchgängige Erschließungsstraße am östlichen Plangebietsrand vorgesehen, die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15a wieder an die Wilhelmshavener Straße anschloss.

Ausgehend von der geplanten Wendeanlage wird in der 3. Änderung in Richtung Süden die Erschließungsstraße verlängert und eine Verkehrsfläche festgesetzt, über die das südlich an den bestehenden Industriebetrieb angrenzende Grundstück erschlossen wird. Für dieses Grundstück liegt ein konkretes Ansiedlungsinteresse vor. Die festgesetzte Verkehrsfläche (weder öffentlich noch privat) überlässt es der weiteren Umsetzungsplanung, ob die Straße privat oder öffentlich errichtet und unterhalten wird.

Der südliche Teil dieser 3. Änderung wird ausgehend von der Wilhelmshavener Straße über eine zusätzlich ausgewiesene Stichstraße erschlossen. Mit dem zusätzlichen Anschluss werden die Grundstücke schneller und direkter an die Kreisstraße angebunden. Zudem können die Grundstücke flexibler parzelliert werden. Dieser Teil des Industriegebietes Liethe ist noch baulich ungenutzt. Für den neuen Anschlusspunkt an die Wilhelmshavener Straße (K 131) wird derzeit eine Ausbauplanung erstellt. In diesem Zuge wird überprüft, ob eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße erforderlich wird. Die Verkehrsparzelle im betreffenden Abschnitt wäre dafür ausreichend dimensioniert.

Zum anderen beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen dieser 3. Änderung Emissionskontingente festzusetzen bzw. die Ergebnisse eines Schallgutachtens zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 hatte sich gezeigt, dass eine immissionsschutzrechtlich uneingeschränkte Nutzung des Industriegebietes Liethe nicht mit dem Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen vereinbar ist. Dies war Anlass für die Gemeinde, ein entsprechendes Schallgutachten zu erstellen und die Ergebnisse durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abzusichern.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

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, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Rastede ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 a, um die Erschließung überarbeiten zu können und zum anderen, um aus dem für den Gesamtbereich überarbeiten Schallgutachten die sich ergebenden, geänderten Emissionskontingenten umsetzen zu können. Die Festsetzungen des Industriegebietes werden in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert, mit entsprechenden Lärmemissionskontingenten.

Entsprechend der planungsrechtlichen Ausgangssituation beziehen sich auch die Änderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur auf die planungsrechtlichen Änderungen, auch wenn die Planung bisher nur auf Teilflächen umgesetzt wurde und ein Großteil der Flächen noch einer landwirtschaftlichen (ackerbaulichen) Nutzung unterliegt. Für die Eingriffs-

beurteilung werden als Bestand die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zugrunde gelegt. Der Ursprungsplan sieht die Festsetzungen eines Industriegebietes (GI) sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche vor. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einer Fläche von rd. 10.500 m² Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung vorgesehen, ansonsten liegt gemäß der Baunutzungsverordnung bei Aufstellung des Ursprungsplanes (1977) keine Begrenzung der Versiegelungsrate vor.

Mit der 3. Änderung werden die Industriegebiete in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Gehölzfläche von rd. 3.100 m² als zu erhalten festgesetzt (Übernahme aus dem Ursprungsplan).

Aufgrund des überarbeiteten Erschließungskonzeptes erhöht sich der Anteil der Verkehrsflächen von 8.700 auf 13.300 m².

Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktionen und das Landschaftsbild beziehen sich bei der 3. Änderung

- auf die Reduzierung der Gehölzfestsetzungen um rd. 7.400 m² und
- die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung auf 80 % durch die Änderung der Baunutzungsverordnung.

Obwohl mit der Reduzierung der Gehölzanpflanzungen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird dieser innergebietlich durch die Reduzierung der maximalen Versiegelung ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** des Gebietes kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von streng geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) im Gebiet nicht auszuschließen sind. Aber unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Winter) sind aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da zudem vergleichbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sind.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹ Die Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

¹ Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 9583.1/01 zur Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 15 A der Gemeinde Rastede, Lingen, 06.02.2014

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Gewerbelärmkontingentierung der im Änderungsbereich gelegenen Flächen durchgeführt und die hieraus resultierenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes ermittelt und beurteilt.

Als Gewerbelärmvorbelastung wurden die südlich des Plangebiets bereits ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe, der Windpark Rastede sowie die plangegebene Vorbelastung durch die Emissionskontingente des Bebauungsplanes Nr. 98 berücksichtigt. Für den innerhalb des Änderungsgebietes ansässigen Gewerbebetrieb wurden auf die Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen zurückgegriffen und die mit der Gemeinde Rastede und den Belangen des Unternehmens abstimmungsgemäß zu Grunde zu legenden Emissionskontingente weiterhin berücksichtigt. Die Vorbelastungen aus dem Windpark konnten auf Basis vorliegender Gutachten abgeleitet werden. Für die südlich anschließenden bestehenden Betriebe wurde eine Abschätzung durchgeführt, ohne die Betriebe im Detail schalltechnisch aufzunehmen. Hier hat die Abschätzung auf der „sicheren“ Seite stattgefunden, d.h. für die Flächen wurde eine derart hohe Schallabstrahlung angenommen, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft bereits eine Vollausschöpfung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm erfolgt.

Schutzbedürftige Wohnbebauung liegt entlang der Wilhelmshavener Straße und am Rehornweg (Wilhelmshavener Straße Nr. 57, Nr. 75 und Nr. 88, Rehornweg Nr. 30 und Nr. 50). Die betroffenen Wohnhäuser liegen im Außenbereich, die Gutachter haben den Wohnnutzungen entsprechend den Schutzanspruch eines Mischgebietes bemessen. Die Schallgutachter haben die DIN 18005 als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Die Orientierungswerte für gewerbliche Geräuschimmissionen betragen nach der DIN 18005 für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Kontingentierung wurde so optimiert, dass in der Summe mit der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden bzw. bei bereits vorliegender Vollausschöpfung nicht relevante Zusatzbelastungen herbeigeführt werden. Das Plangebiet wurde in 11 Teilflächen aufgeteilt. Zur Tagzeit liegen die Emissionskontingente zwischen 53,0 und 68,5 dB(A) und zur Nachtzeit zwischen 40,0 und 59,0 dB(A).

Die Berechnung der Schallgutachter unter Berücksichtigung der Emissionskontingente hat gezeigt, dass an den Immissionspunkten 1-4 (Wilhelmshavener Straße Nr. 57, 75 und 88 sowie Rehornweg 50) die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch die Gesamtbelastung eingehalten werden. Am IP 5 (Rehornweg 50) ergibt sich theoretisch eine Überschreitung um 1 dB. Diese Überschreitung ergibt sich maßgeblich aufgrund der pauschal abgeschätzten Vorbelastung aus dem Bereich der GI-Flächen südlich des Plangebietes. Die Zusatzbelastung beträgt am IP 5 tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A), so dass die Immissionsrichtwerte anteilig um 6 dB unterschritten werden. Im Sinne der TA Lärm liefert die Zusatzbelastung des Plangebietes definitionsgemäß damit keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärsituation.

Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente werden für die Teilflächen im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98 wurde die Verkehrslärmsituation aufgrund der westlich angrenzenden Kreisstraße K 131 und der östlich befindlichen Bahnlinie gutachterlich betrachtet.² Die gutachterlichen Aussagen werden nachstehend verkürzt wiedergegeben. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2028 festgelegt.

Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht. Auch parallel zur K 131 werden in einem sehr schmalen Streifen Werte von über 65 dB(A) erzielt. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte ebenfalls entlang der Bahnlinie und entlang der K 131 überschritten.

Die schalltechnischen Ergebnisse können auch auf die Flächen dieser 3. Änderung übertragen werden. Parallel zur Kreisstraße liegen die Überschreitungsbereiche zur Tagzeit innerhalb der Bauverbotszone, so dass hier keine besonderen schalltechnischen Vorkehrungen zu treffen sind. Der Abstand der 3. Änderung zur Bahnlinie ist deutlich größer als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98, das direkt an die Bahnlinie angrenzt. Für die 3. Änderung ist daher nicht mit Überschreitungen zur Tagzeit zu rechnen.

Betriebsbezogenes Wohnen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionssituation zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die äußere Anbindung des Industriegebietes erfolgt zum einen ausgehend von der Kreisstraße K 131 über die am nördlichen Rand verlaufende Straße „Hohe Looge“. Auf der Kreisstraße ist bereits eine Linksabbiegespur in das Plangebiet hinein vorhanden. Die Straße „Hohe Looge“ mündet am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches in einer neu geplanten Wendeanlage. Der Bebauungsplan Nr. 15a hatte bislang keine Wendeanlage vorgesehen. Die Straße „Hohe Looge“ und die Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Über die Straße „Hohe Looge“ und die Wendeanlage wird der bereits ansässige Betrieb erschlossen. Ausgehend von der Wendeanlage wird die Erschließungsstraße in südliche Richtung verlängert. Diese Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche (weder öffentlich noch privat) festgesetzt. Über diese Erschließungsstraße wird das südlich des Industriebetriebes befindliche Grundstück erschlossen. Für dieses Grundstück besteht ein konkreter Ansiedlungswunsch. Es bleibt den weiteren Umsetzungsplanungen vorbehalten, ob die Straße privat oder öffentlich geführt wird.

Eine weitere äußere Anbindung des Industriegebietes erfolgt über einen zusätzlichen Erschließungsstich, der sich ca. 530 m südlich des Anbindungspunktes „Hohe Looge“ befindet. Mit dem zusätzlichen Anschluss werden die Grundstücke schneller und direkter an die Kreis-

² ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013

straße angebunden. Zudem können die Grundstücke flexibler parzelliert werden. Dieser Teil des Industriegebietes Liethe ist noch baulich ungenutzt. Für den neuen Anschlusspunkt an die Wilhelmshavener Straße (K 131) wird derzeit eine Ausbauplanung erstellt. In diesem Zuge wird überprüft, ob eine Linksabbiegespur erforderlich wird. Die Verkehrsparzelle im betreffenden Abschnitt wäre dafür ausreichend dimensioniert. Die rechtliche Absicherung müsste außerhalb dieses Änderungsverfahrens erfolgen. Um gegenwärtigen Zeitpunkt hat die Gemeinde kein Erfordernis für eine Aufnahme der Kreisstraße in den Geltungsbereich erkannt.

Das Plangebiet ist damit auf direktem und kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz angebunden. Bei der Planung und Anlage der Zufahrt(en) von der Straße „Hohe Looge“ auf das Betriebsgelände ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Einmündung der Gemeindestraße in die K 131 und Zufahrt zu achten, um eventuelle Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der K 131, außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die 20 m Bauverbotszone wird beachtet, die Baugrenze wird in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Der Fahrbahnrand wurde eingemessen. Entlang der K 131 dürfen gemäß § 24 NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Abgrabungen größeren Umfangs. Die K 131 wird für Grundstückserschließung nicht herangezogen. Entlang der K 131 wird im Planteil des Bebauungsplanes ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a setzt im nordöstlichen Teil dieser Änderung eine Gleisanlage fest. Sie sollte ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven der Erschließung des Industriegebietes Liethe dienen. Ein Bedarf ist jedoch nicht mehr vorhanden, so dass das Gleis überplant werden kann.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Liethe, Silberkamp“, die von den Linien 340, 341, 343 und 344 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg und Oldenburg. Die Linie 341, 343 und 344 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.4 Entwässerung

Oberflächenentwässerung

Ein Entwässerungskonzept wird erstellt. Das Gelände ist hängig weist einen Geländeabfall von ca. 15 m in südliche Richtung auf. Die Gemeinde überprüft im Rahmen des Konzeptes, ob eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich ist. Sofern eine Rückhaltung erforderlich wird, könnte diese im südlichen Bereich innerhalb des Industriegebietes erfolgen.

Schmutzwasserentwässerung

Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 15a wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über Schmutzwasserkanäle gesammelt und an das vorhandene Pumpwerk „Am Teich“ in die weiterleitende Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Elektrizität/ Gas: Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze erfolgen.

Wasserversorgung: Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert.

Müllbeseitigung: Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Leitungen: Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung durch eine Wasserleitung DN 300 des OOWV gequert. Die Leitung liegt zum Teil im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Erschließungsstiches. Außerhalb der Verkehrsfläche wurde im Bereich der Leitung eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Zulässig ist die Befestigung mit wasserdurchlässigen Deckschichten oder Pflaster zur Herstellung einer Stellplatzfläche.

3.2.6 Belange des Denkmalschutzes

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze unterschiedlicher Zeltstellungen bekannt. Das Plangebiet selbst wird laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 überwiegend von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschtauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes und angrenzend nicht vorhanden.

3.2.7 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de>) sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten vorhanden.

3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft

Südlich des Plangebietes grenzt direkt die Rehorner Bäke an. Es handelt sich dabei um ein Gewässer II. Ordnung. Die Böschungsoberkante wurde eingemessen. Parallel zur Bäke wird ein 5 m breiter Räumstreifen ausgewiesen. Innerhalb des Räumstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a werden im Wesentlichen übernommen und an die derzeitigen Gesetzesgrundlagen sowie die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens angepasst. Der Änderungsbereich wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert. Im nördlichen Änderungsbereich werden eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen. Im zentralen Bereich werden Gewerbegebiete und im südlichen Teil eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Nicht zulässig sind in allen Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in § 1 der Festsetzungen aufgeführt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in den zentralen Lagen von Hahn-Lehmden und Rastede vorzubeugen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ebenfalls im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Eine Eignung für diese Nutzungen wird von der Gemeinde nicht erkannt. Zudem ist das Plangebiet insbesondere zur Nachtzeit relativ hohen Immissionen durch die nahe gelegene Bahnlinie ausgesetzt.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden sich nicht in die gewerbliche Struktur einfügen und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die hochwertigen Flächen sollen der gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Baugebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit können 80% des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 für Industriegebiete wird damit ausgeschöpft. Die Ausschöpfung ist sinnvoll, um eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Weiterhin wird eine Baumassenzahl von 8,5 festgesetzt. Damit können dem gewerblichen Zweck entsprechende großvolumige Gebäudekörper errichtet werden.

Gemäß § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagenschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen. Dies gilt auch für Volumen von Stellplatz- und/oder Garagenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen. Die Baumassenzahl erhöht sich um die Baumasse unter der Geländeoberfläche erstellter notwendigen Garagen.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 - bezogen auf je 1 m² der Fläche - weder tags (06:00 h bis 22:00 h) (1. Wert) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) (2. Wert) überschreiten.

Diese Kontingente beziehen sich ausschließlich auf die schützenswerten Wohnungen im Außenbereich außerhalb des Geltungsbereiches (Gewerbe-/Industriegebietes).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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 Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rastede während der Dienstzeiten eingesehen werden.

4.4 Verkehrliche Festsetzungen

Der im südlichen Teil festgesetzte Erschließungsstich und die Straße „Hohe Looge“ wird einschließlich der Wendeanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die südliche Verlängerung der Straße „Hohe Looge“ wird südlich der Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Parallel zur Kreisstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „L“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Zulässig ist die Befestigung mit wasserdurchlässigen Deckschichten oder Pflaster zur Herstellung einer Stellplatzfläche.



5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches 21,4 beträgt. Davon entfallen auf:

Industriegebiete	13,7 ha
Gewerbegebiete	3,8 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	2,6 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	1,1 ha
Verkehrsfläche:	0,2 ha

6. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss VA:

Bekanntmachung NWZ:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bis

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom bis zum

Beschluss Auslegung VA:

Bekanntmachung NZW:

Auslegung vom

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister

Teil II: 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 insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede ändert den Bebauungsplan Nr. 15, um das bestehende bzw. ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet städtebaulich neu zu ordnen. So wird die interne Erschließung modifiziert, um auch Teilflächen erschließen zu können und um Emissionskontingente, die sich aus der Umgebungsnutzung ergeben, auf die geänderte Situation anzupassen zu können. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Anlagen werden übernommen, so dass sich bezüglich der Flächeninanspruchnahme und der Nutzungsintensität keine Änderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand ergeben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 weist – bezogen auf den Änderungsbereich - folgende Festsetzungen auf:

- Industriegebiet (GI)
- Verkehrsfläche.

Zur Einbindung der Industrie- und Gewerbeflächen sind randlich 5 - 7 m breite Gehölzpflanzungen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Mit der 3.Änderung sind folgende Festsetzungen verbunden:

Festsetzungen:	Fläche (Werte gerundet)
Industriegebiet (GI e)	136.900 m²
Gewerbegebiete (GE, GEe)	64.200 m²
Verkehrsfläche	13.300 m²
Gesamtfläche:	214.400 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB die wichtigsten für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage 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</p> <ul style="list-style-type: none">• 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; <p>der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich ausschließlich um eine Änderung bzw. Anpassung eines bestehenden Bebauungsplanes. Es wird weder eine Erhöhung der Flächenausnutzung (gleichbleibende Versiegelungsrate) noch eine Änderung der zulässigen Höhenausrichtung vorgenommen.</p> <p>Ein zusätzlicher Eingriff über den planungsrechtlichen Stand hinaus ist nicht gegeben.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner <u>natürlichen Funktionen</u> (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner <u>Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</u> sowie <u>Nutzungsfunktionen</u> (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen) weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Inanspruchnahme bisher unbepannter Böden ist nicht vorgesehen, es werden nur rechtskräftige Bebauungsplanbereiche überplant.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen über das bereits festgesetzte Maß hinaus sind nicht zu erwarten.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
<p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)</p> <p>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.</p>	<p>Änderungen gegenüber der planungsrechtlichen Situation wird in einem Gutachten im weiteren Verfahren geprüft.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen ge-</p>	<p>Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden. Demzufolge werden Emissionskontingente fest-</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
geschützt werden.	gelegt.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
	Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgeprägt.
Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	
	Für den Bereich werden keine speziellen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgeführt.

1.3 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. 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.

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Potentiell betroffene Artengruppen im Plangebiet

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet bzw. Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

□ Situation im Plangebiet

Von den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriefläche ist bisher nur die nördliche Teilfläche bebaut, Es handelt sich um großflächige, kompakte Industriebauten, versiegelte Randflächen und einen mit Bäumen und Sträuchern gestalteten Parkplatz. Nach Westen, Norden und Süden wird der Betrieb ebenfalls durch Gehölzbestände eingegrünt, während im Osten großflächige Grünflächen (u.a. Regenrückhaltebecken) anschließen.

Im Westen und Süden des bestehenden Betriebes liegen noch intensiv genutzte Ackerflächen, unterbrochen von einzelnen Gehölzbeständen und Einzelbäumen entlang von Parzellengrenzen bzw. an nordwestlichen Plangebietsrand.

Aufgrund der bereits bebauten Flächen im Norden, der Straße im Westen mit dem angrenzenden Gehölzbestand sowie der Gewerbenutzung im Süden und der Gliederungs- und Grünstrukturen im Osten ist eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für Offenlandbrüter wie z. B. für den Kiebitz nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

In den Gehölzbeständen des Gewerbestandortes ist eine siedlungstolerante Brutvogelpopulation zu erwarten.

Eine **Tötung** von Tieren und Gelegen kann durch die zeitliche Festlegung der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten vermieden werden. Auch sollten die Baumaßnahmen bereits vor der Revierversuche abgeschlossen sein, um ein Ausweichen der Brutvögel auf angrenzende Flächen zu ermöglichen. Notwendige Gehölzfällungen sind nur in den Wintermonaten zulässig

Nur wenige Gehölze sind im Plangebiet ausgeprägt, so dass davon auszugehen ist, dass nur in geringem Umfang **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von gehölzbrütenden Arten betroffen sind und zudem die Gehölzbestände des bestehenden Betriebes erhalten bleiben. Zudem schließen sich im Osten umfangreiche Gehölz- und Grünflächen an, so dass davon auszugehen ist, dass die Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist und der Verbotstatbestand nicht zum Tragen kommt.

Von erheblichen **Störungen** von Populationen angrenzender Flächen während der Fortpflanzungs- oder Aufzuchtzeit wird nicht ausgegangen, da bereits Siedlungsansätze mit siedlungsspezifischen Auswirkungen (KFZ-Verkehr, Unruhe, Gewerbliche Nutzungen) vorhanden sind.

Somit verbleibt als artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand der Verlust der offenen landwirtschaftlichen Fläche als potentielle **Fortpflanzungs- und Ruhestätte**. So sind Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes nicht auszuschließen. Aber aufgrund der Störeinflüsse der unmittelbar im Gebiet befindlichen und angrenzenden Gewerbenutzungen sowie der Straße einerseits und der einrahmenden Gehölze andererseits nur eine eingeschränkte Wertigkeit gegeben ist. Im weiteren Umfeld (westlich der Straße und östlich der Bahnlinie) bestehen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, so auch für die Offenlandarten davon ausgegangen wird, dass die ökologische Funktion für die von dem Vorhaben betroffenen Populationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.

□ Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert, sofern zeitliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der Umweltsituation erfolgt anhand gängiger Umweltdaten (z.B. Daten des LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) zu Boden, Grundwasser, etc.) sowie Auswertung des Landschaftsrahmenplanes⁴.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2.1 Planungsrechtlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 a 3. Änderung umfasst weite Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15, der im Einzelnen folgende Festsetzungen trifft.

- Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl von 0,7, in dem aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Baunutzungsverordnung (Bebauungsplan von 1977) keine Begrenzung der Versiegelung vorliegt, so dass eine theoretische Versiegelung von 100 % zulässig wäre. Jedoch sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche randlich Gehölzanpflanzungen zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt.
- Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche im Norden und Nordosten.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 umfassen Flächen, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen.

2.2 Aktuelle Ausprägung

Die Bestandsbeschreibung zum Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erfolgt zunächst anhand der Biotoptypen. Hierbei handelt es sich um Lebensräume mit charakteristischen Standort- und Nutzungsstrukturen, die im Gelände erkennbar und abgrenzbar sind.⁵

2.2.1 Biotoptypen, Tiere

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der noch von unterschiedlichen Strukturen bestimmt wird. So wird der Nordosten des Gebietes bereits von einem Industriebetrieb geprägt, der über die bestehende und derzeit in östliche Richtung weiter auszubauende Er-

⁴ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁵ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2011

schließungsstraße „Hohe Looge“ an die Wilhelmshavener Heerstraße anschließt. Dieser Betrieb umfasst eine kompakte Gebäude- und Hofflächenanordnung, die aufgrund der Bebauung und Versiegelung insgesamt nur von sehr eingeschränkter Bedeutung ist. Hervorzuheben sind jedoch die umfangreich, angelegten Gehölzbestände, die zum einen den nördlich gelegenen Parkplatz gliedern, zum anderen die Bauflächen zur angrenzenden Nutzung abschirmen.

Die übrigen Freiflächen des Plangebietes unterliegen noch einer intensiven ackerbaulichen Nutzung, die eine eingeschränkte Wertigkeit im Naturhaushalt aufweist.

Weitere innergebietliche Gehölzbestände sind - neben den Beständen des Industriebetriebes - parallel zur „Hohen Looge“ und zur Wilhelmshavener Straße sowie an einer Parzellengrenze ausgeprägt, wobei die Dichte und der Umfang der Gehölze von Norden nach Süden abnimmt. Innerhalb der Ackerfläche ist noch eine kleine Gehölzgruppe vorhanden.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Rehorner Bäke an (Gewässer II. Ordnung). Weiter südlich liegen Gewerbe- und Industriebetriebe des Industriegebietes Liethe.

Östlich grenzen neben Hofstellen mit Wohnnutzung sowie landwirtschaftlichen Nebenanlagen auch umfangreiche Gehölz- und Grünflächen an, östlich der Bahnlinie sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen und zusammenhängende Waldflächen ausgeprägt, auch eine Biogasanlage ist dort in Betrieb. Weiter östlich befindet sich der Windpark Rastede.

Westlich der Wilhelmshavener Straße liegt ebenfalls eine Hofstelle mit Wohnhaus. Weiterhin befinden sich westlich der Kreisstraße umfangreiche Waldflächen, die durch die Nutzung als Golfplatz erschlossen sind.

Die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist durch die intensive Nutzung sowohl der Bauflächen im Gebiet als auch durch die Gewerbestandorte in der Umgebung als auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung deutlich eingeschränkt. Nur die gliedernden Gehölze sind aufgrund der Arten und Biotopstruktur sowie aufgrund der Lebensraumbedeutung hervorzuheben.

2.2.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (NIBIS Kartenserver, LBEG) sind im Plangebiet Gley-Podsol-Böden ausgebildet, die überwiegend eine Plaggeneschaufolge aufweisen; Es handelt sich um mäßig bis gut konsolidierte, gemischt bis feinkörnige, bindige Lockergesteine. Im Süden wechselt der Boden im Niederungsbereich in ein Erd-Niedermoor, dass in Niedersachsen als `Seltener Boden` eingestuft wird

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Norden bei 151 bis 200 mm/a und sinkt bis zu den südlichen Flächen auf unter 51 mm im Jahr ab. Während im Norden aufgrund der überdeckenden Bodenschichten die Gefährdung des Grundwassers gering ist (hohes Schutzpotential), ist im Süden nur ein geringes Schutzpotential gegeben. Die mittlerern Grundwasserhoch und Tiefstände liegen im Norden bei 5 bzw. 16 dm und fallen im Süden auf 1 bzw. 6 dm ab.

Das Plangebiet reicht im Süden bis an die Rehorner Bäke, einem Wasserzug II.Ordnung. Weitere Oberflächengewässer sind Im Plangebiet ist ein altes, naturnah ausgebildetes Stillgewässer vorhanden. Neben Gräben parallel der Kreisstraße und am südlichen Plangebietsrand verläuft auch zwischen Acker und Grünlandfläche ein weiterer West-Ost querender Graben, mit gradlinigem Verlauf.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für diesen Bereich keine wichtigen Bereiche für das Schutzgut Boden und Wasser heraus.

Großklimatisch unterliegt der Raum dem ausgleichenden Klima des Meeres mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Das Lokalklima wird geprägt durch die naturräumliche und nutzungsbedingte Ausstattung. So ist das unmittelbare Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung als ausgeräumte Geestlandschaften einzustufen, während im Süden und im Nordosten mit den Industriebetrieben aufgrund der Bebauung und Flächenversiegelung Industrieklimatope mit höheren Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung, geringe Luftfeuchte und höherem Staubanteil vorliegen. Ausgleichend wirken die größeren zusammenhängenden Waldgebiete im Westen und Osten des Gebietes, die sowohl Temperatenausgleichsfunktion als auch der Luftreinigung und -filterung sowie als Windschutz dienen.

Für das unmittelbare Plangebiet ist eine besondere klimatische Bedeutung oder eine besondere Empfindlichkeit nicht ersichtlich.

2.2.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt eingerahmt zwischen dem bestehenden Industriegebiet Lieth im Süden, der Kreisstraße K 131 im Westen, im Norden schließen weitere gewerbliche Bauflächen an, die momentan noch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und im Osten liegen im Übergang zur Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven vielfältige Grünflächen mit Gehölzstrukturen und Gewässern (Rückhaltebecken) sowie landwirtschaftliche Hofstellen.

Bis auf die bereits bestehende Bebauung im Nordosten des Plangebietes (Büfa), die durch umgebende Gehölze in die Landschaft eingebunden ist, ist das Plangebiet bis auf einen querenden Gehölzbestand und einige Einzelbäume insgesamt als offener und einsehbarer Bereich herauszustellen. Dieser Aspekt der weiten Einsehbarkeit wird auch durch das nach Norden ansteigende Relief unterstützt.

2.2.4 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Bebauungsplangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 a als Gewerbe- und Industriegebiet und ist im Nordwesten bereits bebaut.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. An Sachgütern sind neben den bestehenden Gebäuden und Gewerbebetriebsflächen auch die Verkehrsflächen im Norden hervorzuheben.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist auch weiterhin mit dem Fortbestand der bereits ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete auszugehen, jedoch vor dem Hintergrund der rechtskräftigen Festsetzungen

Auch für die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich; bei Nichtumsetzung der alten und neuen Planung ist aber nach wie vor die landwirtschaftliche Nutzung möglich.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Änderungen des Umweltzustandes, die bei Realisierung der Bebauungsplan-Änderung zu erwarten sind, aufgezeigt. Grundlage sind die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, aus dem im Folgenden abgeleitet bzw. geprüft wird, ob mit der Änderung der Festsetzungen erhebliche Veränderungen der Naturhaushaltsfunktionen und des

Landschaftsbildes zu erwarten sind, die als erheblich im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) zu werten sind.

2.4.1 Eingriffsbeurteilung nach Planungsrechtlichem Bestand

Bei den Flächen im Bebauungsplan Nr. 15 a handelt es sich zwar weitgehend noch um unbebaute, derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan aber bereits als Industriegebiet festgesetzt sind. Für die Beurteilung von Natur und Landschaft sind die planungsrechtlichen Gegebenheiten als Grundlage auszuwerten.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 15) denen der 3. Änderung gegenübergestellt.

Abb. 1: Gegenüberstellung Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und der 3. Änderung

Art der Festsetzung / Ursprungsplan	3. Änderung	Bemerkungen
Industriegebiete (GI) mit einer GRZ von 0,7, jedoch aufgrund der geltenden Baunutzungsverordnung des Ursprungsplanes ist eine Versiegelung von Nebenanlagen bis 100 % zulässig. auf rd. 205.700 m ² Abzüglich der festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von rd. 10.500 m ² (= max. Versiegelung rd. 195.200 m ²)	Industrie- u. Gewerbegebiete (GIe, GE, GEe) mit einer GRZ von 0,8 und maximalen Versiegelung von 80% gemäß BauNV 1990. auf rd. 201.100 m ² Übernahme der Gehölzpflanzungen auf einer Flächen von rd. 3.100 m ² (= max. Versiegelung rd. 160.900 m ²)	Keine zusätzliche Bauflächenausweisung bzw. Reduzierung der maximale Versiegelung durch Begrenzung der max. Versiegelung ⇒ Kein Eingriff Reduzierung der Gehölzanpflanzungen um 7.400 m ² , Reduzierung der zulässigen Versiegelungsrate um rd. 34.300 m ² ⇒ Kein Eingriff bzw. Ausgleich für Gehölzreduzierung
Öffentliche Verkehrsfläche auf rd. 8.700 m ²	Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche auf rd. 13.300 m ²	Erhöhung der Verkehrsfläche auf Kosten der Bauflächen. ⇒ Kein Eingriff

Die sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes beziehen sich ausschließlich auf die Reduzierung der Gehölzfestsetzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Dieser Eingriff gleicht sich aber innergebietslich wieder aus, da die maximale Versiegelungsrate auf 80 % der Bauflächen beschränkt wird, im Gegensatz zu einer zulässigen 100%igen Versiegelung des Ursprungsplans.

2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Unter dem Vermeidungsaspekt sind vordringlich der Schutz bedeutender Naturhaushaltsfunktionen sowie der Erhalt landschaftsbildrelevanter Strukturen zu fassen. Diesem Aspekt wird insofern gefolgt, dass der dichte Gehölzbestand an der Kreisstraße als zu erhalten festgesetzt wird.

Darüber hinaus erfolgt mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch eine Reduzierung der maximalen Versiegelung (bis 80%) durch die nunmehr seit 1990 geltende Baunutzungsverordnung.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde (Landkreises Ammerland) zu melden.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes nicht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergab sich zum einen durch die Modifizierung des Erschließungskonzeptes und durch die Änderung von Emissionskontingenten, die im Rahmen eines gesamtäumlichen Schallgutachtens ermittelt und planungsrechtlich abgesichert werden soll.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan⁶ sowie gängiges Kartenmaterial⁷ ausgewertet. Die Eingriffsbeurteilung erfolgte auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 a (1977).

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

⁶ Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)

⁷ NIBIS Kartenserver: digitale Bodenkarte 1:50.000 (LBEG)

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher 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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 a, um die Erschließung überarbeiten zu können und zum anderen, um aus dem für den Gesamtbereich überarbeiten Schallgutachten die sich ergebenden, geänderten Emissionskontingenten umsetzen zu können. Die Festsetzungen des Industriegebietes werden in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert, mit entsprechenden Lärmemissionskontingenten.

Entsprechend der planungsrechtlichen Ausgangssituation beziehen sich auch die Änderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur auf die planungsrechtlichen Änderungen, auch wenn die Planung bisher nur auf Teilflächen umgesetzt wurde und ein Großteil der Flächen noch einer landwirtschaftlichen (ackerbaulichen) Nutzung unterliegen. Für die Eingriffsbeurteilung werden als Bestand die Festsetzungen des Ursprungsplanes zugrunde gelegt. Der Ursprungsplan sieht die Festsetzungen eines Industriegebiete (GI) sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche vor. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einer Fläche von rd. 10.500 m² Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung vorgesehen, ansonsten liegt gemäß der Baunutzungsverordnung bei Aufstellung des Ursprungsplanes (1977) keine Begrenzung der Versiegelungsrate vor.

Mit der 3. Änderung werden die Industriegebiete in eingeschränkte Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete geändert. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Gehölzfläche von rd. 3.100 m² als zu erhalten festgesetzt (Übernahme aus dem Ursprungsplan).

Aufgrund des überarbeiteten Erschließungskonzeptes erhöht sich der Anteil der Verkehrsflächen von 8.700 auf 13.300 m² (auf Kosten von Bauflächen).

Die Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktionen und das Landschaftsbild beziehen sich demnach

- auf die Reduzierung der Gehölzfestsetzungen um rd. 7.400 m² und
- die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung auf 80 % durch die Änderung der Baunutzungsverordnung.

Obwohl mit der Reduzierung der Gehölzanpflanzungen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird dieser innergebietlich durch die Reduzierung der maximalen Versiegelung ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** des Gebietes kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von streng geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) im Gebiet nicht auszuschließen sind. Aber unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, d.h. im Winter) sind aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da zudem vergleichbare Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sind.

Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und anderer Tiergruppen sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten.