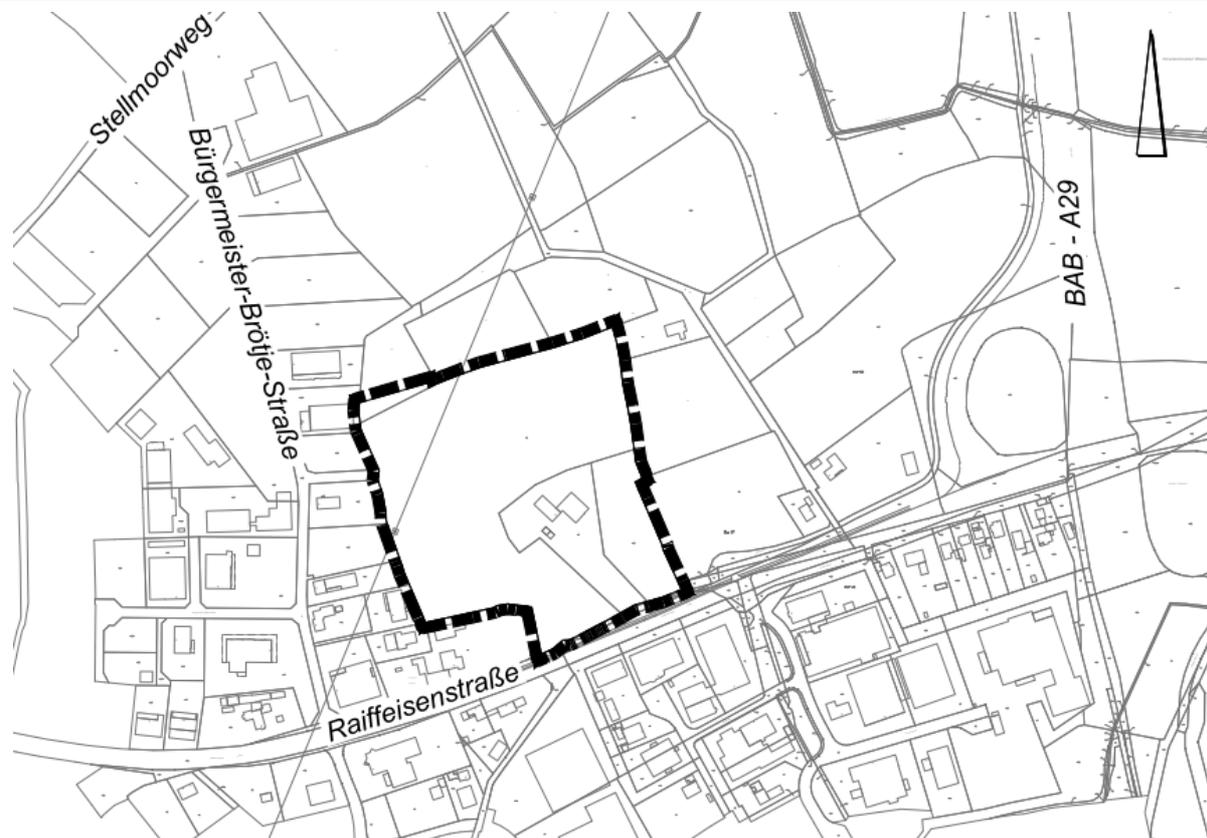


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



Grundzüge der Planung

Mai 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis
Seite
TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

0.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
1.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	4
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Geltungsbereich der Planung	5
2.2	Bestandsbeschreibung.....	5
2.3	Landesraumordnung	5
2.4	Regionale Raumordnung	6
2.5	Bauleitplanung der Gemeinde Rastede	7
4.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	10
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
4.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	10
4.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
4.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	10
4.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
4.2	Belange von Natur und Landschaft.....	10
4.2	Belange des Klimaschutzes	21
4.3	Immissionsschutzrechtliche Belange	21
4.4	Verkehrliche Belange	21
4.4.1	Äußere Anbindung des Plangebietes	21
4.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	22
4.4.3	Verkehrsgutachten	22
4.5	Belange der Landwirtschaft	25
4.6	Belange des Waldes	25
4.7	Belange der Oberflächenentwässerung.....	26
4.8	Belange des Denkmalschutzes.....	29
4.9	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	29
5.	INHALTE DER PLANUNG	30
5.1	Art der baulichen Nutzung	30
5.2	Maß der baulichen Nutzung	31
5.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	31
5.4	Grünplanerische Festsetzungen	31
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	32
6.1	Flächenbilanz	32
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	32

Anhang:

- Biotypenplan
- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, 18.04.2020
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020

Grundzüge der Planung

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 116 A der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

1. Anlass und Ziele der Planung

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 116 A werden derzeit im Zuge einer 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von 41,4 ha westlich der Bundesautobahn 29 dargestellt. Mit der 80. Flächennutzungsplanänderung soll ein - mit den Gewerbegebieten an der Bürgermeister-Brötje Straße und südlich der Raiffeisenstraße bereits vorhandener gewerblicher Schwerpunkt der Gemeinde - weiter ausgebaut werden. Der Bebauungsplan Nr. 116 A liegt am südwestlichen Rand der gewerblichen Bauflächen der 80. Flächennutzungsplanänderung und stellt einen zweiten Bauabschnitt innerhalb der gewerblichen Bauflächen dar. Einen ersten Bauabschnitt umfasst der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A werden weitere Gewerbegebiete dem Markt zur Verfügung gestellt. Die Anzahl noch verfügbarer Gewerbegrundstücke in den gemeindlichen Gewerbegebieten ist durch die bisher erfolgreiche Vermarktung sehr gering. Um auch weiterhin kleinen und mittelständischen Betrieben entsprechende Grundstücke anbieten zu können, ist nunmehr die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 116 A erforderlich. Es bestehen nur noch äußerst geringe Potenziale an industriell nutzbaren Grundstücken im Industriegebiet Liethe. In jüngster Zeit hat die Gemeinde Rastede die Erweiterung der Gewerbegebiete Königstraße und Leuchtenburg III (letzteres in westlicher Richtung) weiterentwickelt, um kurzfristig die Nachfrage der bereits ansässigen Gewerbebetriebe bedienen zu können. Die Flächen im derzeit im Verfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 (östlich angrenzend) sind bereits vollständig vergeben. Die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 116 A stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Leuchtenburg nördlich der Raiffeisenstraße auf Grundlage der 80. Flächennutzungsplanänderung in östlicher Richtung dar.

Eine besondere Qualität des Gebietes stellt seine Lage im Verkehrsnetz dar. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn 29. Über die Landesstraße 826 ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 116 A bzw. die Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz wird über den östlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich abgesichert. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist eine neu zu errichtende Kreuzungssituation ausgehend von der Raiffeisenstraße auf der Höhe des heutigen Moorweges vorgesehen. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19

festgesetzte Wendeanlage wird mit dem Bebauungsplan Nr. 116 A überplant und als Erschließungsstraße in westliche Richtung fortgesetzt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsring. Das Plangebiet bietet sich insbesondere für Gewerbebetriebe an, für die ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn ein wichtiges Standortkriterium darstellt.

Die Anbindung des gesamten Gebietes der 80. Flächennutzungsplanänderung an das bestehende öffentliche Straßennetz wurde gutachterlich untersucht. Nach den gutachterlichen Ergebnissen kann der Änderungsbereich grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke an das Verkehrsnetz angebunden werden.

Im zentralen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A liegt ein Wohngebäude (ehemalige Hofstelle), das zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden konnte. Diese Flächen werden ebenfalls als Gewerbegebiet überplant.

1.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen begründet werden. Auch enthält das BauGB in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Rastede hat daher analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten (Bebauungspläne, Innenbereich) Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten keine Flächenpotenziale mehr vorhanden sind. Außerhalb der rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungspläne stehen keine versiegelten Flächen oder Konversionsflächen zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen. Die Flächen im derzeit im Verfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 (östlich angrenzend) sind bereits vollständig vergeben.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Raiffeisenstraße (Landesstraße 826), östlich des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Brötje-Straße. Im Osten grenzen die Flurstücke Nr. 32/1, 36 und 38/10 an den Geltungsbereich an. Die westliche Grenze wird durch die Flurstücke Nr. 112/53, 112/56, 112/67, 112/65, 112/72, 112/71, 112/57 und 56/7 gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Planteil, die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan entnommen werden.

2.2 Bestandsbeschreibung

Das Gelände des Planungsgebietes wurde mittels einer Befliegung flächendeckend durch das Büro für Biologie und Umweltplanung - Luftbildservice Roßkamp eingemessen. Auf Basis der Vermessungsdaten wurde durch das Ingenieurbüro Börjes ein Digitales Geländemodell erstellt.

Weite Teile des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Im zentralen Plangebiet liegt ein älteres Hofgebäude. Der weitläufige Garten weist neben Scherrasenbereichen Großbäume sowie einen Obstgarten auf. Am südwestlichen Rand liegt artenarmes Extensivgrünland. Am westlichen Rand befinden sich einzelne Gehölze. Das Plangebiet wird zudem durch eine 110-KV Leitung gequert. Am östlichen Rand des Plangebietes stockt eine Baum-Wallhecke.

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 826 (Raiffeisenstraße). Die Landesstraße führt in östlicher Richtung der Anschlussstelle „Rastede“ und weiter in östlicher Richtung zum Ortskern von Rastede und zur Oldenburger Straße. In westlicher Richtung führt die L 826 zur Gemeinde Wiefelstede.

Südlich grenzen jenseits der Raiffeisenstraße Gewerbenutzungen an. Westlich des Plangebietes schließt das Gewerbegebiet Leuchtenburg III an der Bürgermeister-Brötje Straße an. Das Gewerbegebiet ist zum großen Teil bereits realisiert.

2.3 Landesraumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist in Abschnitt 3.1.1, Ziffer 02, Satz 1, folgendes Ziel formuliert:

Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.

In der Begründung zu diesem Satz wird weiter ausgeführt:

Für eine nachhaltige Raumentwicklung ist die wesentliche Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiräumen (Flächenverbrauch) ein zentrales Anliegen. Durch das Minimierungsgebot als Ziel der Raumordnung wird sichergestellt, dass Möglichkeiten zur sparsamen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen stets überprüft werden. Das Minimierungsgebot führt nicht dazu, dass weitere bauliche und infrastrukturelle Entwicklungen, die mit einer Beanspruchung von bislang unbebauten Freiräumen einhergehen, unmöglich gemacht werden. Weitere Entwicklungen bleiben möglich und zulässig, wenn die Planungen und Vorhaben in Bezug auf die Beanspruchung von Freiflächen optimiert worden sind, so dass der Planungszweck mit einer minimalen Neubeanspruchung von Freiflächen erreicht werden kann.

Die Gemeinde Rastede hat sich ausführlich mit der Thematik des Freiflächenverbrauchs auseinandergesetzt. Die Gemeinde Rastede hat in den vorhandenen Gewerbegebieten keine Flächenpotenziale mehr. Außerhalb der in rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplänen noch vorhandene versiegelte Flächen stehen nicht zur Verfügung. Auch großflächig versiegelte Flächen oder Konversionsflächen, die eine Alternative zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen können, sind nicht vorhanden. Insofern sieht es die Gemeinde Rastede als gerechtfertigt an, die landwirtschaftlichen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch zu nehmen und damit auch ihrer mittelzentralen Bedeutung gerecht zu werden. Ein Verzicht auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen würde einen Verzicht auf jegliche gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Rastede bedeuten.

2.4 Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Für das Plangebiet stellt das RROP ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes – flächenhafte Darstellung sowie ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dar.

Derzeit liegen keine regionalplanerischen Zielaussagen für das Plangebiet vor.

Im Mai 2017 wurden die Neuaufstellung und die allgemeinen Planungsabsichten zum RROP bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Dauer der Neuaufstellung, so dass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

2.5 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede von 1991 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am südlichen Rand wird eine Waldfläche dargestellt. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebietes werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Südlich der Raiffeisenstraße und weiter westlich, an der Bürgermeister-Brötje Straße werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Derzeit wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 80. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. In der 80. Änderung werden u.a. für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die 80. Änderung geht in nördlicher und östlicher Richtung jedoch weit über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinaus.



Abb.1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

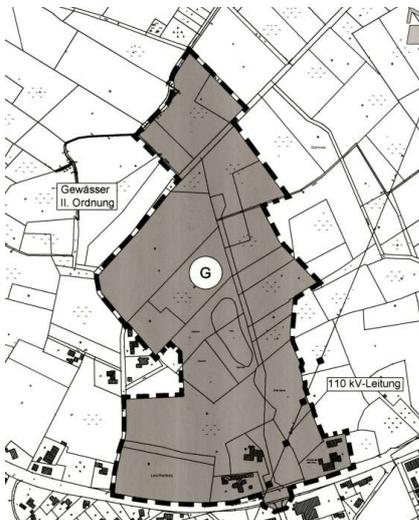


Abb.2: 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (westlich an das Plangebiet anschließend)

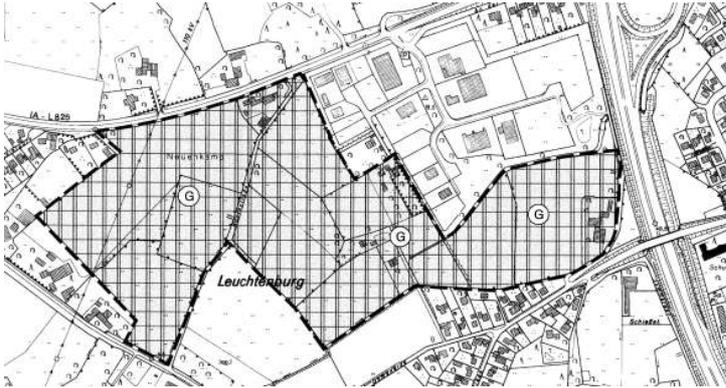


Abb.3: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (südlich des Plangebietes/ südlich der Raiffeisenstraße)

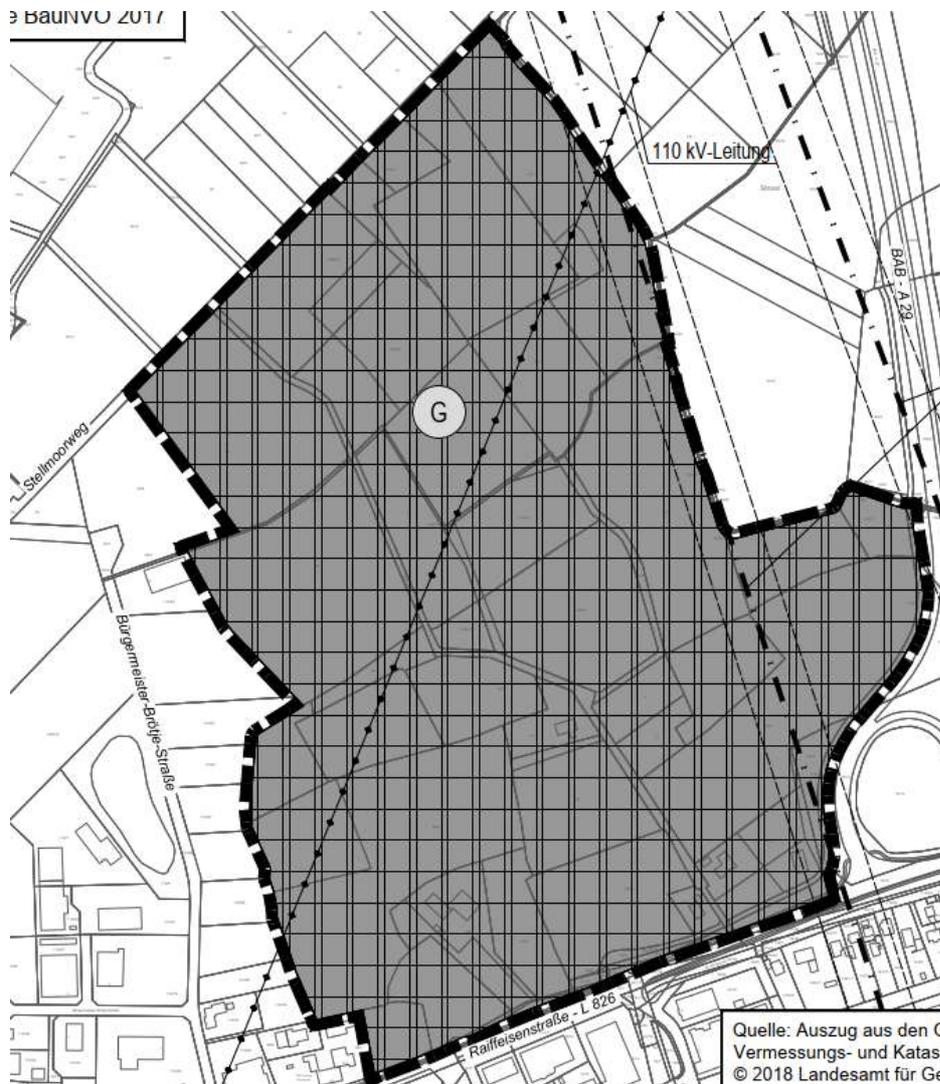


Abb.4: 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede, Entwurfssfassung

Bebauungsplan

Für den östlichen Rand des Plangebiets und die östlich angrenzenden Flächen liegt der noch im Entwurf befindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moor-

weg“ vor. Er setzt für den Überschneidungsbereich eine Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche fest.

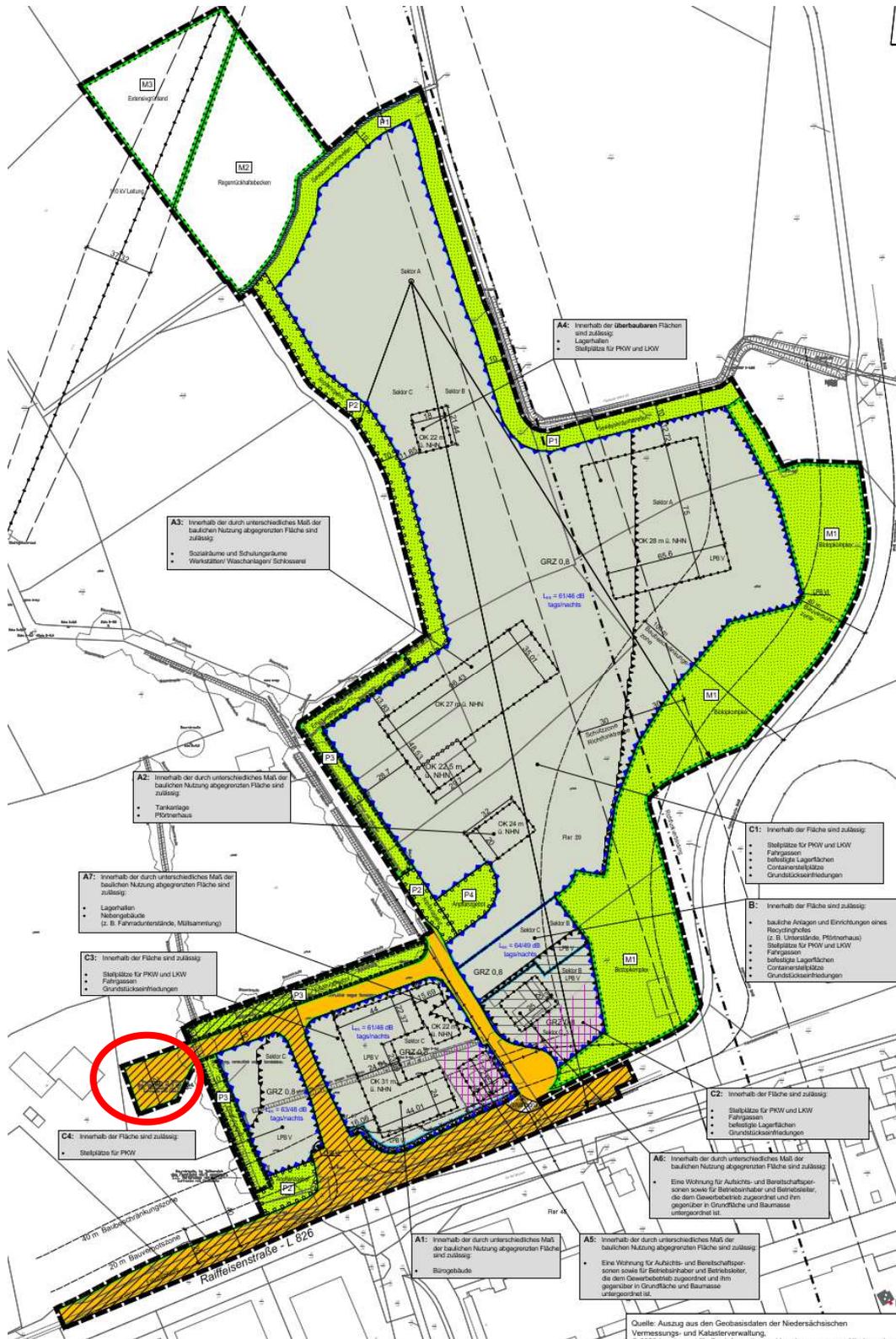


Abb.5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ mit Markierung des Überschneidungsbereiches in roter Umrandung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

4.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes

4.2.1 Übergeordnete Ziele und Schutzgebiete

Darstellungen von Landschaftsplänen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland¹ ist der Vorhabenbereich in Bezug auf Schutz-, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft weitgehend ohne besondere Darstellungen, jedoch sind die gesetzlich geschützten Wallhecken hervorgehoben.

Im Zielkonzept (Karte 5) wird das Plangebiet der Zielkategorie: vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter dargestellt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegt in einem Mindestabstand von etwa 2,8 km südwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 2714-331 `Mansholter Holz, Schippstroht´. Darüber hinaus befindet sich das FFH Gebiet 2715-331 `Eichenbruch, Ellernbusch` östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 3,3 km.

1 Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2020 für den Landkreis Ammerland, Entwurf

Auf Grund der Entfernungen und der ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sind keine Auswirkungen abzuleiten, die die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigen bzw. die der FFH-Verträglichkeit des Vorhabens entgegenstehen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (in über 11 km liegt das EU-Vogelschutzgebiet `Hunteniederung` bzw. auch das Gebiet `Marschen am Jadedbusen`) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit anzunehmen.

Sonstige Schutzgebiet und Schutzobjekte

Im Plangebiet sind keine gemäß § 23 ff BNatSchG geschützten Gebiete vorhanden. Gemäß § 29 BNatSchG i. V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG unterliegen Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile einem generellen Schutz. Im Plangebiet sind am östlichen Plangebietsrand Wallhecken ausgeprägt.

4.2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 50.490 m², wovon der überwiegende Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich hierbei überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen (Sandacker), nur eine Fläche im Süden angrenzend wird aufgrund der Artenzusammensetzung dem Extensivgrünland zugeordnet.

Im zentralen Bereich liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden, die über einen Weg aus südlicher Richtung erschlossen ist. Eingerahmt wird die Hofstelle von einem weitläufigen, strukturreichen Gartenbereich mit Groß- und Obstbäumen, randlichen Hecken, Gebüsch und halbruderalen Bereichen. Südlich schließt ein Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) an, der von Eschen (*Fraxinus excelsior*) einheitlicher Altersstruktur sowie wenigen Linden (*Tilia spec.*) geprägt wird, sowie einer lichten Strauchschicht aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie vereinzelt Hainbuche (*Carpinus betulus*), Aufwuchs von Esche und Linde sowie Holunder (*Sambucus nigra*) und Stechpalme (*Ilex aquifolius*). In der Krautschicht dominiert die Goldnessel (*Galeobdolon luteum agg.*), häufig sind auch Efeu (*Hedera helix*) und Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*).

Am westlichen Rand befindet sich eine Baumreihe, der westliche Plangebietsrand wird von weiteren Einzelbäumen markiert. Am östlichen Rand des Plangebietes stockt eine Baum-Wallhecke, die eine Baumschicht aus älteren Eichen aufweist. In der Krautschicht dominiert das Weiche Honiggras (*Holcus mollis*), in Teilbereichen tritt auch die Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) auf. Ganz im Süden treten auch Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Sternmiere (*Stellaria holostea*) auf. Dieser Wallhecken-Abschnitt ist auch in der Preußischen Landesaufnahme verzeichnet. Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG.

Im Süden wird das Gebiet parallel der Landesstraße zum einen von einem Mischbestand (BRS/HBA) aus einer Baumreihe älterer Eichen (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch u.a. aus Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holunder (*Sambucus nigra*) geprägt. Zum anderen befindet sich östlich der Zuwegung ein weiterer Gehölz-Mischbestand (BRS/HBA/EL) aus einer Baumreihe aus älteren Eichen

(Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch aus ebenfalls u.a. Pfaffenhütchen, Hasel und Holunder und einer kleinen Fläche, auf welcher Heu-/Silageballen gelagert werden. Auffällig ist in diesem Bereich ein größerer Lebensbaum (*Thuja*).

Das Plangebiet wird zudem durch eine 110-KV Leitung gequert.

Geschützte Biotope und Vorkommen geschützter Arten

Die Wallhecken des Plangebietes unterliegen - unabhängig ihrer Ausprägung als Strauch-Baum-Wallhecke oder Baumwallhecke - dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG.

An gesetzlich geschützter Art wurde die besonders geschützte Stechpalme (*Ilex aquifolium*) in einem Wallheckenabschnitt und im Laubforst festgestellt.

Tiere

Die folgenden Aussagen beruhen auf dem Gesamtgutachten des Raumes zur 80. Flächennutzungsplanänderung (UG zwischen Raiffeisenstraße im Süden, Stellmoorweg im Norden dem Gewerbegebiet Leuchtenburg III im Westen und der Autobahn im Osten). In dem Gesamtgebiet konnten insgesamt 44 Vogelarten quantitativ erfasst werden, davon 31 als Brutvögel, die übrigen als Nahrungsgäste.

Insgesamt wurde ein der Größe und den Naturräumen des Untersuchungsgebiets entsprechendes Artenspektrum festgestellt. Für Gehölzbrüter bietet das UG mit den Baumreihen, Gebüschbereichen und Gehölzbeständen zahlreiche Brutmöglichkeiten. Größtenteils handelt es sich bei den ansässigen Arten um ökologisch wenig anspruchsvolle Arten wie Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Zilpzalp u.a. Darüber hinaus bietet das UG auch Brutreviere für Höhlen- und Halbhöhlenbewohner, wovon auch Buntspecht und 2 Reviere des Stars im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A vorkommen (s. folgende Abbildung 6). Als weiteres besonderes Vorkommen im Plangebiet ist die einmalige Brutzeitfeststellung des Gelbspötters zu nennen, der in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt wird. Ebenfalls auf der Vorwarnliste steht der Haussperling, der an dem nordöstlich angrenzenden Wohnhaus mit 5 – 7 Brutpaaren nachgewiesen wurde.

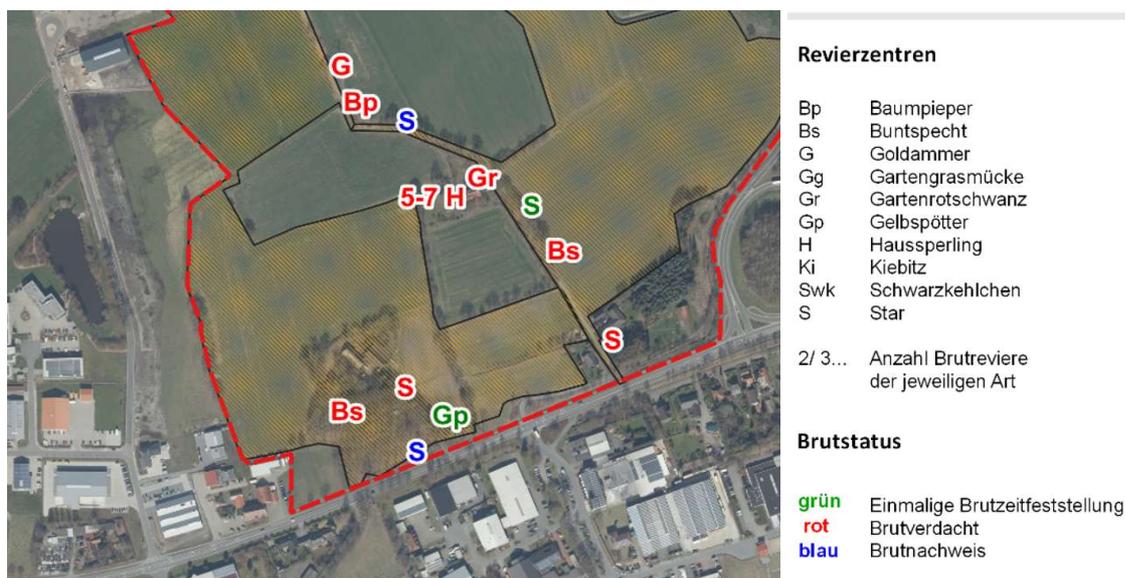


Abb.6: Auszug aus dem faunistischen Gutachten (NWP 2020)

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes besteht aus offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Grünland und Maisfelder. Auf den Acker- und Grünlandflächen konnte aus der Gruppe der Offenlandarten keine innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Insgesamt fehlten Arten wie Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Rebhuhn oder auch Großer Brachvogel. Auch tritt der Kiebitz, der nur außerhalb des Bebauungsplangebietes im Nordosten des UG festgestellt wurde, sonst häufig in lockeren Kolonien von mehreren Brutpaaren auf. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Brutvogelarten des Offenlandes ist somit stark eingeschränkt.

Insgesamt wird dem UG daher eine mittlere Bedeutung für Brutvögel zugewiesen.

An **Gastvögeln** wurden Wasser- und Watvögel, Kraniche, Reiher, Möwen und Greifvögel erfasst. Unter den Singvögeln sind nur jene Arten berücksichtigt, die als größere Trupps angetroffen wurden.

Der Graureiher war an den meisten Terminen mit ein bis zwei Individuen in der Nähe der Gräben zu beobachten. Lachmöwen und Silbermöwen traten in kleinen Trupps vor allem während landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen des UGs auf. Wacholderdrosseln und Stare waren zur Zeit des Durchzugs in kleinen Trupps im UG anzutreffen. An jeweils drei Terminen im Herbst konnten Große Brachvögel und Kiebitze auf den Flächen erfasst werden. Als Tagesmaximum wurden am 31.10.2019 insgesamt 14 Große Brachvögel und 22 Kiebitze kartiert. Mäusebussard und Turmfalke waren regelmäßige Nahrungsgäste. Eine Bedeutung des Gebietes für Gastvögel kann nicht abgeleitet werden, die festgestellten Tagesmaxima lagen für alle Arten weit unterhalb der Schwelle für eine lokale Bedeutung.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als **Amphibien**lebensraum richtet sich nach dem Artenspektrum, Gefährdungsgrad und Bestandsgrößen der ermittelten Arten, so dass für das Plangebiet aufgrund des Vorkommens ungefährdeter Amphibienarten mit kleinen bis mittleren Beständen insgesamt eine eingeschränkte bis mittlere Bedeutung als Amphibienlebensraum zukommt. Ein Großteil des festgestellten Amphibienvorkommens ist dem Regenrückhaltebecken nordwestlich des Stellmoorweges zuzuordnen.

In Relation dazu kommt dem Untersuchungsgebiet selber nur eine eingeschränkte Bedeutung für Amphibien zu. Bezogen auf Amphibien bestehen somit im UG keine besonderen naturschutzfachlichen Qualitäten.

An **Fledermäusen** wurde ein für diesen Naturraum in Niedersachsen typisches Artenspektrum mit entsprechenden Individuenzahlen nachgewiesen. Häufige Arten wie die Zwerg- und Breitflügelfledermaus wurden in relativ großer Anzahl mit entsprechend breiter Verteilung im gesamten UG erfasst. Auch Arten der Gattung Myotis wurden regelmäßig nachgewiesen, so z.B. die baumhöhlenbewohnende Wasserfledermaus, welche das etwa 500 m entfernt liegende Regenrückhaltebecken mit 3-4 Individuen als Jagdgebiet nutzt. Der Große Abendsegler, welcher ebenfalls Baumhöhlen bewohnt, wurde regelmäßig mit einem Individuum auch im Plangebiet des Bebauungsplanes nachgewiesen. Obwohl sich für diese Arten keine Hinweise auf ein Quartier ergaben, bietet das UG für baumbewohnende Fledermäuse durch die vorhandenen Altbäume (z.B. Eichen) und Spechthöhlen durchaus Quartierpotenzial. Für die Zwergfledermaus besteht hingegen ein konkreter Quartierverdacht auf dem Hofkomplex.

Insgesamt lagen die nachgewiesenen Aktivitätsschwerpunkte vor allem im Süden des UGs, im Bereich der Gehölze und Wohnhäuser.

Dem Untersuchungsgebiet wird eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen.

Das Untersuchungsgebiet bietet Lebensraum- und Reproduktionspotenzial für insgesamt 6 **Libellenarten**. Betrachtet man nur das eigentliche Untersuchungsgebiet ohne das nordwestlich angrenzende Regenrückhaltebecken sind es jedoch lediglich 4 Arten. Damit ist aus dem in Niedersachsen und Bremen vorkommenden Artenspektrum (73 Arten)² nur ein sehr geringer Anteil gegeben. Für die relevanten Messtischblatt-Quadranten sind insgesamt die Vorkommen von 16 bzw. 24 Libellenarten bekannt.³ Auch hieran zeigt sich die geringe Bedeutung des Untersuchungsgebietes für diese Artengruppe.

Die untersuchten Flächen verfügen überwiegend über eine geringe Wertigkeit im Hinblick auf die **Heuschreckenfauna**. Lediglich eine Fläche im südöstlichen Plangebiet bzw. angrenzend an das Bebauungsplangebiet erhält aufgrund der etwas höheren Arten- und Individuenzahl eine eingeschränkte Wertigkeit.

Die Acker- und Gehölzflächen, die keine geeigneten Heuschreckenlebensräume darstellen, besitzen keine Wertigkeit.

Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 50.490 m², die nördlich der Landesstraße und östlich des Gewerbegebietes Stellmoor bzw. der Bürgermeister-Brötje-Straße liegen. Es handelt sich bis auf die ehemalige Hofstelle im zentralen Bereich und der Zuwegung um unversiegelte Flächen.

Die im Plangebiet ausgeprägten Bodentypen umfassen weitgehend mittlere Podsolböden, nur ein schmaler Streifen im Süden ist den mittleren Pseudogley-Podsolböden zuzuordnen.

Es liegt mit den ausgeprägten Bodentypen kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor.⁴

Die Bodenfruchtbarkeit ist gering einzustufen.⁵

Eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung liegt ebenfalls nicht vor, dementsprechend ist die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden gering bzw. es liegt keine Verdichtungsempfindlichkeit vor.⁶

Der mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) und -tiefstand (MNGW) liegt bei über 20 dm, es besteht eine grundwasserferne Grundwasserstufe (GWS 7 – grundwasserfern). Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei mittel trocken (Stufe 2).⁷

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 10 m bis 12,5 m NHN, bei Geländehöhen von etwa 14,00 bis knapp 18,0 m NHN liegen höhere Grundwasserflurabstände vor.

Aufgrund Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten besteht ein geringes bis mittleres Schutzpotential des Grundwassers.⁸

² <https://www.ag-libellen-nds-hb.de/libellen/artenliste-der-libellen-in-niedersachsen-und-bremen/>

³ <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1VRGMQTm1t4P2TCZZRJodzD47WKE&ll=53.2544605395458%2C8.166101097775254&z=12>

⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK 50), Schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenfruchtbarkeit (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenwasserhaushalt (BK 50); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

Die Grundwasserneubildungsrate umfasst Neubildungsraten überwiegend von 200 mm/Jahr und mehr, teilweise werden im Südwesten Neubildungsraten von über 300 mm/Jahr erreicht. Diese hohen Werte stellen einen besonderen Schutzbedarf dar.⁹

Klima /Luft

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Über Ackerflächen schwankt die Temperatur stark – von der nächtlichen Kaltluftbildung bis zu extremen Temperaturen über bloßem Boden. Grünlandflächen sind im Plangebiet nur untergeordnet ausgeprägt, diese dienen aber im Allgemeinen der Kaltluftentstehung. Der Wald weist ein eigenes Binnenklima auf, mit ausgewogenen Tages-/Nacht- und Jahresamplituden. Zusammen mit den gliedernden Gehölzreihen stellen sie klimatische Ausgleichs- und lufthygienische Filterräume dar, auch stellen sie Kohlenstoffspeicher dar. Zudem mildern Wälder, Hecken und Baumreihen durch ihre windbrechende Funktion die Erosionsgefahr.

Im Umfeld herrscht mit den bestehenden Gewerbegebieten ein Siedlungsklima bzw. Gewerbegebietsklima vor.

Landschaft

Das Landschaftsbild dieses Landschaftsausschnittes wird durch die einrahmenden und flächigen Gehölzbestände bestimmt, die die Wahrnehmbarkeit der Hofstelle und die der nördlich angrenzenden Ackerflächen deutlich mindern.

Es handelt sich um eine nach Norden zunehmend offene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft, die im Süden und Westen durch die Landesstraße und die gewerbliche Bebauung eingerahmt wird.

4.2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von 50.490 m², mit einem anzusetzenden Versiegelungsgrad von 80%,
- Erschließung des Gebietes über eine neu anzulegende öffentliche Straßenverkehrsflächen auf insgesamt 7.590 m²,

8 NIBIS® Kartenserver (2014): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung (BK 50); Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

9 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildungsrate - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

- Darüber hinaus werden Private Grünfläche auf 1.890 m² ausgewiesen, um der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Erhalt der bedeutenden Gehölzbestände im Osten des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Mit der Umsetzung der Planung für neue gewerbliche Anlagen werden folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet:

- Biotopstrukturen werden dauerhaft überplant, wobei es sich überwiegend um Ackerflächen handelt, es gehen aber auch strukturreiche Gartenbereiche, Gehölzbestände und ein Laubwaldbestand verloren, einschließlich deren Lebensraumfunktion für Tiere (insbesondere Brutvorkommen in den Gehölzen/Wald und Quartiersverdacht Zwergfledermaus);
- Dauerhafte Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen und die Straßen bedingen erheblichen Funktionsverluste des belebten Oberbodens;
- Versiegelungsbedingte Veränderung des Wasserhaushalts mit Reduzierung der Versickerung, Erhöhung anfallendem Oberflächenwasser und erhöhtem Abfluss;
- Veränderung der lokalen Klima- und Luftbedingungen durch Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Freiflächen, Verlust des Waldes mit entsprechenden Klima- und Filterfunktionen;
- Änderung des Landschaftsbildes von landwirtschaftlich geprägter Kulturlandschaft im Übergang zum Siedlungsbereich in einen Gewerbestandort.

4.2.4 Eingriffsregelung

Um dem Grundsatz der Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet Rechnung zu tragen, werden die gesetzlich geschützten Wallhecken, die am östlichen Plangebietsrand ausgeprägt sind, innerhalb privater Grünflächen als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die zum einen artenschutzrechtliche Belange umfassen, um eine Gefährdung und Tötung von Individuen zu verhindern, aber auch den Erhalt dauerhafter Fortpflanzungs- und Ruhestätten umfassen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz, sowie zum Denkmalschutz (Hinweis auf Bodenfunde, etc.) zu berücksichtigen und einzuhalten, die im weiteren Verlauf des Verfahrens weiter ausgeführt werden.

Die dennoch zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Kompensationsermittlung auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) überschlägig ermittelt. Grundlage sind Biotopwertigkeiten im Bestand, die der anzunehmenden Wertigkeiten des Gebietes nach Umsetzung der Maßnahmen gegenübergestellt werden.

Der Wald wird nach den Vorgaben des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (LWaldLG) gesondert betrachtet (s.u.).

Biotoptypen Bestand	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Rohboden nach Waldumwandlung (Laubforst)	7.595	1	7.595
Baum-Wallhecke (HWB)	455	4	1.820
Baumreihe (HBA)	330	3	990
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgehölz/Baumreihe (BRS/HBA)	90	3	270
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Baumreihe / Landw. Lagerfläche) (BRS/HBA/EL)	385	3	1.155
Extensivgrünland trockenerer Mineralböden (GET)	80	3	240
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GIT)	120	2	240
Sandacker (AS)	43.100	1	43.100
Weg (OVW)	540		
versiegelt	80% 432	0	0
Straßenbegleitgrün (halbruderal)	20% 108	3	324
Straße (Übernahme aus VHB Nr. 19)	770		
versiegelt	80% 616	0	0
Straßenbegleitgrün	20% 154	1	154
Hofstelle mit umgebenden, strukturreichen Gärten und Obstbäumen (ODL/PHG/PHO/PHN)	6.505	2	9.758
Summe	59.970		65.646

Planung / Festsetzungen		Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet (GE)		50.490		
davon versiegelt gemäß GRZ 0,8	80%	40.392	0	0
Unversiegelte Grundstücksfläche	20%	10.098	1	10.098
Private Grünfläche Übernahme des Wallheckenabschnitts einschließlich vorgelagertem Saum /Traufbereich		1.890	3	5.670
Öffentliche Verkehrsfläche (OVW)		7.590		
versiegelt	80%	6.072	0	0
Straßenbegleitgrün	20%	1.518	1	1.518
Summe		59.970		17.286

Ermitteltes Defizit: 48.360

Waldumwandlung nach Waldgesetz

Im Plangebiet befindet sich ein Laubforst aus einheimischen Arten, bei dem es sich um Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt.

Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion. Diesbezüglich ist eine Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG auf Grundlage der Biotopkartierung durchgeführt worden.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen und prägenden Merkmale der Waldfunktionen zusammengefasst. Gleichzeitig wird dem zu bewertenden Wald eine Wertigkeitsstufe zugeordnet (1: unterdurchschnittlich, 2: durchschnittlich, 3: überdurchschnittlich, 4: herausragend):

Laubforst aus einheimischen Arten (WXH):

Funktion	Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale:
Nutzfunktion	2 durchschnittlich	Die Nutzfunktion entwickelt sich erst – entsprechend der einheitlichen Altersstruktur und lichter Ausprägung
Schutzfunktion	2 - 3 Durchschnittlich bis überdurchschnittlich	Waldklimaausprägung, Funktion für die Luftreinhaltung und als „Windfanglager“ Boden- und Grundwasserschutz, Lärmschutz und Lebensraum
Erholungsfunktion	1 bis ≤2 (eher) durchschnittlich	Nicht für die Öffentlichkeit erschlossen, einsehbar durch randliche Zuwegung zur Hofstelle und landwirtschaftlichen Weg.

Nach den Bestimmungen des Waldgesetzes wird im Falle der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang erforderlich. Bemessungsgrundlage sind gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG¹⁰ die wertgebenden Waldfunktionen.

Im Ergebnis ergibt sich Waldumwandlungsfaktor für den Laubforst von 1,5. Somit ist der Laubwaldverlust von 7.595 m² auf einer Fläche von rd. 11.393 m² auszugleichen.

Es wird eine Erstaufforstung aus standortgerechten Holzarten erforderlich. Der neu entstandene Wald muss gem. Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in seiner Wertigkeit der Waldfunktionen mindestens denen des umgewandelten entsprechen.

Fazit zur Eingriffsregelung

Externe Kompensationsverpflichtungen ergeben sich aufgrund der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie nach den Vorgaben des Waldgesetzes:

- Biotopflächenverluste mit einem ermittelten Kompensationsdefizit von **48.360 Werteinheiten** und
- Waldumwandlung mit einem Waldkompensationserfordernis von **11.393 m²**;

Die Umsetzung der eingriffsbedingten Kompensationsanforderungen erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde. Die Waldkompensation erfolgt auf einer Fläche im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor.

4.2.5 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Pla-

¹⁰ Niedersächsisches Gesetz über Wald und die Landschaftsordnung, Ausführungsbestimmungen zum NWaldG gemäß RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136

nung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auf Grundlage der Bestandserfassung verschiedener Artengruppen verbleiben als artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Vögel und Fledermäuse, die im Folgenden beachtet werden und in Bezug auf die Verbotstatbestände geprüft werden:

Tötungen und Gefährdungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Das Eintreten des Verbotstatbestandes hängt im Wesentlichen davon ab, ob und in welchem Umfang es neben der Bebauung der Freiflächen auch zu einer Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden kommt. Durch den Verlust der Gehölzbestände und des Waldes kommt es zu einem Verlust vorhandener Brutreviere und Fortpflanzungsstätten. Eine Tötung oder Verletzung der geschützten Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird vermieden, indem Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgen. Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogelvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen, insbesondere älterer Bäume, auf ein Minimum beschränkt werden. Diesbezüglich werden die Gehölzbestände der Wallhecken erhalten.

Auch wenn mit den vorliegenden Untersuchungen keine Baumquartiere von Fledermäusen nachgewiesen wurden, sollte eine Fällung der Bäume aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März, bzw. in Zusammenhang mit der Brutzeit der Vögel bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Es kann dann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind (ein Potenzial für Winterquartiere wird nicht gesehen). Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten mit Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger).

Bei Abrissarbeiten an Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse im Quartier getötet würden. Diesbezüglich gelten in gleicher Weise die Aussagen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen, die zuvor im Falle der Fällung von Bäumen getätigt wurden.

Unter diesen Voraussetzungen kommt es nicht zur Berührung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot).

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Eine erhebliche Störung bei Fledermäusen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt ebenfalls nicht vor, da nach Brinkmann et al (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare bzw. Fledermäuse auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Bei anspruchsvolleren Arten ist dies nicht unbedingt der Fall. Bei dem im Plangebiet mit zwei Brutpaaren nachgewiesenen Star handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten wird für diese Art im Falle ihrer Betroffenheit die Installation und dauerhafte Pflege von je 2 Nistkästen Star¹¹ vorgeschlagen.

Hinsichtlich des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nach dem jetzigen Stand der Untersuchungen ein Fledermausquartier von 2-3 Zwergfledermäusen in einem der Gebäude des Hofes von der Planung betroffen. Bei Abriss dieser Gebäude würde es zu einem Verlust der festgestellten Quartiersfunktionen kommen. Dann müssten im näheren Umfeld entsprechende Ausweichquartiere geschaffen werden, die die ökologische Funktion des betroffenen Quartiers im räumlichen Zusammenhang sicherstellen. Hierfür bieten sich für die Zwergfledermaus handelsübliche Fledermauskästen an, die an der wetterabgewandten Seite von Gebäuden angebracht werden sollten – im Idealfall an der östlichen, oder, wenn dies nicht möglich ist, an der südlichen Gebäudewand. Werden mehrere Kästen angebracht (mind. fünf Kästen werden empfohlen), sollten diese, um unterschiedliche klimatische Bedingungen anzubieten, an Ost- und Südseite verteilt werden¹². Fledermauskästen können selber gebaut¹³ oder in Online-Shops bezogen werden. Beispielhaft sind die Modelle 1WQ, 2FW, und 1FQ der Firma Schwegler zu nennen, die eine geeignete Höhlenform als Spaltenquartiere aufweisen und teilweise durch Isolierung eine Nutzung sowohl als Sommer als auch Winterquartier ermöglichen.¹⁴

Fazit zum Artenschutz

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Beachtung von notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäuden vor Fällung und Abriss) und Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen/Fledermauskästen in räumlicher Nähe) zur Aufrechterhaltung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Die vorliegenden Ergebnisse führen nicht zu weitergehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

11 z.B. http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/

12 <http://www.fledermauskunde.de/fschutz.htm>: (Abruf am 09.09.2019)

13 <http://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen-von-fledermauskaesten/bauanleitung-fuer-einen-fledermauskasten/> (Abruf am 09.09.2019)

14 <http://www.schwegler-natur.de/fledermaus/> (Abruf am 09.09.2019)

4.2 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Rastede“ und an der Landesstraße 826. Damit wird im Vergleich zu peripheren Lagen eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und damit der Ausstoß von Treibhausgasen verringert. Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden mit Pflanzbindung versehen. Sie kann sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Die Überplanung des Laubforstes und damit der Verlust der klimaausgleichenden Biotopstruktur sowie der Funktion als Kohlenstoffspeicher ist im Rahmen der Waldumwandlung durch Waldneuanlage zu kompensieren. Gleiches gilt auch für den versiegelungsbedingten Biotopverlust, der gemäß der Biotopwertigkeiten innerhalb der Poolflächen der Gemeinde auszugleichen ist. Diese umfassen Flächen innerhalb des Ipweger und Hankhauser Moores, denen für dem Klimaschutz in Hinblick auf die Kohlenstoffspeicherung eine besondere Bedeutung zukommt.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 29, südlich die Raiffeisenstraße. Innerhalb des Plangebietes sind Erschließungsstraßen geplant. In der Umgebung des Plangebietes liegen Wohnnutzungen im Außenbereich und betriebsbezogene Wohnnutzungen. Die Geräuschsituation durch Verkehrslärmeinwirkungen und die Gewerbelärmsituation wird zur Entwurfsfassung gutachterlich ermittelt und beurteilt.

Die gutachterlichen Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Planunterlagen eingearbeitet.

4.4 Verkehrliche Belange

4.4.1 Äußere Anbindung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsstraßennetz soll über eine neue Erschließungsstraße am Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke erfolgen. Dieser Knotenpunkt liegt ca. 200 m von der westlichen Rampe der Anschlussstelle zur Bundesautobahn A 29 entfernt und wird über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich abgesichert. In der Abgrenzung der Verkehrsfläche

sind die Flächen für einen Ausbau des Knotenpunktes auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte (80. Flächennutzungsplanänderung) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Knotenpunkt ist bereits im Bestand mit Linksabbiegestreifen ausgestattet. Die in das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 hineinführende Erschließungsstraße wird in westliche Richtung in das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 116 A hinein verlängert. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ausgewiesene Wendeanlage wird damit entbehrlich und wird überplant.

Für die Landesstraße L 826 ist für den angrenzend an das Plangebiet gelegenen Abschnitt keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Im Plangebiet ist daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerdem sind die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone eingetragen.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ist die Haltestelle "Leuchtenburg, Ostendorf", welche vorwiegend von den Linien 370, 334 und 342C bedient wird.

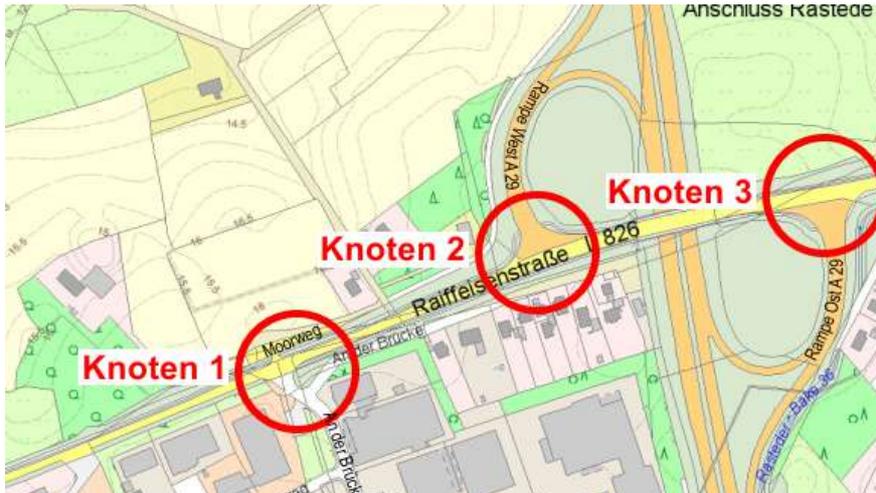
Ein Gebiet gilt als vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen, wenn es im Radius von 600 m (entspricht 10 Minuten Fußweg) einer Haltestelle liegt. Da die Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“ weiter entfernt liegt, gilt das Planungsgebiet als nicht vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Mit der Linie 370 wird der Hauptort Rastede sowie die Gemeinden Wiefelstede und Bad Zwischenahn erreicht.

4.4.3 Verkehrsgutachten

Im Vorfeld zur 80. Flächennutzungsplanänderung wurde die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches durch das Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm untersucht.¹⁵ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben. Es wurden die nachstehenden Knotenpunkte betrachtet und bewertet:

¹⁵ Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung), Varel, 21. Oktober 2020



Anlage 2.1 der Verkehrsuntersuchung

In dem Gutachten wurde geprüft, ob die zu erwarteten Mehrverkehre der Bauabschnitte über den Moorweg an die Raiffeisenstraße (L 826) in Bezug auf die Verkehrssicherheit sowie die Leistungsfähigkeit angemessen abgewickelt werden können. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf die östlich des Knotenpunktes bestehenden Rampen der Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn 29 berücksichtigt. Weiterhin wurde die Situation für den nicht motorisierten Verkehr vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit und Verkehrsqualität geprüft, bewertet und mit Empfehlungen versehen.

Aufgrund der Coronasituation konnten keine verlässlichen Daten für den Knotenpunkt K1 (Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke) aus einer Verkehrserhebung gewonnen werden. Eine im Jahr 2018 am benachbarten Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Bürgermeister-Brötje-Straße / Königstraße durchgeführte Verkehrserhebung wurde verwendet, um die bestehenden Verkehrsbelastungen der Raiffeisenstraße (L 826) darzustellen. Zusätzlich wurde eine Querschnittsmessung der Gemeinde Rastede für die Straße An der Brücke aus dem Jahr 2020 verwendet, um die verkehrliche Bestandssituation am Knotenpunkt K1 darzustellen. Mithilfe einer durchzuführenden Verkehrserhebung an K1 im Bereich der Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags wurden die Fahrzeugströme aufgenommen, um die Verteilung der Verkehre im Knotenpunktbereich darzulegen. Die Verkehrserhebung der Anschlussstelle „Rastede“ wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, der als belastbar angenommen werden kann. Die jeweils höchsten Verkehrsbelastungen der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde aus der dreitägigen Verkehrserhebung wurden im weiteren Verlauf der Verkehrsuntersuchung als maßgebende Verkehrsbelastungen angenommen.

Die Verkehrserzeugung wurde für den Prognosefall 2035 gerechnet. Die sich ergebenden Mehrverkehre wurden auf das Bestandsnetz umgelegt. Für den Bestand und den Prognose-Nullfall 2035 wurden die Leistungsfähigkeiten der untersuchten Knotenpunkte an der Raiffeisenstraße (L 826) auf Basis der berechneten Verkehrsbelastungen und der Bestandsgeometrien ermittelt. Für den Prognosefall 2035 wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen ebenfalls für die drei Knotenpunkte durchgeführt.

Die Verkehrsgutachter sind Prognosefall 2 (Bauabschnitte I und II in einer Größenordnung von 14 ha) zu den folgenden Ergebnissen gekommen:

Im Prognosefall 2 kann mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Prognosefall 1 von etwa 1.020 Kfz pro Tag und Richtung (im Querschnitt ca. 2.040 Kfz/24h) in der Anbindung Moorweg gerechnet werden. Die Fahrten treten zu überwiegenderen Teilen als Pkw-Fahrten auf. Im Prognosefall 2 überlagern sich die festgestellten Spitzenstunden der Raiffeisenstraße (L 826) und der Verkehre im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Bauabschnitts I weitestgehend.

Mit Berücksichtigung des Prognosefalls 2 werden die Kapazitätsgrenzen der untersuchten Knotenpunkte überschritten. Für den Knotenpunkt K1 ist eine andere Knotenpunktform notwendig, da dieser als Knotenpunkt mit Vorfahrtregelung nicht mehr leistungsfähig ist. Unter Berücksichtigung der möglichen weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes ergibt sich diese Notwendigkeit umso mehr.

Fazit

Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeiten und der Staulängen für den Knoten K1 in der Anbindung des Gewerbegebietes an die L 826 führt die Empfehlung zur Umsetzung einer Lichtsignalanlage. Eine gegenseitige Beeinflussung der untersuchten Knotenpunkte K1 mit den Rampen (Knoten K2 und K3) könnte unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen stattfinden. Insbesondere hinsichtlich des Gesamtsystems der L 826 in Abhängigkeit möglicher weiterer Entwicklungen und damit einhergehender Steigerungen der Verkehrsmengen, des aktuellen Unfallgeschehens an den Rampen und des geplanten Anschlusses der Rasteder Nordumgehung an die L 826 könnte eine Lichtsignalanlage an K1 zielführend sein, um auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. Ein Kreisverkehr bietet diesen nachträglichen Handlungsrahmen nicht. Vor allem, wenn auch im Bereich der Rampen Signalanlagen realisiert würden, besteht die Möglichkeit der Optimierung des Gesamtsystems.

Fuß- und Radverkehr

Der Fuß- und Radverkehr wird im Untersuchungsgebiet am nördlichen Fahrbahnrand entlang der Raiffeisenstraße (L 826) gemeinsam in beide Fahrtrichtungen geführt. Durch das geplante Vorhaben ergibt sich die Wahrscheinlichkeit, dass die Zahl im Zusammenhang mit Mitarbeiterverkehren steigen könnte. Mit der weiteren Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes wird die Umgestaltung des Knotenpunktes notwendig. Die Querungsmöglichkeiten über die Raiffeisenstraße (L 826) sollten dabei entsprechende Berücksichtigung finden. Mit Umsetzung einer geeigneten Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer am Knotenpunkt K1 sollten die Nebenanlagen nach Möglichkeit nur noch jeweils rechtsseitig benutzungspflichtig als gemeinsamer Geh- und Radweg freigegeben werden.

Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Verkehrsgutachtens kommt die Gemeinde Rastede zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke an das Verkehrsnetz angebunden

werden kann. Es ergeben sich jedoch verschiedene Anforderungen an den Knotenpunkt in Abhängigkeit von den realisierten Bauabschnitten. Auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 hat die Gemeinde Rastede die entsprechenden Flächen für einen Ausbau des Knotenpunktes auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte gesichert. Zudem erfolgt eine Ausbauplanung, die auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigt.

4.5 Belange der Landwirtschaft

Die im zentralen Plangebiet vorhandene Hofstelle wurden von der Gemeinde aufgekauft. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind kleinere Tierhaltungen vorzufinden. Unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der benachbarten landwirtschaftlichen Emittenten sind in Abhängigkeit der zu beurteilenden Gebietskategorie innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG zu erwarten.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Flächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden.

Die Gemeinde Rastede hat daher analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Ausweisung von Bauflächen auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden sind. Ein entsprechender Bedarfsnachweis wird auf Flächennutzungsplanebene geführt.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang der Landwirtschaft, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Übergang zum Außenbereich als standorttypisch anzusehen.

4.6 Belange des Waldes

Im zentralen Plangebiet wird ein Laubforst aus heimischen Gehölzarten überplant. Bei Realisierung der Planung ist daher von einer Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG auszugehen. Einer Waldumwandlungs-Genehmigung gemäß § 8 (1) NWaldLG bedarf es im Bauleitplanverfahren nicht (§ 8 (2) Nr. 1 NWaldLG). Die Belange des Waldes sind somit im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die be-

sonderen Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldes zu beachten, die in § 8 (5) NWaldLG hervorgehoben sind.

Bezüglich der Waldfunktionen wird eine Bewertung der Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durchgeführt. Im Ergebnis ergibt sich ein Waldumwandlungserfordernis für den 7.595 m² großen Laubforst im Verhältnis von 1,5, so dass eine Waldneuanlage auf einer Fläche von rd. 11.393 m² erforderlich wird. Die Fläche zur Waldumwandlung liegt im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor.

4.7 Belange der Oberflächenentwässerung

Für das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 und die Flächen im Bebauungsplan Nr. 116 A wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.¹⁶ Die Größe der betrachteten Fläche beträgt ca. 20 ha und schließt an die Raiffeisenstraße an. Sie umfasst das südliche Gebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung. Gegenstand dieses Konzeptes ist die Bemessung des Regenwasserkanalnetzes (RWK) und des Regenrückhaltebeckens (RRB) im Erschließungsgebiet und der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerung. Die Belastungs- und Bemessungsansätze für die hydraulischen Berechnungen wurden mit dem Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde und dem Entwässerungsverband Jade abgestimmt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die derzeitige Entwässerung des Gebietes erfolgt über offene Gräben III. Ordnung in Richtung Moorbäke. Der Wasserzug ist seinerseits an das Geestrandtief angeschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung des Nachbargebietes „Leuchtenburg-Nord“ (BBPl. 59) wurde seitens des Rasteder Erdbaulabors im Juni 2010 ein geotechnisches Gutachten erstellt. Unter einer im Durchschnitt 50 cm starken schluffhaltigen Mutterbodenschicht stehen demnach flächendeckend Fein- bis Mittelsande an. Grundwasser wurde durchschnittlich in Tiefen von 60 cm bis 250 cm unter GOK angetroffen. Eine Versickerung des Regenwassers kommt aufgrund der in diesem Gebiet teilweise anstehenden hohen Grundwasserstände nicht in Betracht.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalnetze im Erschließungsgebiet (Bemessung) wurde auf die schadlose Abführung von Regenereignissen der Häufigkeitsstufe $n = 0,20 \text{ 1/a}$ (=1-mal in 5 Jahren) ausgelegt. Die Bemessung des geplanten Regenrückhaltebeckens erfolgte für die Zwischenspeicherung eines 10-jährlichen Starkregenereignisses.

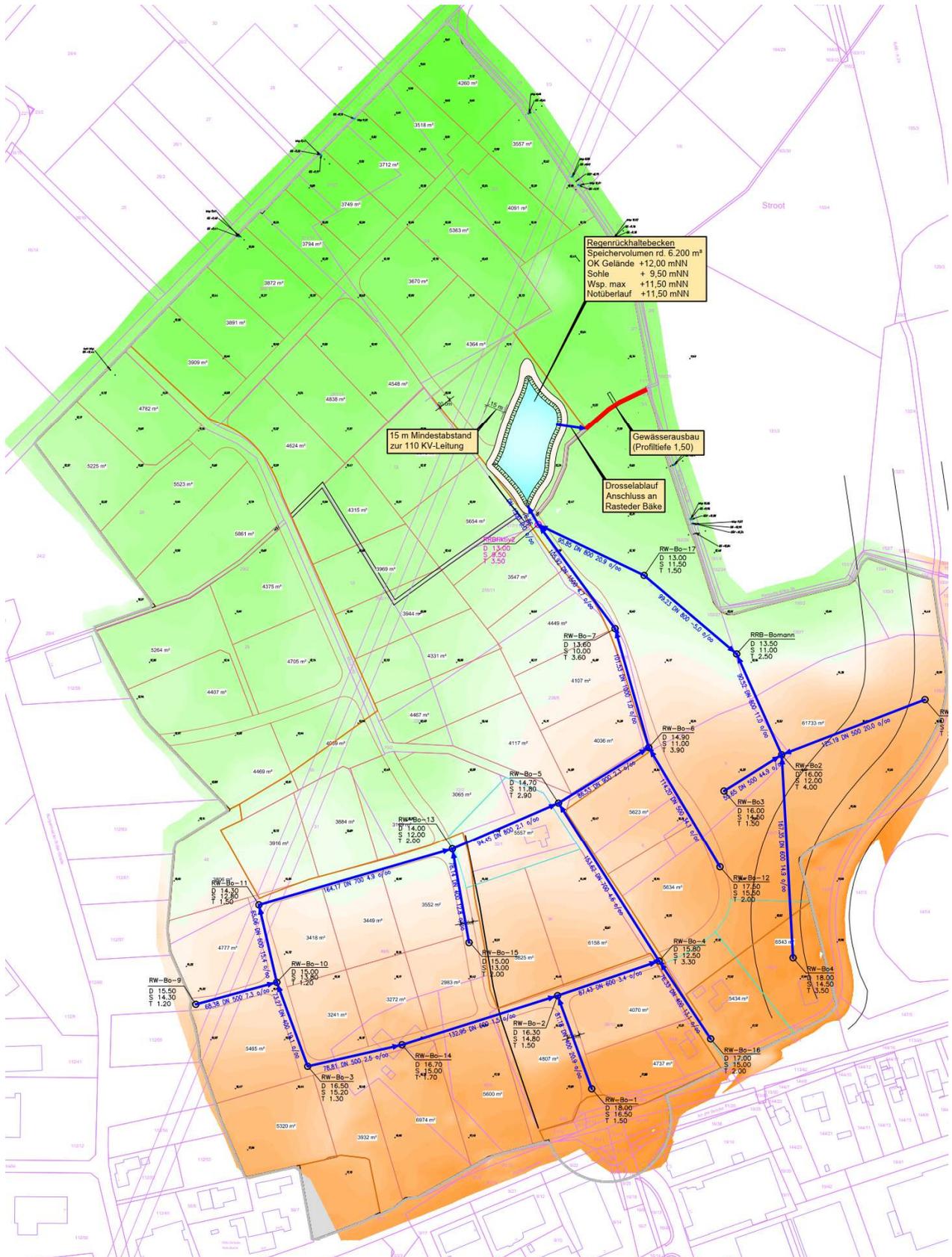
Die zulässige Drosselmenge für Neubaugebiete darf nach Angaben der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde, Landkreis Ammerland) einen Grenzwert, der einer natürlichen Abflussspende von 1,5 l/s x ha entspricht, nicht überschreiten. Die Einleitungsmenge in externe Vorfluter entspricht damit der auf das Einzugsgebiet bezogenen natürlichen Abflussspende. Der maximal zulässige Abfluss aus dem Einzugsgebiet in die Moorbäke wurde mit

¹⁶ Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021

31 l/s angesetzt. Im hydrodynamischen Modell wird die Drosselung durch den Einsatz einer mit der konstanten Fördermenge von 31 l/s (0,031 m³/s) simuliert.

Das Erschließungsgebiet soll über ein Regenwasserkanalnetz entwässert werden. An das Kanalnetz sind die versiegelten Flächen der Grundstücke und die Verkehrsflächen angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird in einem neuen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an die Moorbäke abgegeben. Auf der Konzeptebene wurde ein möglichst großes Einzugsgebiet angeschlossen. Aus topographischer Sicht ließen sich damit auch Fläche, die westlich des Moorwegs liegen einbeziehen. Das Flurstück 32/1 musste aus topographischen Gründen in die Leitungsführung einbezogen werden.

Das Becken sollte ein freies Speichervolumen von rund 6.200 m³ aufweisen. Aus dem System werden damit bei Starkregenereignissen der Eintrittswahrscheinlichkeit 10 Jahre die Abflüsse auf die natürliche Abflussspende reduziert. Über das Wehr (Notüberlauf) findet keine Entlastung statt. Das RRB weist ausreichende Speicherreserven auf. Das Regenrückhaltebecken wird auch bei Katastrophenregenereignissen der Eintrittswahrscheinlichkeit 30 Jahre nicht überlastet.



Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, U 5 des Entwässerungskonzeptes

Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Auf der Grundlage der gutachterlichen Ausführungen geht die Gemeinde Rastede davon aus, dass das Plangebiet entwässerbar ist. Die Führung der Wasserleitung über das – außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flurstück 32/1 – wurde über eine Dienstbarkeit mit dem Eigentümer gesichert.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist im nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Oberhalb des Stellmoores und der Rasteder Bäke weisen die Flächen ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Hier muss mit weiteren, bisher unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Demnach ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

4.9 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Schmutzwasser

Parallel zur Raiffeisenstraße liegt eine Abwasserdruckrohrleitung.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist durch eine Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abfälle

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Leitungen

Im nordwestlichen Geltungsbereich verläuft eine 110-kv-Freileitung der Avacon Netz GmbH. Die 110-kv-Freileitung ist einschließlich ihres Schutzbereiches im Planteil eingetragen.

Die Avacon Netz GmbH als Leitungsträgerin wurde vor Einleitung dereteiligungsverfahren im Zuge der 80. Flächennutzungsplanänderung angeschrieben und um Mitteilung möglicher Einschränkungen im Leitungsschutzbereich gebeten. Die Avacon Netz GmbH hat mit Schreiben vom 26.09.2019 mitgeteilt, dass eine Prüfung nach DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) ergeben habe, dass eine mögliche Bebauung innerhalb der Leitungsschutzbereiche der 110-kv Hochspannungsfreileitung nicht möglich sei. Der Leitungsschutzbereich betrage zwischen 23,07 m und 39,39 m.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 116 A grenzt der Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ an, der im südöstlichen Teil ebenfalls von der 110-KV-Freileitung überstrichen wird. In diesem Bebauungsplan ist die Realisierung von Hochbauten unterhalb der Leitung möglich und auch bereits erfolgt. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 A besteht. Insofern wird abweichend von dem vorgenannten Seitens des Leitungsbetreibers grundsätzlichen Ausschluss von baulichen Anlagen im Schutzbereich der Leitung im Bebauungsplan eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist dann auf der nachfolgenden Zulassungsebene im Einzelfall mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Äußerste Vorsicht ist beim Einsatz von Baumaschinen (Kränen, Baggern, Aufzügen etc.) und Gerüsten sowie bei ähnlichen Vorrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung geboten. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zur 110-kV- Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,0 m.

5. Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen

für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist. Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe werden negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hinsichtlich der Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen vermieden. Zudem sollen die wertvollen Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Unzulässig sind auch Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen und Versammlungsstätten sowie Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe), Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz) und Gewerbliche Tierhaltungsanlagen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO. Von diesen Nutzungen gehen negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort und seine Umgebung, insbesondere die benachbarte Wohnbebauung, in Form von Emissionen aus. Außerdem würden diese Nutzungen zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen.

In dem Gewerbegebiet sind zusätzlich auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, nicht zulässig. Die Flächen sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Die Nutzungen des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundfläche von 0,8 ist erforderlich, um eine dem gewerblichen Zweck entsprechende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Zulässig sind Gebäudehöhen zwischen 27,0 m ü. NHN und 29,0 m ü. NHN. Dies entspricht bei einer Geländehöhe zwischen 14,20 m ü. NHN und 16,30 m ü. NHN einer zulässigen Gesamthöhe von ca. 12 bis 13 Metern.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

wird zur Entwurfsfassung ggf. noch ergänzt

5.4 Grünplanerische Festsetzungen

Die am östlichen Plangebietsrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Wallhecken werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen (P 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grünfläche ist die Wallhecke einschließlich der Baumbestände zu erhalten, zum Schutz der Gehölze sind der vorgelagerte Saum extensiv zu pflegen (max. einmalige Mahd). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 59.970 qm. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiete:	50.490 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	7.590 qm
Private Grünfläche	1.890 qm

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB (VA)

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB bis zum

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (VA)

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB am

Öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss (Rat)

Rastede,

Der Bürgermeister