

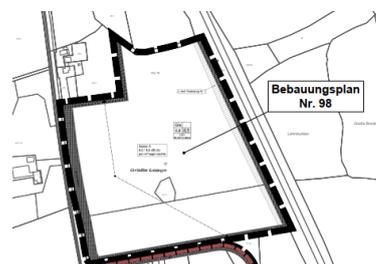
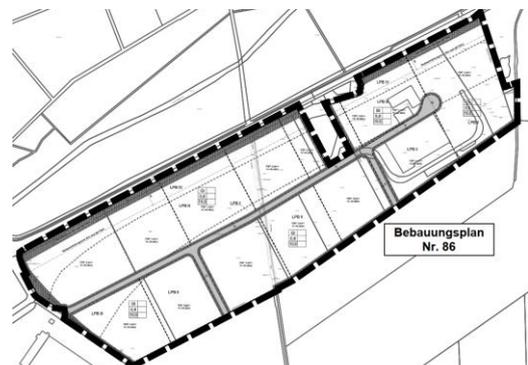
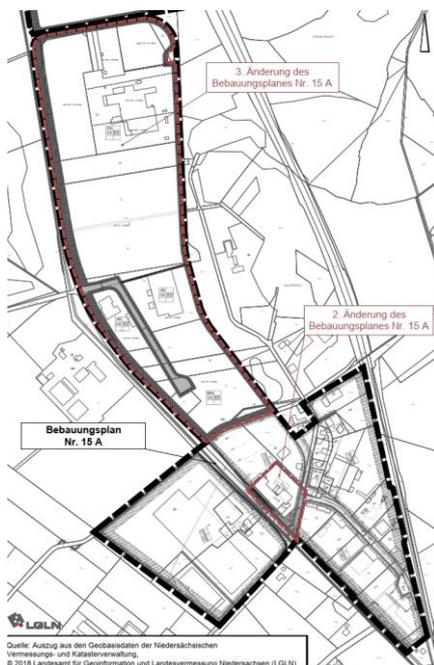
Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a
„Industriegebiet Liethe“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86
„Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98
„Industriegebiet Hohe Looge“



Dezember 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Planverfasser

Die Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ mit der Begründung waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse NWZ bekannt gemacht worden.

Die Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ umfasst die

im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe),

im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI),

im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle),

siehe Übersichtspläne im Anhang.

§ 2 Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 15a Teilbereich 1 (blauer Bereich, siehe Übersichtsplan im Anhang)

- 1 Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 2 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 15a Teilbereich 2 (grüner Bereich, s. Übersichtsplan im Anhang)

- 3 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 4 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 86

- 5 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 25 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 6 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 gelten fort.

Bebauungsplan Nr. 98

- 7 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 8 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 gelten fort.

§ 3 Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a
„Industriegebiet Liethe“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86
„Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98
„Industriegebiet Hohe Looge“

Begründung

Dezember 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	9
2	Planungsrahmenbedingungen	10
2.1	Rechtsgrundlagen	10
2.2	Geltungsbereich der Planung	10
2.3	Beschreibung des Plangebietes	11
2.4	Überörtliche und örtliche Planaussagen	15
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	19
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	19
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	22
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	23
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	25
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	25
3.3	Belange des Klimaschutzes	28
3.4	Hinweise zum Immissionsschutz	28
3.5	Private Belange	28
4.	Inhalte der Festsetzungen	29
5.	Daten zum Verfahrensablauf	30

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1.	Einleitung	31
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	31
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	32
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes	36
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	39
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	40

2.1.2	Fläche und Boden	42
2.1.3	Wasser	43
2.1.4	Klima und Luft	44
2.1.5	Landschaftsbild	45
2.1.6	Mensch	46
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	47
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	47
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	49
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	49
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	49
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	50
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	50
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	50
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	51
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	51
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	51
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	52
3.	Zusätzliche Angaben	52
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	52
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	52
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	54

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung umfasst insgesamt drei Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen. Die Gemeinde Rastede hat diese Bebauungspläne in den vergangenen Jahren zur Rechtskraft gebracht. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looe“. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als Ackerfläche dar. Hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden in den Bebauungsplänen keine Festsetzungen getroffen.

Im Zuge dieser Sammeländerung sollen bauliche Anlagen/ Gebäude in ihrer zulässigen Höhe begrenzt werden. Anlass sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten realisierten sehr hohen Gebäudekörper. Mit der Höhenbegrenzung soll eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen vermieden werden. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen in den Bebauungsplänen Nr. 15 a und Nr. 86 orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines Zuschlages. Den bestehenden und den zukünftigen Betrieben werden damit ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist derzeit noch unbebaut, hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden berücksichtigt. Im Zuge dieser Sammeländerung erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche. In den Teilbereichen sind jeweils Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Bauakten und örtlicher Bestandsaufnahme zuzüglich eines Aufschlags festgesetzt.

Im nördlichen und zentralen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind hohe Gebäudekörper realisiert. Den Bauakten ist für ein genehmigtes und derzeit in Realisierung befindliches Gewerbevorhaben eine absolute Höhe von 25,75 m zu entnehmen, für einen Turmbereich eine absolute Höhe von 29,25 m. Aus weiteren Bauakten ergibt sich für ein Silo (Bestandsvorhaben) eine Höhe von 20,50 m sowie für ein Lager eine Höhe der Attika von 17,46 m. Der nördliche und zentrale Teil des Gewerbegebietes Liethe wird im Rahmen dieser Sammeländerung als Teilbereich 1 festgelegt (s. blauer Bereich im Übersichtsplan im Anhang). Für den Teilbereich 1 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 30,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind beidseitig der Wilhelmshavener Straße - im Vergleich zum nördlichen und zentralen Gewerbegebiet - niedrigere Gebäudekörper realisiert. Den Bauakten ist hier beispielsweise für eine genehmigte Gewerbehalle eine Höhe von gut 12 m zu entnehmen, allerdings ohne die Leitungen der Kühlsysteme. Der südliche Teil des Gewerbegebietes Liethe wird als Teilbereich 2 festgelegt (s. grüner Bereich im

Übersichtsplan im Anhang). Für den Teilbereich 2 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

Der derzeit noch unbebaute Bebauungsplan Nr. 98 liegt in räumlicher Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden. Daher hält die Gemeinde hier eine geringere maximale Gebäudehöhe als im anschließenden nördlichen Teil des Industriegebietes Liethe für sinnvoll. Für den Bebauungsplan Nr. 98 wird ebenso wie für den südlichen Teil des Industriegebietes Liethe eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über Bezugsebene für ausreichend erachtet.

Im Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnkreuz Oldenburg Nord“ werden derzeit neue Bürogebäude und Gewerbehallen realisiert. Den Bauakten ist für genehmigte und realisierte Gewerbehallen absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m. Für den Bebauungsplan Nr. 86 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen die Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Ausgenommen von allen Bauhöhenbeschränkungen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie). Windenergieanlagen werden in den Bebauungsplänen nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde Rastede möchte in den Bebauungsplänen durch eine Höhenbegrenzung die Zulässigkeit von Windenergieanlage nicht grundsätzlich ausschließen. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen der Bebauungspläne. Die Gemeinde Rastede hat die Zulässigkeit von Windenergieanlagen grundsätzlich durch eine Steuerungsplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geregelt und damit zum Ausdruck gebracht, wo in Zukunft Windenergieanlagen ihren Standort im Gemeindegebiet finden sollen. Die Steuerungsplanung bezieht sich gemäß § 35 (3) Satz 3 BauGB jedoch nur auf den planungsrechtlichen Außenbereich damit nicht auf die Gebiete, für die ein Bebauungsplan besteht.

2 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2.2 Geltungsbereich der Planung

Die Sammeländerung umfasst:

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131), im südlichen Teil auch westlich der Wilhelmshavener Straße, sowie westlich der Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe).

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, nördlich des Industriegebietes Liethe, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131) und westlich der Bahnlinie. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle).

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Der Geltungsbereich der Sammeländerung beinhaltet die im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI).

Bei der Sammeländerung handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann den Übersichtsplänen entnommen werden.

2.3 Beschreibung des Plangebietes**BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“**

Der Bebauungsplan Nr. 15a, östlich der Wilhelmshavener Straße, wird im nördlichen Teil über die Straße Hohe Looge erschlossen. Der nördliche Teil des Industriegebietes ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Hier befinden sich relativ hohe Gebäudekörper. Die Straße Hohe Looge mündet in einer Wendeanlage.



Der zentrale Teil des Plangebietes ist über die Straße Gut Rehorn - ausgehend ebenfalls von der Wilhelmshavener Straße- erreichbar. Dieser Teil des Plangebietes wird derzeit bebaut, einzelne Grundstücke werden noch landwirtschaftlich genutzt:



Der südliche Teil des Plangebietes ist über den Rehornweg - ausgehend ebenfalls von der Wilhelmshavener Straße - erreichbar. Vom Rehornweg zweigt die Straße Am Liethegleis ab. Dieser Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Die hier realisierten Gewerbehallen sind relativ niedrig:



BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im südlichen Teil befindet sich ein Teich. Am östlichen Rand bestehen Gehölze. Auch weiter östlich und nördlich befinden sich Gehölze bzw. Waldflächen. Südlich liegt das Gewerbegebiet Liethe, nördlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Außerdem liegen in der Umgebung Weihnachtsbaumkulturen und Gartenbaumkulturen.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Mittig des Plangebietes verläuft in West-Ostrichtung die Straße Am Autobahnkreuz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 umfasst ca. 23 ha.

Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt. Am westlichen Rand des Plangebietes wurde ein neues Logistikzentrum mit hohen Lagerhallen errichtet:



Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen:



Am östlichen Rand des Gewerbegebietes befinden sich neue Bürogebäude und Gewerbehallen:



Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete am Schaffjückenweg und an der Tannenkrugstraße. Nördlich liegt die Braker Chaussee. Nördlich der Chaussee befinden sich umfangreiche Gehölz- und Waldbestände. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundfläche und Gehölzbestände an.

2.4 Überörtliche und örtliche Planaussagen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen dieser Sammeländerung als gewerbliche Bauflächen dar.

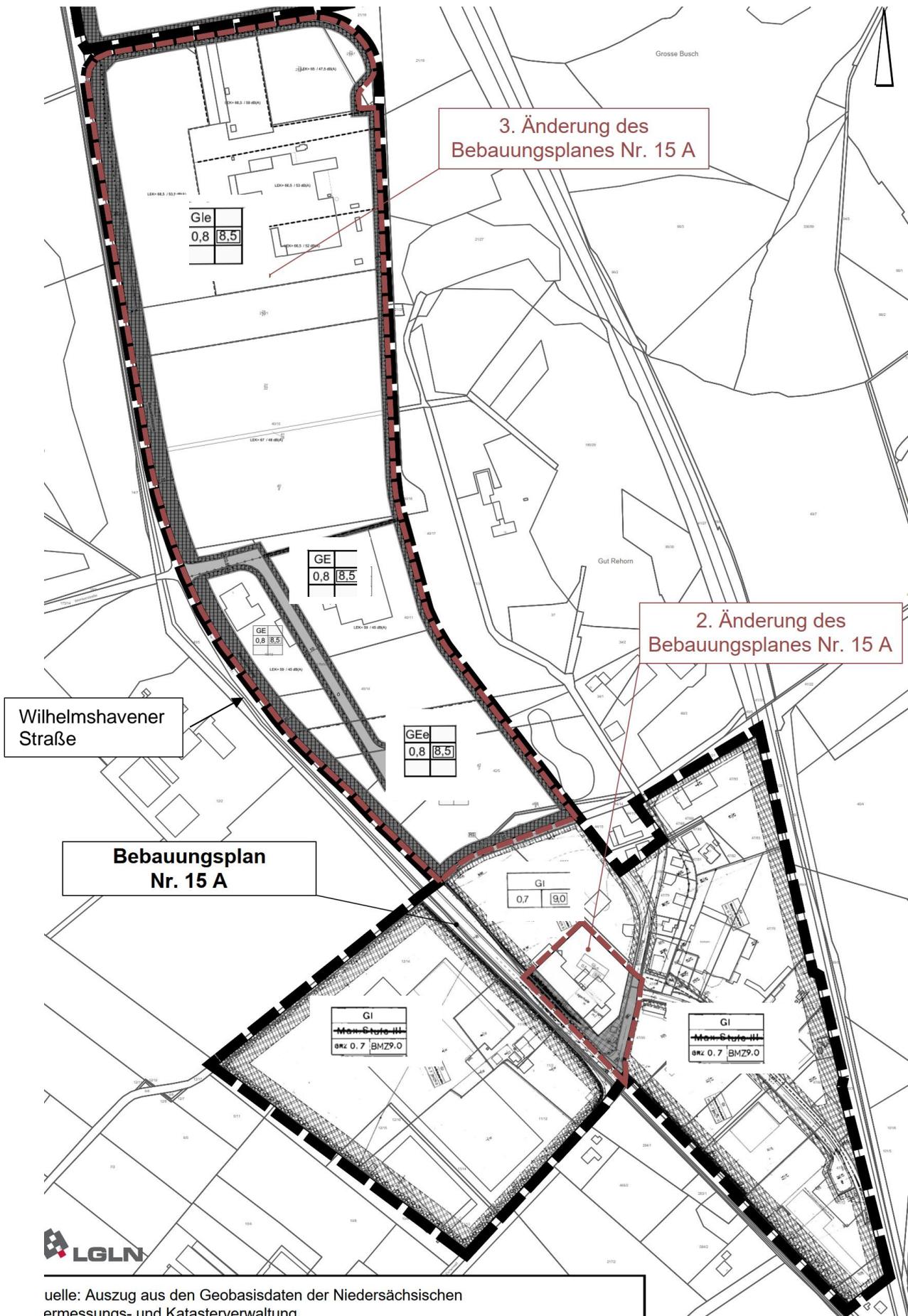
Bebauungspläne

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ umfasst das gesamte Industriegebiet Liethe. Für den Bebauungsplan Nr. 15a wurden bislang drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Im Ursprungsbebauungsplan „Industriegebiet Liethe“ und in der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a sind Industriegebiete, eingeschränkte Industriegebiete sowie Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Im südlichen Teil ist eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 0,9, im nördlichen Teil eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 8,5 festgesetzt. Ein Zusammenschnitt der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete in den Änderungsverfahren ist in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben.

Die 1. Änderung ist für die Sammeländerung nicht relevant, in der 1. Änderung wurde eine Baugrenze verschoben und eine Regelung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf nicht überbaubaren Flächen getroffen. Die 1. Änderung enthält keinen Planteil.



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

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Im Bebauungsplan Nr. 86 sind Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Rasterder Liste sind unzulässig. Außerdem sind flächenbezogene Schalleistungspegel und Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen wurde nicht getroffen.

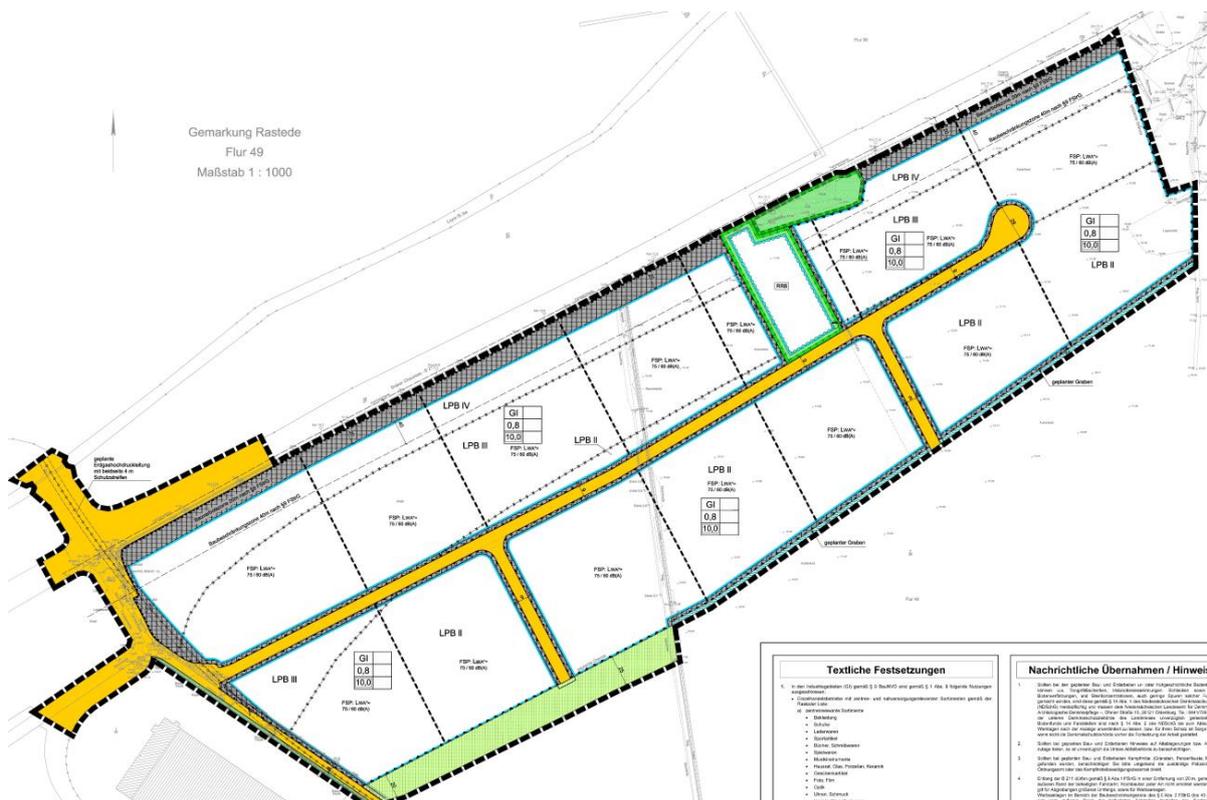


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 86

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 8,5 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Rasterder Liste sind unzulässig. Außerdem sind flächenbezogene Schalleistungspegel und Richtungssektoren ausgewiesen. Eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen wurde nicht getroffen.

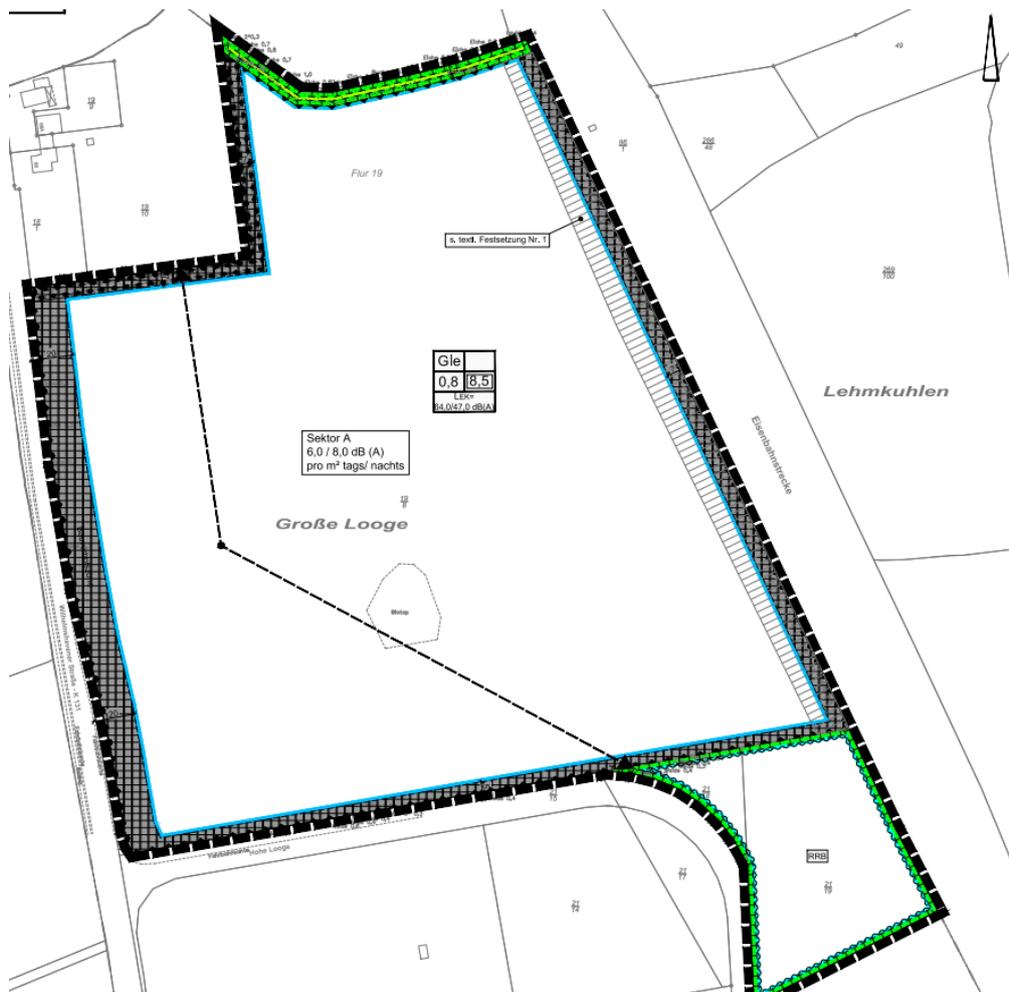


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 98

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen und ihrer Änderungen wird verwiesen.

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, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

- Bürger/ Gewerbetreibende wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. 15a. Es erfolge auf ihrem Grundstück eine Änderung der zulässigen Gebäudehöhe von derzeit 30 m über Straßenniveau auf 20 m. Die derzeitigen Gebäude würden eine Bauhöhe

von ca. 12 m über Straßenniveau aufweisen. Es handele sich bei diesen Gebäuden um (Tief-)Kühlhäuser. Aufgrund der mittlerweile erhöhten Anforderungen an den energieeffizienten Betrieb von Immobilien im Allgemeinen und temperaturgeführten Logistikimmobilien im Besonderen werde es in der Zukunft notwendig sein, derartige Immobilien in automatisierter Bauweise in Bezug auf die Warenein- und -auslagerung zu betreiben. Derartige automatisierte Hochregallagergebäude würden üblicherweise in Silobauweise mit Gebäudehöhen von 30 m und höher errichtet. Es gestalte sich schwierig, Arbeitskräfte für das Arbeiten in tiefkalter Atmosphäre zu rekrutieren. Es sei notwendig, diese aus den -22°C kalten Bereichen herauszuholen und in angenehmere Umgebungen zu verlagern. Dies sei nur durch entsprechende Automatisierungsgrade der Intralogistik möglich. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe wäre demnach in jedem Fall kontraproduktiv und würde einen Faktor darstellen, der die Betriebbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Kühlhausbetriebes deutlich verschlechtern würde. Gleichzeitig stelle die Maßnahme der Errichtung eines solchen Hochregallagers am Standort Rastede die einzige Möglichkeit dar, eine Lagerkapazitätserweiterung vorzunehmen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a ist keine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, derzeit erfolgt eine Begrenzung der Grundstücksausnutzung über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl (für das Grundstück des Einwenders GRZ 0,7 und BMZ 9,0). Im Zuge dieser Sammeländerung wird erstmalig eine Höhenbegrenzung für den hier angesprochenen südlichen Teil (Teilbereich 2) des Bebauungsplanes „Industriegebiet Liethe“ auf 20 m über Bezugsebene vorgenommen. Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Liethe“ ist eine Höhenbegrenzung von 30 m über Bezugsebene festgesetzt. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Bei einer jetzigen Gebäudehöhe von 12 m besteht nach Rechtskraft dieser Sammeländerung für das Grundstück des Einwenders ein zusätzliches Potenzial von 8 m. Dieses Potenzial wird von der Gemeinde als ausreichend erachtet. Es ist gerade Ziel und Anlass der Planung, bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft vermieden wird. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen im Bebauungsplan Nr. 15a orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines großzügigen Zuschlages. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind beidseitig der Wilhelmshavener Straße - im Vergleich zum nördlichen und zentralen Gewerbegebiet - niedrigere Gebäudekörper realisiert.

Den bestehenden und den zukünftigen Betrieben werden ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Bei noch höheren baulichen Anlagen würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen. Derzeit ist eine Einfassung des südlichen Teils des Industriegebietes Liethe durch die vorhandenen Bäume und Gehölze beidseitig parallel zur Wilhelmshavener Straße, die Randeingrünung der Gewerbegrundstücke und die Bäume und Gehölze parallel zur Bahnlinie vorhanden. Bei Gebäudehöhen über 20 m würden diese Gehölzstrukturen deutlich überragt und die baulichen Anlagen wären dann weithin sichtbar.

Wie zuvor ausgeführt, ist eine Anpassung des Bestandes auf der Basis dieser Sammeländerung möglich. Es wären bauliche Anlagen bis 20 m realisierbar. Diese maximal zulässige

Höhe baulicher Anlagen stellt aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.

Die umschriebene Zielsetzung zur Umgestaltung der Arbeitsbedingungen ist nachvollziehbar, wird durch die Sammeländerung aber nicht verhindert.

- Bürger/ Gewerbetreibende wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. 86. Sie weisen auf ihr derzeitiges Hochregallager von ca. 25 m Höhe hin. Sie würden sich in ihrer weiteren Geschäftsentwicklung beeinträchtigt sehen, wenn zukünftig Gebäudehöhen auf 20 m bis 25 m begrenzt werden sollten. Da das Geschäft derzeit sehr gut laufe, seien sie dabei das Werk III zu realisieren. Es könne nicht gesagt werden, ob ein Hochregallager mit einer Höhe über 25 m benötigt werde. Im Vertrauen, dass der Bebauungsplan Nr. 86 für das gekaufte Grundstück gelte, hätten sie es gekauft und die Unternehmensentwicklung darauf abgestellt. Die Änderung sollte nur für die Grundstücke im Gemeindebesitz gelten. Eine Reduzierung auf eine Bauhöhe von 25 m würde die weitere Entwicklung unseres Standortes Rastede-Loy massiv beeinflussen.

Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt für die Grundstücke des Einwenders und auch für den gesamten Geltungsbereich des Industriegebietes einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Eine maximale Gebäudehöhe wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 86 wird im Zuge dieser Sammeländerung – in Anlehnung an den derzeitigen Bestand – damit erstmalig eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über Bezugsebene festgesetzt. Diese Höhe enthält damit – über den Bestand hinaus - ein weiteres Potenzial für zukünftige Gebäudehöhen.

Es ist Ziel und Anlass der Planung, bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der angrenzenden freien Landschaft vermieden wird. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzte Höhe von 25 m im Bebauungsplan Nr. 86 orientiert sich an den realisierten Gebäudekörpern. Bei Gesamthöhen von über 25 m würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen.

Für die bestehenden Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders wird bei einer Überbauung von 53 % des Grundstückes bereits eine Baumassenzahl von 9,6 realisiert. Insofern bestehen - bei gleicher oder ähnlicher Grundstücksausnutzung - auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück des Einwenders auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur noch geringe Potenziale für höhere Baukörper. Durch die Baumassenzahl von

10,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch heute bereits Beschränkungen der Grundstücksausnutzung gegeben.

Die Sammeländerung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86. Das Ziel der Sammeländerung, eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der Landschaft zu erreichen, ist nur unter Einbezug des gesamten Geltungsbereiches realisierbar.

Diese maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen stellt aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.

- Bürger kritisieren, dass entgegen der nachdrücklich, öffentlich publizierten Statements seitens der Politik, bezüglich Klima- und Umweltschutz, Rettung der Moore sowie CO₂-Minimierung, in Rastede genau das Gegenteil praktiziert werden solle. In einem schützenswerten, sensiblen Gebiet, werde ein bereits durch sehr viel Geld in Form von Gutachten für ungeeignet erklärtes Areal zerstört. Der Umweltgedanke werde ad absurdum geführt. In Rastede sei das Plansoll der Auflagen bereits übererfüllt, die gewonnene Energie könne mittelfristig nicht verwertet werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die Stellungnahme auf die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes Wind bezieht. Da im Betreff jedoch diese Sammeländerung genannt wird, wird folgendes abgewogen:

Für die Sammeländerung bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen Baurechte. Insofern bereitet die Sammeländerung keine erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden für die gewerblich/ industrielle Nutzung vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und 86 sind zudem bereits zum großen Teil baulich genutzt.

Es ist vielmehr Ziel der Sammeländerung die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe zu erzielen. Eine Klimasünde ist damit durch die Sammeländerung nicht erkennbar.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- Die Deutsche Bahn hat auf Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgetragen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, über den die zulässige Höhe von baulichen Anlagen begrenzt wird. Es liegen bereits für alle drei Bereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind daher weder erforderlich noch sinnvoll möglich.

Die Hinweise zur Ausführungsebene wurden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Versorgungsleitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Es liegen bereits für alle drei Bereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor. Die Leitungsabfrage erfolgt auf Ausführungsebene.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

- Bürger haben Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 geäußert. Das derzeitige Hochregallager weise eine Höhe von ca. 25 m auf. Die beabsichtigte Begrenzung auf 25 m stelle eine erhebliche Eigentumsbelastung und Entwicklungsänderung im Plangebiet dar. Das Grundstück sei bei bestehender Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 86 im Vertrauen auf die bisherigen Regelungen gekauft worden. Der Bebauungsplan sei städtebaulich nicht erforderlich. Sinn und Zweck eines Industriegebietes sei ausschließlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig seien. Aus dem industriegebietstypischen Höhengrad folge eine Pflicht der weniger störintensiven oder störeffindlichen Anlagen zur Duldung solcher Verhältnisse des hohen Störungsgrades. Aus Sicht des Industriegebietes sei gerade die Zulassung von Wohnungen in einem benachbarten Gebiet der heranrückende Störer. Dies hätte man vor der Erstellung des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung berücksichtigen müssen. Die Grundstückseigentümer sehen sich im Rahmen der Abwägung in ihrem Recht aus Art. 14 Abs. 1 und den Eigentumsbelangen beeinträchtigt. Der vollständige Ausschluss der Bebaubarkeit verstoße auch gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m. Damit bestehen auch unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25 m noch weitere Potenziale bei der Höhenentwicklung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass untergeordnete und technische Anlagen des Immissionsschutzes von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind.

Eine maximale Gebäudehöhe wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt für die Grundstücke des Einwenders und auch für den gesamten Geltungsbereich einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Diese Festsetzungen werden durch die Sammeländerung nicht tangiert. Es wird im Rahmen der Sammeländerung lediglich eine ergänzende Festsetzung betroffen.

Richtig ist der Einwand, dass Sinn und Zweck des Industriegebietes die Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben sind, auch und insbesondere solchen, die auf ein Industriegebiet angewiesen sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch die Umgebung und die angrenzende Landschaft sowie die Umgebungsnutzungen in ihrer Schutzwürdigkeit in die

Betrachtung und Abwägung einzubeziehen sind. Zwar liegt der Bebauungsplan Nr. 86 in räumlicher Nähe zum Autobahnkreuz Oldenburg Nord und direkt an der Bundesstraße B 211, jedoch auch unmittelbar angrenzend an die freie Landschaft. Die Flächen südlich des Bebauungsplanes Nr. 86 werden landwirtschaftlich genutzt und sind zum Teil mit Gehölzen bestanden. Die Flächen nördlich der B 211 sind - beidseitig der Loyer Bäke - ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und ebenfalls mit Gehölzen bestanden. Mehrere Außenbereichswohnnutzungen befinden sich südlich des Bebauungsplanes an der Butjadinger Straße und am Hillers Weg und nördlich der B 211 an der Dorfstraße und am Hankhauser Weg. Die angrenzende freie Landschaft hat eine örtliche Erholungsfunktion, insbesondere für die Bewohner des Ortsteiles Loy.

In der Sammeländerung werden bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der angrenzenden freien Landschaft vermieden wird. Nach Auffassung der Gemeinde Rastede würde bei einer Gesamthöhe von über 25 m die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft und von den Wohnnutzungen aus wahrgenommen. Die in der Umgebung vorhandenen Gehölzstrukturen würden mit Gebäudekörpern von mehr als 25 m deutlich überragt und könnten keinen Sichtschutz mehr entfalten.

Die Wohnnutzungen in der Umgebung und die alten landwirtschaftlichen Gutshöfe sind historisch gewachsen und bereits seit vielen Jahrzehnten hier vorhanden. Die Wohnnutzungen rücken daher nicht näher an das Gewerbegebiet heran.

Die Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung und auch die Erholungsnutzung der freien Landschaft wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 berücksichtigt, u.a. in dem eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt wurde. Für die bestehenden Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders wird bei einer Überbauung von 53 % des Grundstückes bereits eine Baumassenzahl von 9,6 realisiert. Insofern bestehen - bei gleicher oder ähnlicher Grundstücksausnutzung - auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück des Einwenders auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur noch geringe Potenziale für höhere Baukörper.

Verstöße gegen das Abwägungsgebot sind aus den o.g. Gründen nicht erkennbar. Durch die Baumassenzahl von 10,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch heute bereits Beschränkungen in der Grundstücksausnutzung gegeben. Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe wird für zumutbar erachtet, zumal bereits heute auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Einschränkungen durch die festgesetzte Baumassenzahl bestehen. Diese Einschränkung war auch zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs durch den Einwender bereits bekannt. Ein vollständiger Ausschluss der Bebaubarkeit liegt – wie vorstehend ausgeführt – nicht vor. Daher ist auch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht erkennbar.

- Bürger führten zum Bebauungsplan Nr. 86 aus, dass im Hinblick auf die Erweiterungsabsichten des Betriebs ein Ermittlungsdefizit vorliege. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist anerkannt, dass zu den privaten Belangen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, unter dem Aspekt der in §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft nicht nur das Interesse eines Unternehmens an der weitere Ausnutzungen des vorhandenen Betriebsbestand mit seinen

Anlagen, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung gehört. Dazu zählt es die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten, die Modernisierung der Anlagen usw. Der gegenwärtige Betrieb sei nach objektiven Maßstäben auf eine Erweiterung angewiesen.

Konkrete Erweiterungsabsichten wurden im Zuge der Beteiligung durch den Einwender nicht vorgetragen. Insofern kann die Gemeinde auch nicht auf entsprechende Absichten reagieren und hierzu Stellung beziehen. Vom Einwender wird nur sehr allgemein formuliert, dass eine betriebliche Notwendigkeit zur Erweiterung gegeben ist, ohne diese aber zu präzisieren. Dies ist nicht hinreichend konkret. Die Belange des ansässigen Betriebes sind nach Auffassung der Gemeinde Rastede mit dem angemessenen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Es bestehen auch in der Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäudekörper weitere, wenn auch geringe Potenziale. Die Gebäudekörper auf dem Grundstück des Einwenders sind zudem relativ neu und wurden erst in den letzten Jahren erstellt. Eine Begrenzung in der Ausnutzbarkeit des Grundstücks des Einwenders ergibt sich derzeit bereits insbesondere auch ohne die Sammeländerung durch die im Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzte Baumassenzahl. Eine Bestandgefährdung des Betriebes durch diese Sammeländerung ist für die Gemeinde nicht erkennbar. Die Belange der Wirtschaft wurden mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt.

- Bürger führten aus, dass bei der Höhenbegrenzung unklar sei, welcher der höchste Punkt der Dachhaut sein soll

Die in der Sammeländerung getroffene Festsetzung ist aus Sicht der Gemeinde Rastede eindeutig: Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig. Zur weiteren Verdeutlichung wird der Klammereinschub um die Worte „höchste Stelle der Dachfläche“ redaktionell ergänzt. Auch der Landkreis Ammerland als Bauordnungsbehörde hat gegen die Festsetzung keine Bedenken im Rahmen der Beteiligung geäußert.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Die EWE Netz GmbH und die Autobahn GmbH des Bundes haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Eine Erfassung der Habitatstrukturen in den Plangebieten erfolgt anhand der Auswertung eines aktuellen Luftbilds sowie durch eine örtliche Überprüfung. Weiterhin wurden Angaben aus den Begründungen der Ursprungsbebauungspläne übernommen. Bilder des Geltungsbereiches sind in Teil I der Begründung im Kapitel 2.3 aufgeführt.

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a, östlich der Wilhelmshavener Straße, wird im nördlichen Teil über die Straße Hohe Looge erschlossen. Der nördliche Teil des Industriegebietes ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Hier befinden sich relativ hohe Gebäudekörper, sowie nördlich der Gebäude Stellplatzanlagen, die durch Pflanzungen von Einzelbäumen und kleinere Beete strukturiert werden. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich abschnittsweise eine Gehölzpflanzung. Der zentrale Teil wird derzeit bebaut, einzelne Grundstücke unterliegen noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auf einigen Bauerwartungsflächen haben sich zwischenzeitlich halbruderale Gras- und Staudenfluren etabliert. Der südliche Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Entsprechend der gewerblichen und industriellen Nutzungen ist der Versiegelungsgrad hoch und der Anteil an Grünflächen gering.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Mittig des Plangebietes verläuft in West-Ostrichtung die Straße Am Autobahnkreuz. Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden bereits gewerbliche Nutzungen errichtet. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe. Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen. Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete am Schaffjückenweg und an der Tannenkrugstraße. Die nördliche, südliche und östliche Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, Baumschulkulturen und Gehölzbestände geprägt.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese sind derzeit noch nicht realisiert. Das Plangebiet stellt sich im Realbestand vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen werden in Ost-West-Richtung durch einen Graben geteilt. Im südlichen Teil befindet sich ein naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer, welches gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ hervorgehoben. Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt und genehmigt worden. Die erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers ist bereits nördlich des Plangebietes erfolgt. An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Wallhecke. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung der Wallhecke sind entsprechend auszugleichen.¹ An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen entlang der Bahnstrecke lineare Gehölzbestände. Nordwestlich schließen weitere Gehölze an, die eine Hofstelle umfassen. Westlich verläuft die Wilhelmshavener Straße, an die weitere Gehölzbestände anschließen.

¹ Gemeinde Rastede; Landkreis Ammerland (2012): Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Begründung

Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15a an das Plangebiet an.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird erstmalig die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Sammeländerung beschränkt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden in Anlehnung an bereits realisierte bauliche Nutzungen und unter Berücksichtigung umliegender Nutzungen, insbesondere die Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden des Bebauungsplans Nr. 98, festgesetzt, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern und zu hohe bauliche Anlagen in der bisher freien Landschaft zu verhindern. Relevante Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich nicht.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sind nicht vorgesehen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen zu erwarten sind.

Natura 2000-Gebiete

In einer Entfernung von mindestens 570 m zu den Bebauungsplänen liegt das FFH-Gebiet 427 „Funchsbüsche, Ipweiger Büsche“. Das Gebiet dient dem Schutz und der Entwicklung naturraumtypischer Komplexe bodensaurer Buchenwälder, Erlen-Eschen-Auwäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Gleichzeitig soll die hier naturmah ausgeprägte Butteler Bäke einschließlich ihrer Quellbereiche im Zusammenhang mit der Entwicklung von weiteren Feuchtlebensräumen u. a. nährstoffreiche Stillgewässer geschützt und entwickelt werden.

Das FFH-Gebiet 426 „Eichenbruch, Ellernbusch“ liegt ca. 1,5 km nördlich des Bebauungsplans Nr. 86 und umfasst ein Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Neben kleinflächig vorkommendem bodensaurem Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn sind auch an naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich vorhanden.²

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Hunteniederung“ (DE 2861-401) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 6 km südlich des Bebauungsplans Nr. 86

Negative Auswirkungen auf die Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes werden durch die Beschränkung zulässiger Höhen in den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten im Zuge der vorliegenden Sammeländerung nicht erwartet.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert, sofern Vermeidungsmaßnahmen in Form bauzeitlicher Anpassungen umgesetzt werden.

Darstellungen der Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sind für das Plangebiet keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, da es sich um durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestsetzung handelt.

² Landkreis Ammerland (2007): Verordnung vom 19.12.2007 über das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ in der Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede wurde im Jahr 1995 veröffentlicht. Aufgrund des Alters des Planes wird nicht mehr von einer Aktualität der dort formulierten Ziele ausgegangen.

3.3 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 zu berücksichtigen.

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Planungsrechte liegen bereits vor. Die Planung dient der Begrenzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Windenergieanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

3.4 Hinweise zum Immissionsschutz

Die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn-km 14,700 - 15,900 verläuft östlich der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden.

Hierbei sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe stimmt die Deutsche Bahn AG nicht zu.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe zu elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

3.5 Private Belange

Den bestehenden und den zukünftigen Betrieben werden trotz der Höhenbegrenzung ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Bei noch höheren baulichen Anlagen würde die

Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen stellen aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Die Sammeländerung erfasst die in den o.g. Bebauungsplänen festgesetzten Industriegebiete, eingeschränkten Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete.

Es werden folgende Höhenbegrenzungen getroffen:

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Teilbereich 1 (Nördlicher und zentraler Teil): Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Teilbereich 2 (Südlicher Teil): Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut/ höchste Stelle der Dachfläche) von 25 m über Bezugsebene zulässig

Alle Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei

Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

Alle weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Teil II der Begründung: 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der vorliegenden Sammeländerung die baulichen Anlagen/ Gebäude innerhalb der Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiete Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ in ihrer zulässigen Höhe zu begrenzen. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Anlass für die Begrenzung sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten realisierten sehr hohen Gebäudekörper. Mit der Höhenbegrenzung soll eine künftige Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen vermieden werden. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen in den Bebauungsplänen Nr. 15 a und Nr. 86 orientieren sich dabei an den bereits realisierten Gebäudekörper. Da das Bebauungsplangebiet Nr. 98 derzeit noch unbebaut ist, hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmnden berücksichtigt. Im Zuge dieser Sammeländerung erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche. In den Teilbereichen sind in etwa gleiche Gebäudehöhen gemäß Bauakten und örtlicher Bestandsaufnahme vorhanden.

Nachfolgend werden die Lage der Bebauungspläne sowie das geltende Planrecht kurz zusammengefasst:

- BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmnden, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131), im südlichen Teil auch westlich der

Wilhelmshavener Straße, sowie westlich der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe).

- BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, nördlich des Industriegebietes Liethe, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131) und westlich der Bahnlinie. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle).

- BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Der Geltungsbereich der Sammeländerung beinhaltet die im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI).

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Die vorliegende Sammeländerung umfasst planungsrechtlich bereits festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiete. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird mit der vorliegenden Änderung nicht begründet. Ziel der Änderung ist es, durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes durch zu hohe bauliche Anlagen zu vermeiden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Die Bebauungspläne umfassen Gewerbe- und Industriegebiete. Im Zuge der Aufstellung der Ursprungsbebauungspläne sowie den Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 15a sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen gewesen.

Änderungen diesbezüglich ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]

In einer Entfernung von mindestens 570 m zu den Bebauungsplänen liegt das FFH-Gebiet 427 „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Das Gebiet dient dem Schutz und der Entwicklung naturraumtypischer Komplexe bodensaurer Buchenwälder, Erlen-Eschen-Auwäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Gleichzeitig soll die hier naturnah ausgeprägte Butteler Bäke einschließlich ihrer Quellbereiche im Zusammenhang mit der Entwicklung von weiteren Feuchtlebensräumen u. a. nährstoffreiche Stillgewässer geschützt und entwickelt werden.

Das FFH-Gebiet 426 „Eichenbruch, Ellernbusch“ liegt ca. 1,5 km nördlich des Bebauungsplans Nr. 86 und umfasst ein Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Neben kleinflächig vorkommendem bodensaurem Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn sind auch an naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich vorhanden.¹

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Hunteniederung“ (DE 2861-401) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 6 km südlich des Bebauungsplans Nr. 86

Negative Auswirkungen auf die Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes werden durch die Beschränkung zulässiger Höhen in den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten im Zuge der vorliegenden Sammeländerung nicht erwartet.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Mit der vorliegenden Sammeländerung werden keine zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Die Sammeländerung umfasst ausschließlich bereits festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiete. Zusätzliche Inanspruchnahmen der genannten Flächennutzungen ergeben sich nicht.

¹ Landkreis Ammerland (2007): Verordnung vom 19.12.2007 über das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ in der Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Planungsrechte liegen bereits vor. Die Planung dient der Begrenzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Windenergieanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage 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

- *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. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Mit der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild verringert.

Negative Auswirkungen durch die vorliegende Sammeländerung auf die biologische Vielfalt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nicht prognostiziert.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht²

Bebauungsplan Nr. 15a

Westlich der Wilhemshavener Straße mündet der geschützte Landschaftsbestandteil „Nethener Kirchweg“ (GLB WST 00018) in die Wemkenstraße.

Negative Auswirkungen auf den geschützten Landschaftsbestandteil werden durch die vorliegende Sammeländerung nicht erwartet. Mit der erstmaligen Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sogar verringert werden.

Bebauungsplan Nr. 86

Unmittelbar nördlich der Braker Chaussee schließt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ an, welches die FFH-Gebiete 426 und 427 sichert (s. o.). Das Gebiet dient dem Schutz und Erhalt des landschaftsbildprägenden Geestrands mit naturnahen Waldkomplexen, Bäkentälern und Grünlandstandorten, die teils durch Wallhecken strukturiert werden.³

Negative Auswirkungen auf das LSG durch die vorliegende Sammeländerung werden nicht erwartet. Mit der erstmaligen Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sogar verringert werden.

² Die Angaben sind soweit nicht anders gekennzeichnet dem Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz entnommen.

³ Landkreis Ammerland (2007): Verordnung vom 19.12.2007 über das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ in der Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland.

Bebauungsplan Nr. 98

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 98 befindet sich ein natürliches, nährstoffarmes Kleingewässer, welches laut der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ hervorgehoben. Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt und genehmigt worden. Die erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers ist bereits nördlich des Plangebietes erfolgt.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 98 verläuft zudem eine Wallhecke. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung der Wallhecke sind entsprechend auszugleichen.

Eine Betroffenheit der geschützten Biotope wird in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ausführlich behandelt. Diesbezügliche Änderungen ergeben sich durch diese Sammeländerung nicht.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Von einer Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Betroffenheiten von natürlich gewachsenen Böden ergeben sich durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen nicht.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen nicht.

Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sind für das Plangebiet keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, da es sich um durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestsetzung handelt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede wurde im Jahr 1995 veröffentlicht. Aufgrund des Alters des Planes wird nicht mehr von einer Aktualität der dort formulierten Ziele ausgegangen.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁴. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

⁴ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁵, liegt ein Verstoß gegen

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
- 3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Gehölze in den Plangebieten bieten Potenziale für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten. An einzelnen älteren Bäumen kann zudem das Vorkommen von Potenzialen für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 ist aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Flächen und der zahlreichen vorhandenen vertikalen Strukturen nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden können Qualitäten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein hohes Potential der Gebäude wird aufgrund der intensiven Nutzung, des geringen Alters der Gebäude und der technisierten Bauweise allerdings nicht gesehen.

⁵ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein Vorkommen von Vogelarten des Halboffenlandes auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Aufgrund des hohen Anteils an vertikalen Strukturen in der Umgebung der Flächen ist jedoch keine besondere Habitatqualität abzuleiten. Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer und der Graben können allgemeine Habitatqualitäten für Amphibien und Libellenarten bieten. Ein Vorkommen des streng geschützten Kammmolches ist nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Überprüfung des Stillgewässers im Frühjahr 2012 hat lediglich Vorkommen ökologisch wenig anspruchsvoller Libellenarten ergeben (s. Kap. 2.1.1). Ein Vorkommen streng geschützter Libellenarten wird nicht erwartet.

Vorkommen von anderen streng geschützten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Heuschrecken sowie weiteren Amphibien oder Libellen sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Allgemein kann es bei einer Baufeldfreimachung, bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen oder Einzelbäumen, sowie beim Abriss oder Umbau von Bestandsgebäuden zur Schädigung oder Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen, sowie zur Betroffenheit von Fledermausquartieren kommen.

Die Betroffenheit von Vögeln und von Quartiersqualitäten für Fledermäuse kann grundsätzlich vermieden werden, indem eventuelle Baufeldfreimachungen, Gehölzbeseitigungen und der Abriss bzw. Umbau von Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung, sollte vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden mit Eignung für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten und der Fällung von Altbäumen (> 30 cm BHD) durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Bei einer Verfüllung des Stillgewässers kann es zur Tötung von Individuen des potenziell im Plangebiet vorkommenden Kammmolches kommen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes ist eine Verfüllung des Gewässers ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen, da die adulten Tiere terrestrische Winterquartiere aufsuchen und erst im Frühjahr in das Gewässer zurückkehren.

Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Während möglicher Baumaßnahmen ist von einem temporär eng begrenzten, erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten ist durch die in der direkten Umgebung der Bebauungspläne vorhandenen ähnlichen Habitate (angrenzende Gehölzstrukturen, landwirtschaftliche Freiflächen sowie Baumschulflächen) möglich.

Aufgrund der teilweise bereits realisierten Industrie- und Gewerbenutzungen bzw. im Falle des Bebauungsplans Nr. 98 der unmittelbar südlich realisierten Gewerbenutzung sowie der auf den übrigen Flächen noch bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten auszugehen.

Als weitere Vorbelastung von hoher Störungsintensität sind an dieser Stelle die an den Geltungsbereichsgrenzen verlaufenden größeren Straßen zu nennen. Unter Berücksichtigung dieser Nutzungsstruktur ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der zulässigen Nutzungen auszugehen, welches zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Maßnahmen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Für potenziell betroffene Brutstätten gehölzgebundener Arten sind in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Habitate vorhanden (angrenzende Ziergärten mit Gehölzstrukturen), die als Ausweichmöglichkeiten dienen können. Für potenziell vorkommende, störungstolerante Vogelarten des Halboffenlandes kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausweichen auf unmittelbar nördlich des Bebauungsplans Nr. 98 anschließende Flächen möglich ist.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor einer Fällung von Gehölzen und dem Abriss oder Umbau von Gebäuden durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Werden bei einer Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten in den Gebäuden und Bäumen mit geeignetem Stammdurchmesser festgestellt bzw. bestätigt, ist entsprechend vor einer Fällung bzw. einem Gebäudeabriss geeigneter Ersatz zu schaffen.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht

aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Eine Erfassung der Habitatstrukturen in den Plangebieten erfolgt anhand der Auswertung eines aktuellen Luftbildes sowie durch eine örtliche Überprüfung. Weiterhin wurden Angaben aus den Begründungen der Ursprungsbebauungspläne übernommen. Bilder des Geltungsgebietes sind in Teil I der Begründung im Kapitel 2.3 aufgeführt.

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a, östlich der Wilhelmshavener Straße, wird im nördlichen Teil über die Straße Hohe Looge erschlossen. Der nördliche Teil des Industriegebietes ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Hier befinden sich relativ hohe Gebäudekörper, sowie nördlich der Gebäude Stellplatzanlagen, die durch Pflanzungen von Einzelbäumen und kleinere Beete strukturiert werden. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich abschnittsweise eine Gehölzpflanzung. Der zentrale Teile wird derzeit bebaut, einzelne Grundstücke unterliegen noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auf einigen Bauerwartungsflächen haben sich zwischenzeitlich halbruderale Gras- und Staudenfluren etabliert. Der südliche Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Entsprechend der gewerblichen und industriellen Nutzungen ist der Versiegelungsgrad hoch und der Anteil an Grünflächen gering.

Die Gehölze im Plangebiet bieten Potenziale für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten. An einzelnen älteren Bäumen im Plangebiet kann zudem das Vorkommen von Potenzialen für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Flächen und den zahlreichen vertikalen Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden können Qualitäten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein hohes Potential der Gebäude wird aufgrund der intensiven Nutzung, des geringen Alters der Gebäude und der Bauweise allerdings nicht gesehen.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Mittig des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung die Straße Am Autobahnkreuz. Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden bereits gewerbliche Nutzungen errichtet. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe. Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen. Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete am Schafjückenweg und an der Tannenkrugstraße.

Die nördliche, südliche und östliche Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, Baumschulkulturen und Gehölzbestände geprägt.

Die Gehölze im Plangebiet bieten Potenziale für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten. An einzelnen älteren Bäumen im Plangebiet kann zudem das Vorkommen von Potenzialen für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Flächen und der zahlreichen vorhandenen vertikalen Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden können Qualitäten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein hohes Potential der Gebäude wird aufgrund der intensiven Nutzung, des geringen Alters der Gebäude und der technisierten Bauweise allerdings nicht gesehen.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese sind derzeit noch nicht realisiert. Das Plangebiet stellt sich im Realbestand vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen werden in Ost-West-Richtung durch einen Graben geteilt. Im südlichen Teil befindet sich ein naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer, welches gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ hervorgehoben. Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt und genehmigt worden. Die erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers ist bereits nördlich des Plangebietes erfolgt. An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Wallhecke. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung der Wallhecke sind entsprechend auszugleichen.⁶ An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen entlang der Bahnstrecke lineare Gehölzbestände. Nordwestlich schließen weitere Gehölze an, die eine Hofstelle umfassen. Westlich verläuft die Wilhelmshavener Straße, an die weitere Gehölzbestände anschließen. Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15a an das Plangebiet an.

Ein Vorkommen von Vogelarten des Halboffenlandes ist auf den ackerbaulich genutzten Flächen nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund des hohen Anteils an vertikalen Strukturen in der Umgebung der Flächen ist jedoch keine besondere Habitatqualität abzuleiten. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten Potenziale für gehölzgebundene, freibrütende Vogelarten. Innerhalb von Altbäumen ist zudem das Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht auszuschließen. Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer und der Graben können allgemeine Habitatqualitäten für Amphibien und Libellenarten bieten. Ein Vorkommen des streng geschützten Kammolches ist nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Überprüfung des Stillgewässers im Frühjahr 2012 hat ein Vorkommen folgender ökologisch wenig anspruchsvoller Libellenarten ergeben: Plattbauch (*Libellula drepressa*), Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*) und Becher-Azurjungfer (*Enallagma cyathigerum*). Im Jahresverlauf sind noch eine Reihe weiterer Arten zu erwarten, insbesondere verschiedene Heidelibellen (*Sympetrum spec.*), Binsenjungfern (*Lestes spec.*)

⁶ Gemeinde Rastede; Landkreis Ammerland (2012): Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Begründung

und Mosaikjungfern (*Aeshna spec.*). Ein Vorkommen streng geschützter Libellenarten wird nicht erwartet.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung der baulichen Dichte auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen. Der Plan setzt weiterhin die im Norden verlaufende Wallhecke zum Erhalt fest.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand⁷

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Das Plangebiet ist zu weiten Teilen bereits versiegelt. Im Norden steht als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol an. Daran schließt südlich ein Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde an. Im zentralen Bereich des Plangebietes liegt kleinräumig Mittlerer Podsol sowie ein Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage. Für den südlichen Teil des Plangebietes wird gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK50) als Bodentyp eine sonstige Auftragsfläche angegeben. Kleinräumig liegt im Südwesten zudem ein mittlerer Tiefumbruchboden aus Moorgley. Für den Tiefen Gley wird eine hohe Gefährdung durch Bodenverdichtung angegeben. Für die übrigen wird eine mittlere bis keine Gefährdung durch Verdichtung angegeben. Im Bereich des Plaggenesch ist aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung von Eschböden ein Suchraum für schutzwürdige Böden verzeichnet. Weiterhin liegt der Tiefumbruchboden in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, da dieser eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit besitzt.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Im Osten und Westen des Plangebietes, sowie im Bereich der Erschließungsflächen bestehen bereits großflächige Versiegelungen. Im Norden des Plangebietes steht Mittlerer Pseudogley-Podsol als Bodentyp an. Im Süden liegt Mittlerer Podsol. Der Boden im Plangebiet ist durch Verdichtung nicht bzw. gering gefährdet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.

⁷ Angaben für dieses Kapitel sind dem NIBIS Kartenserver entnommen: NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (April 2022)

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Als Bodentyp steht Mittlerer Gley-Podsol an. Der Boden im Plangebiet ist durch Verdichtung gering gefährdet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieteten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrads auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mittelfristig ebenfalls eine Überführung in entsprechende Nutzungen zu erwarten. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung und entsprechend großflächigen Versiegelungen und Inanspruchnahmen natürlich gewachsener Böden des Plangebietes zu rechnen.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand⁸

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben in Ost-West-Richtung. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt vorwiegend bei > 20 dm, die Grundwasserstufe wird hier als grundwasserfern (GWS 7) angegeben. Im Bereich des Tiefumbruchbodens und des Tiefen Gleys wird eine mittlere Grundwasserstufe (GWS 3) mit einem mittleren Grundwasserhochstand von <=4 dm angegeben.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei > 20 dm, die Grundwasserstufe wird als grundwasserfern (GWS 7) angegeben.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im südlichen Bereich sind ein nährstoffreiches Kleingewässer und ein Entwässerungsgraben ausgeprägt. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei > 20 dm, die Grundwasserstufe wird als grundwasserfern (GWS 7) angegeben.

⁸ Angaben für dieses Kapitel sind dem NIBIS Kartenserver entnommen: NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. Hydrogeologie- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (April 2022)

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die zu großflächigen Versiegelungen führt.

Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bedingt Veränderungen des Oberflächenabflusses, da die Versickerungsfunktion des Bodens entfällt. Örtlich findet zudem keine Grundwasserneubildung mehr statt. Um die Auswirkungen der Planungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, treffen die Bebauungspläne Festsetzungen zum Oberflächenabfluss. So sind u. a. Flächen zur Regenrückhaltung vorgesehen. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Sammeländerung, da hier die Errichtung baulicher Anlagen ohnehin nicht zulässig ist.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Rastede liegt in der atlantisch geprägten Klimaregion mit milden Wintern und feuchten, kühlen Sommern. Die jährliche mittlere Durchschnittstemperatur liegt aufgrund der Küstennähe bei etwa 8 °C, die mittlere Niederschlagshöhe pro Jahr liegt hier bei etwa 800mm. Nach diesen Durchschnittswerten im 30jährigen Mittel des DWD (1961 – 1990) hat sich die Durchschnittstemperatur im Nordwestdeutschen Raum um 1,5 bis 2°C im Jahr 2019 erhöht, in einzelnen Regionen um über 2°C.⁹

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Vorbelastungen bestehen durch die umgebenden Straßen und die bereits bestehenden Gewerbebetriebe, ausgleichend wirken die einrahmenden und abschirmenden Gehölzbestände.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die zu großflächigen Versiegelungen führt.

Eine Erhöhung der baulichen Dichte in den teilweise bereits bebauten Bereichen, sowie eine bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 98 führt zu Änderungen des Lokalklimas. Über versiegelten Flächen ist von einer schnelleren Erwärmung der

⁹ Deutscher Wetterdienst (DWD) (o.J): Klima und Umwelt. Klimadaten und Abweichungen vom langjährigen Durchschnittswert

Lufttemperatur auszugehen. Gleichzeitig können zwischen den Gebäuden lokal erhöhte Windgeschwindigkeiten durch Düseneffekte und erhöhte Turbulenz entstehen.

Weiterhin werden im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Es ist s darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaftsbild

derzeitiger Zustand¹⁰

Im Kapitel 2.3 von Teil I der Begründung sind Bilder aufgeführt, die das Landschafts- und Ortsbild im Geltungsbereich der Sammeländerung abbilden.

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Das Ortsbild wird durch die bereits realisierte gewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich relativ hohe Gebäudekörper. Im zentralen und nördlichen Bereich bestehen gegenwärtig noch einzelne vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Der südliche Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Entsprechend der gewerblichen und industriellen Nutzungen ist der Versiegelungsgrad hoch und der Anteil an Grünflächen gering.

Nördlich des Geltungsbereiches schließen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 98.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben ist entsprechend der ausgeprägten Nutzungen im Landschaftsrahmenplan als gering eingestuft. Die Gewerbenutzung wird als Beeinträchtigung gewertet.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden bereits gewerbliche Nutzungen mit teils hohen Lagerhallen realisiert. Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen. Am östlichen Rand des Gewerbegebietes befinden sich neue Bürogebäude und Gewerbehallen.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Flächen, Baumschulkulturen und Gehölzbestände geprägt.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben ist entsprechend der ausgeprägten Nutzungen im Landschaftsrahmenplan als gering eingestuft. Die Gewerbenutzung wird als Beeinträchtigung gewertet.

10 Angaben zur Landschaftsbildbewertung sind dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Ammerland entnommen.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese sind derzeit noch nicht realisiert. Das Plangebiet stellt sich im Realbestand als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen werden in Ost-West-Richtung durch einen Graben strukturiert. Im südlichen Teil befindet sich ein natürliches, nährstoffarmes Kleingewässer. An der nördlichen Grenze verläuft eine Wallhecke. An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen entlang der Bahnstrecke lineare Gehölzbestände. Nordwestlich schließen weitere Gehölze an, die eine Hofstelle einfassen.

Als Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind die südlich bestehenden Gewerbenutzungen und die westlich verlaufende Wilhelmshavener Straße zu nennen. An diese schließen westlich weitere Gehölzbestände an.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan wird eine mittlere Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben angegeben. Durch die Realisierung der südlich angrenzenden Gewerbenutzung und der fehlenden Erschließung des Plangebietes ist lokal jedoch von keiner besonderen Erholungsfunktion auszugehen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung der baulichen Dichte auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Dies wird insbesondere von der Wilhelmshavener Straße und der Braker Chaussee aus wahrnehmbar sein. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die zu großflächigen Versiegelungen führt. Die Bedeutung für das Landschaftserleben wird dementsprechend verringert.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich der Sammeländerung sind Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsbebauungspläne wurden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass Grenzwerte des Immissionsschutzes (u. a. Lärmrichtwerte) durch die Planungen eingehalten werden.

Eine besondere Erholungsfunktion der noch nicht realisierten Teilbereiche liegt aufgrund der hohen Vorbelastungen der Bebauungsplangebiete nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe auf den noch nicht bebauten Flächen auszugehen. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich

des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die lokal zu einer Verringerung der Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben führt (s. o.).

Im Rahmen der weiteren Entwicklung der Plangebiete davon auszugehen, dass Immissionschutzgrenzwerte weiterhin eingehalten werden.

Durch die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriegebiete können neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Rastede geschaffen werden.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Als Kulturgut ist der in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 15a anstehende Plaggenesch aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung zu nennen.

Als Sachgüter sind die bestehenden Gewerbebetriebe sowie die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe auf den noch nicht bebauten, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Davon ist auch der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15a anstehende Plaggenesch betroffen. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes und somit mit einem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Gleichzeitig werden neue Gewerbenutzungen als Sachgüter realisiert.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Besondere Wechselwirkungen sind nicht ersichtlich.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da im Plangebiet Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15 a und Nr. 86 von einer Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe auf den noch nicht bebauten, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen.

Mit der weiteren Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ergeben sich vielfältige Auswirkungen auf die Schutzgüter, die sich gegenseitig beeinflussen. Besondere Wechselwirkungen sind jedoch nicht erkennbar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

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 im Rahmen der vorliegenden Sammeländerung durch die erstmalige Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen im Plangebiet bestimmt.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“**

Teilbereich 1 (Nördlicher und zentraler Teil): Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Teilbereich 2 (Südlicher Teil): Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

- **BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“**

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig.

- **BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“**

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Alle Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

Alle weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, die sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben. D.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und damit eine mögliche Erweiterung der Betroffenheit des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren gegenüber den rechtswirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne ergeben sich nicht.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Neuversiegelungen werden mit der Sammeländerung nicht zugelassen. Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und somit der Ausnutzung der zulässigen Versiegelung in den Geltungsbereichen zu rechnen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und

Neuversiegelungen, die sich auf den Wasserhaushalt auswirken können, werden mit der Sammeländerung nicht zugelassen. Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und somit der Ausnutzung der zulässigen Versiegelung mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in den Geltungsbereichen zu rechnen.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Neuversiegelungen, die sich auf das Lokalklima auswirken können werden nicht zugelassen. Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und somit der Ausnutzung der zulässigen Versiegelung in den Geltungsbereichen zu rechnen. Hierdurch können kleinräumige Änderungen des Lokalklimas begründet werden.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Die Beschränkung der Gebäudehöhen wird als erforderlich erachtet, um eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes durch zu hohe bauliche Anlagen zu vermeiden. Dies ist als Verringerungsmaßnahme für das Landschaftsbild einzustufen und wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 an den bereits realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines Sicherheitszuschlages. Im Zuge dieser Sammeländerung erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche. In den Teilbereichen sind in etwa gleiche Gebäudehöhen gemäß Bauakten und örtlicher Bestandsaufnahme vorhanden.

Der derzeit noch unbebaute Bebauungsplan Nr. 98 liegt in räumlicher Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden. Daher hält die Gemeinde hier eine geringere maximale Gebäudehöhe als im anschließenden nördlichen Teil des Industriegebietes Lieth für sinnvoll. Für den Bebauungsplan Nr. 98 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über Bezugsebene für ausreichend erachtet.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete sind insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 Änderungen des Landschaftsbildes gegenüber der realen Bestandsnutzung zu erwarten.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Die Beschränkung der Gebäudehöhen wird als erforderlich erachtet, um eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes durch zu hohe bauliche Anlagen zu vermeiden. Dies ist als Verringerungsmaßnahme für das

Landschaftsbild einzustufen und wirkt sich somit auch positiv auf das Landschaftserleben und die Erholungsfunktion der umgebenden Freiflächen auf.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebiete zu rechnen. Hierdurch können neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Rastede entstehen. Dabei sind weiterhin die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Immissionsschutzes zu beachten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden durch diese Änderungen nicht prognostiziert.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und Umwandlung der im Realbestand bisher noch landwirtschaftlichen genutzten Flächen in Industrie- und Gewerbeflächen zu rechnen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

- Durch die direkte Nachbarschaft der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98 ergibt sich eine kumulierende Wirkung der beiden Plangebiete auf das Landschaftsbild. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden im Bereich von baulich bereits realisierten Flächen Gebäudehöhen zugelassen, die sich an der bestehenden baulichen Nutzung orientieren. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist noch unbebaut; hier wird eine geringere Höhenbegrenzung als im unmittelbar angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 15a getroffen, um die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden zu berücksichtigen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Durch die Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen/ einer maximalen Gebäudehöhe im Plangebiet, in Anlehnung an bereits realisierte bauliche Nutzungen und unter Berücksichtigung umliegender Nutzungen, insbesondere die Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden des Bebauungsplans Nr. 98, wird zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sind nicht vorgesehen, da wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen zu erwarten sind. Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Um die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu minimieren, sollen für die Plangebiete erstmalig Beschränkungen der zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Um gleichzeitig eine angemessene Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete zu ermöglichen, orientieren sich die Höhenfestsetzungen an der Bestandsnutzung im Plangebiet und an angrenzenden Nutzungen.

Planungsalternativen drängen sich demnach nicht auf.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen der Sammeländerung ist nicht zu erwarten.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme der Habitatstrukturen erfolgte anhand der Auswertung vorhandener Unterlagen und aktueller Luftbilder, sowie durch eine örtliche Überprüfung. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, die Umweltkarten Niedersachsen und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹¹

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

¹¹ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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.

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung umfasst insgesamt drei Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar.

Im Zuge dieser Sammeländerung sollen bauliche Anlagen/ Gebäude in ihrer zulässigen Höhe begrenzt werden. Anlass sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten realisierten sehr hohen Gebäudekörper. Mit der Höhenbegrenzung soll eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen vermieden werden. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen in den Bebauungsplänen Nr. 15a und Nr. 86 orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines Sicherheitszuschlages. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist noch unbebaut, hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden berücksichtigt.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Nachteilige Auswirkungen auf Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes sind nicht zu erwarten.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sind für das Plangebiet keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, da es sich um durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestsetzung handelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist in baulich bisher nicht ungenutzten Teilbereichen von einer weiteren Entwicklung der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete auszugehen. Eine Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen bestünde allerdings nicht.

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird erstmalig die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Plangebieten beschränkt. Durch die Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich in Anlehnung an bereits realisierte bauliche Nutzungen und unter Berücksichtigung umliegender Nutzungen, insbesondere die Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden des Bebauungsplans Nr. 98, werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert und zu hohe bauliche Anlagen in der bisher freien Landschaft verhindert. Relevante Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich nicht.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Sammeländerung keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Die Gemeinde wird die Baumaßnahmen nach den rechtlichen Vorgaben überwachen und Hinweise Dritter verfolgen.

Bei der vorliegenden Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Planungsalternativen drängen sich demnach nicht auf.

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen der Sammeländerung ist nicht zu erwarten.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Deutscher Wetterdienst (DWD) (o.J.): Klima und Umwelt. Klimadaten und Abweichungen vom langjährigen Durchschnittswert
- Gemeinde Rastede; Landkreis Ammerland (2012): Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Begründung.
- Landkreis Ammerland 2021: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.
- NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (April 2022)
- Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Anhang zum Umweltbericht: Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)

aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung umfasst insgesamt drei Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen werden gegenüber dem geltenden Planrecht keine zusätzlichen Inanspruchnahmen natürlicher Ressourcen begründet.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen und ihrer Änderungen wird verwiesen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen und ihrer Änderungen wird verwiesen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen werden keine besondere Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt begründet.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Durch die direkte Nachbarschaft der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98 ergibt sich eine kumulierende Wirkung der beiden Plangebiete auf das Landschaftsbild. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden im Bereich von baulich bereits realisierten Flächen Gebäudehöhen zugelassen, die sich an der bestehenden baulichen Nutzung orientieren. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist noch unbebaut; hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden berücksichtigt. Zu der Betroffenheit der im Bebauungsplan Nr. 98 ausgeprägten naturschutzrechtlich geschützten Objekte wird in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ausführlich ausgeführt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Diese Sammeländerung begründet keine relevanten Auswirkungen auf das Klima und keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Inanspruchnahme von Tierlebensräumen gegenüber geltendem Planrecht.
Pflanzen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Inanspruchnahme von Pflanzenlebensräumen gegenüber geltendem Planrecht.
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber geltendem Planrecht.
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Inanspruchnahme und Neuversiegelungen natürlich gewachsener Böden gegenüber geltendem Planrecht.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Zulässigkeit zusätzlicher Neuversiegelungen gegenüber geltendem Planrecht, die sich auf den Wasserhaushalt auswirken können.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen ersichtlich.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen ersichtlich.
Wirkungsgefüge	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	X	o	o	o	o	o	o	x	X	X	x	o	Beschränkung zulässiger Höhen, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern.
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten wird durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen nicht begründet.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine relevanten Auswirkungen ersichtlich.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Kulturgütern (Plaggenesch).
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Sammeländerung tangiert die Belange des Immissionsschutzes nicht.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Sammeländerung tangiert die Belange der Ver- und Entsorgung nicht.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Konkrete Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.