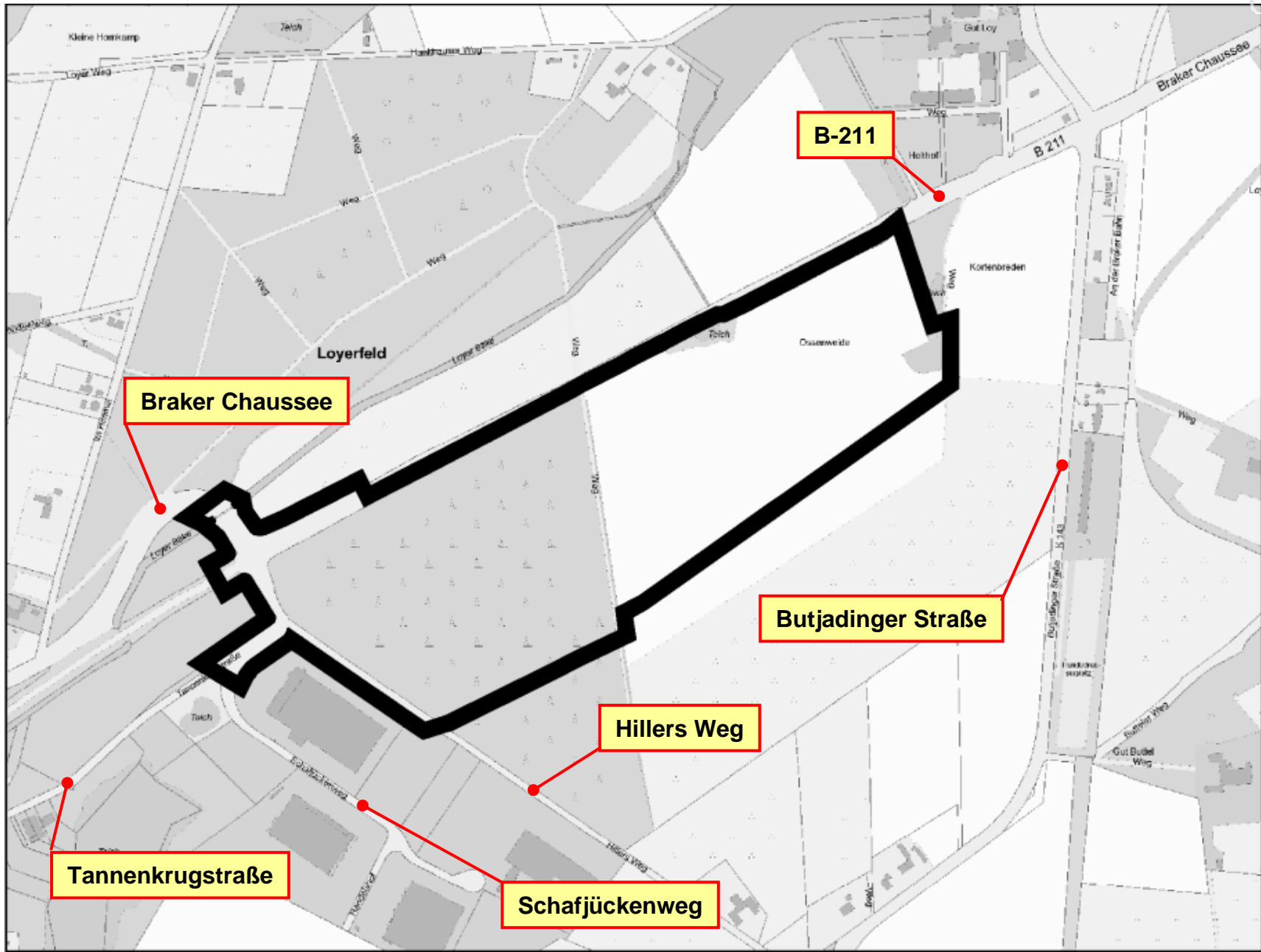




# **Gemeinde Rastede**

## **Bebauungsplan Nr. 86**

### **„Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“**



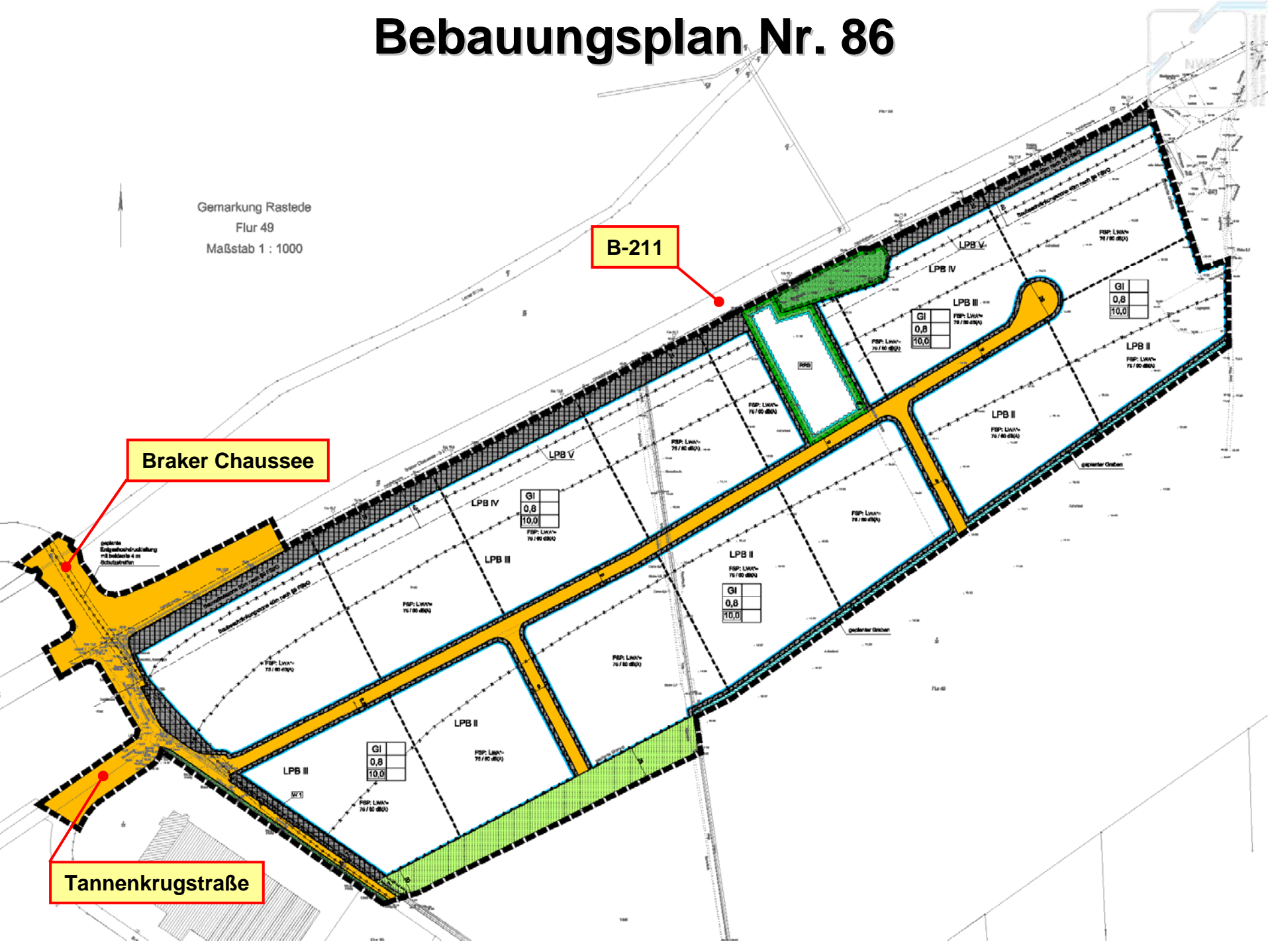
# Bebauungsplan Nr. 86

Gemarkung Rastede  
Flur 49  
Maßstab 1 : 1000

B-211

Braker Chaussee

Tannenkrugstraße



# **Wesentliche Anregungen und Hinweise im Zuge der Verfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**



## **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- Hinweise des Landkreises Ammerland
- Hinweise der Straßenbaubehörde, die bebauungsplanrelevant zwischenzeitlich ausgeräumt wurden

## **Öffentlichkeit (hier auch Stellungnahme des NABU)**

- Belange der Raumordnung
- Belange des Verkehrs
- Belange des Immissionsschutzes
- Belange des Artenschutzes (Spezielle Artenschutzprüfung SAP)
- Belange von Natur und Landschaft/Kompensationsanforderungen/Wald

# Industriegebiet - Gewerbegebiet

Teile der Öffentlichkeit haben angeregt, statt des Industriegebietes ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan festzusetzen

	Industriegebiet	Gewerbegebiet
Flächeninanspruchnahme Auswirkungen auf Natur und Landschaft	es werden die gleichen Flächen in der gleichen Intensität beansprucht	
Landschaftsbild	das Landschaftsbild wird in gleicher Weise betriebsabhängig verändert	
Verkehrsbelastungen	Die Verkehrsbelastungen sind Betriebsabhängig; eine geringere Belastung ist bei einem Gewerbegebiet nicht pauschal zu erwarten.	
Schallimmissionen	Die Emissionswerte sind bei einem Gewerbegebiet in der Regel geringer. Die Immissionsbelastungen (zulässiger Wert an einem Wohnhaus) sind bei beiden Gebieten gleich.	

# Belange der Raumordnung

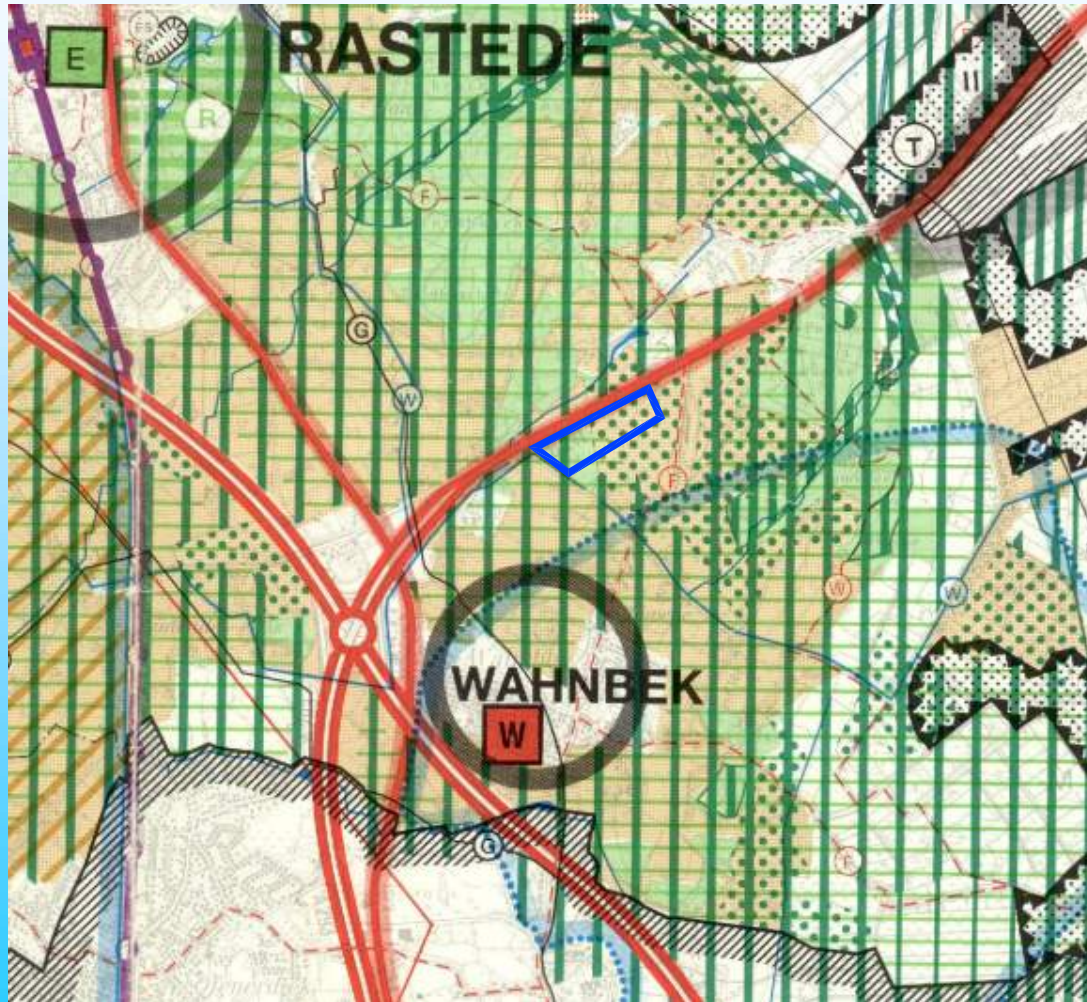
Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes RROP 1996

- Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft (teilweise)
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (randlich)
- Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (teilweise)
- Vorsorgegebiet für die Erholung (randlich)
- Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils

Bei den dargestellten Gebieten handelt es sich **nicht** um Ziele der Raumordnung, an die die kommunale Bauleitplanung anzupassen wäre, sondern vielmehr um Grundsätze der Raumordnung, **die der weiteren Abwägung der Belange unterliegen.**



# Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm



# Belange des Verkehrs

Grundlage: Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR

- Erhebung der Verkehrsbestandsmengen durch eine Knotenpunktzählung
- Prognosezuschläge in Abstimmung mit der NLStrV

Prognose der durch die plangegebene Entwicklung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre (unter Berücksichtigung möglicher weiterer Entwicklung im Bereich Businessresort am See)

**Ergebnis:** Für die Verkehrsbeziehung der B 211 in Richtung Brake wird von einer Zunahme der Verkehre von ca. 5 % ausgegangen (ca. 60 Fahrten in der Spitzenstunde)

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bedeutet dies eine Erhöhung der Schallimmissionen durch den Verkehr auf der B 211 im betreffenden Abschnitt von unter 1 dB(A) (Hinweis: eine Verdoppelung des Verkehrs führt zu einer Erhöhung von 3 dB(A))

Unter fachlichen Gesichtspunkten ist eine Erhöhung von bis zu 1 dB(A) vom menschlichen Ohr **nicht** wahrnehmbar.



# Belange des Immissionsschutzes

Grundlage: Gutachten der technologie, entwicklungen & dienstleistungen GmbH

Grundsatz: Die Emissionen von Gewerbe und Verkehr sind grundsätzlich getrennt zu betrachten und zu bewerten.

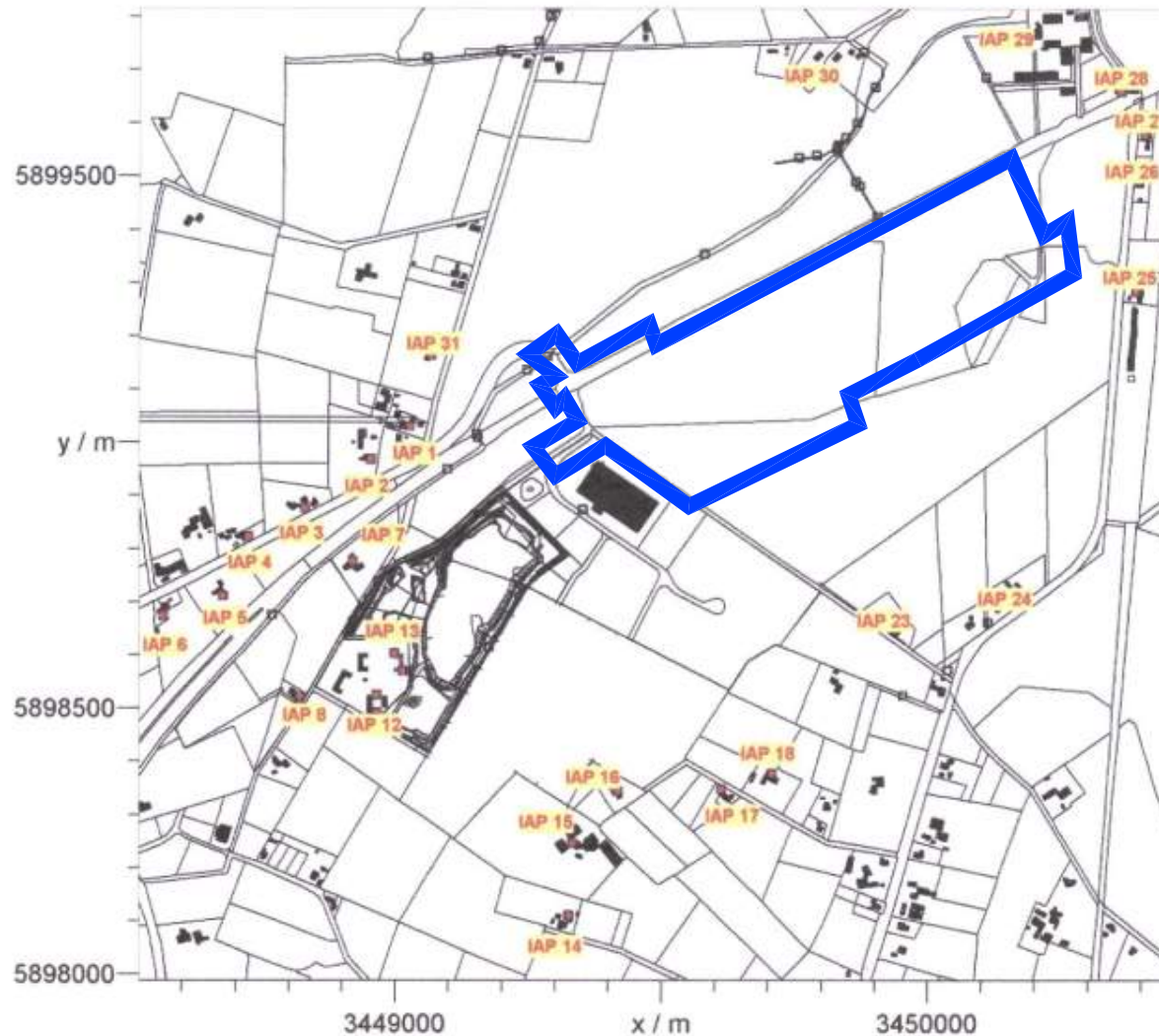
Grundsatz: Relevant sind nicht die Emittenten (Industrie, Gewerbe oder sonstige Nutzung), sondern die Schutzansprüche der Immitenten (hier Wohnnutzungen).

Im schalltechnischen Gutachten wird nachgewiesen, dass an allen umgebenden Wohnnutzungen die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen eingehalten, z.T. deutlich unterschritten werden.

Im Bebauungsplan wird dieses durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel sichergestellt, der die zulässigen Schallemissionen reglementiert. Daher handelt es sich auch **nicht** um ein „uneingeschränktes Industriegebiet“.

Die über die Schallimmissionen hinausgehenden Immissionen (z.B. Staub, Gerüche, etc.) werden einzelfallbezogen im jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren geprüft. Dabei bestehen für Wohnnutzungen **keine** unterschiedlichen Grenzwerte bei Gewerbe- oder Industriegebieten.

## Lageplan mit Immissionsaufpunkten



IAP	Immissionspegel Variante 1		Immissionspegel Variante 2		IRW tags / nachts
	tags	nachts	tags	nachts	
IAP 1	55 dB(A)	42 dB(A)	56 dB(A)	42 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 2	52 dB(A)	38 dB(A)	53 dB(A)	38 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 3	53 dB(A)	39 dB(A)	54 dB(A)	40 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 4	52 dB(A)	39 dB(A)	53 dB(A)	39 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 5	52 dB(A)	39 dB(A)	53 dB(A)	39 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 6	52 dB(A)	39 dB(A)	53 dB(A)	39 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 7-o	53 dB(A)	39 dB(A)	53 dB(A)	39 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 8-s	52 dB(A)	38 dB(A)	52 dB(A)	38 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 12-n	54 dB(A)	40 dB(A)	54 dB(A)	40 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 12-o	56 dB(A)	41 dB(A)	57 dB(A)	42 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 13-n	59 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	45 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 13-s	57 dB(A)	43 dB(A)	57 dB(A)	43 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 14	50 dB(A)	37 dB(A)	51 dB(A)	37 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 15	53 dB(A)	40 dB(A)	54 dB(A)	40 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 16-n	53 dB(A)	39 dB(A)	54 dB(A)	40 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 17	53 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 18	54 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	41 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 23	57 dB(A)	43 dB(A)	59 dB(A)	44 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 24	55 dB(A)	42 dB(A)	57 dB(A)	43 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 25	58 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 26	57 dB(A)	44 dB(A)	59 dB(A)	44 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 27	56 dB(A)	42 dB(A)	57 dB(A)	43 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 28	56 dB(A)	42 dB(A)	57 dB(A)	43 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 29	55 dB(A)	41 dB(A)	56 dB(A)	42 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 30	57 dB(A)	44 dB(A)	58 dB(A)	44 dB(A)	60 / 45 dB(A)
IAP 31	55 dB(A)	42 dB(A)	56 dB(A)	42 dB(A)	60 / 45 dB(A)

Tabelle 14 Immissionspegel der Gesamtbelastung

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ und die Orientierungswerte der DIN 18005 /7/ eingehalten und teilweise sogar deutlich unterschritten werden können. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG /9/, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen, sind somit aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

# Kompensationsanforderungen Natur und Landschaft Wald

## Wald:

Aus folgenden Gründen entscheidet sich die Gemeinde für die Entwicklung eines Industriegebietes statt eines Walderhalts:

- Der Wald hat allenfalls eine deutlich nachrangige Erholungsfunktion, da der Standort durch Gewerbe und die angrenzende Bundesstraße vorbelastet ist und der Wald und sein Umfeld nicht ausreichend durch ein Wegesystem erschlossen sind.
- Die Waldfläche hat keine besondere Bedeutung für den Schutz von Siedlungen vor Lärm oder Immissionen.
- Eine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich Arten- und Biotopschutz liegt nach der Artenzusammensetzung und Waldstruktur nicht vor.
- Aufgrund der Standortbedingungen (vorwiegend Sandboden, nährstoffarm, Staunässe) weist der Wald auch keine wesentliche Bedeutung für die forstliche Erzeugung auf.

## Waldkompensation:

- Verlust von 10,48 ha
- Kompensation auf 17,14 ha

Die erforderliche Waldumwandlung, der Umfang der Waldkompensation und die hierfür vorgesehenen Flächen sind mit den zuständigen Waldfachbehörden abgestimmt.

(Hinweis: Wald wird je nach Qualitätsstufen im Regelfall im Verhältnis 1 zu 1 bis 1 zu 3 in Ausnahmefällen auch 1 zu 4 kompensiert.)

## Natur und Landschaft

Bilanzierungsmodell: Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, hg. in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium, Hannover 2006

Kompensationsmaßnahmen: Zuordnung um Flächenpool der Gemeinde  
Wallheckenkompensationsprogramm des LK Ammerland

# Belange des Artenschutzes

## Spezielle Artenschutzprüfung „SAP“

Eine **Spezielle Artenschutzprüfung „SAP“** ist erarbeitet worden und wird den Planunterlagen beigelegt.

Betrachtete Artengruppen:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Amphibien
- Insekten
- Pflanzen

Vorgehensweise: Welche besonders oder streng und dabei gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind durch das geplante Vorhaben betroffen? (Erhebungen, Potentialabschätzungen)

Welche Beeinträchtigungen dieser Arten sind zu erwarten?

Wie sind diese Beeinträchtigungen zu bewerten?

### Fazit der SAP

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auf der Basis der verfügbaren Datengrundlage und der getroffenen plausiblen Annahmen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 86 der Gemeinde Rastede ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 42 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG **nicht** vorliegt. Eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.



# Textliche Festsetzungen

1. In den Industriegebieten (GI) gemäß § 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:

a) zentrenrelevante Sortimente

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

b) nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel
- Parfümerieartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften

2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
3. Innerhalb der mit GI gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6.00 - 22.00 Uhr (1. Wert) und nachts 22.00 - 6.00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden können, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

4. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden innerhalb des Plangebiets, die dem Betriebsleiterwohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen. Dies gilt auch für Volumen von Stellplatz- und/oder Garagenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen. Die Baumassenzahl erhöht sich um die Baumasse unter der Geländeoberfläche erstellter notwendigen Garagen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen für Maßnahmen, die einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder -genehmigung bedürfen gemäß den Ausführungen in der Begründung festgesetzt.
7. Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Wallhecke W 1 und dem in diesem Zusammenhang gemäß Nr. 8 der textlichen Festsetzungen definierten Wallheckenschutzstreifen ist zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke vom Hillers Weg die Anlage einer Grundstückszu-/abfahrt je Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 12 m zulässig.
8. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.

# Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. Entlang der B 211 dürfen gemäß § 9 Abs.1 FStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen.  
Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
5. Über den Geltungsbereich verläuft die Richtfunk-Strecke Nr. 621 der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt dort 65 m über NN.
6. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.  
Parallel zum Hillers Weg verläuft ein Mittelspannungskabel der EWE AG sowie eine Versorgungsleitung DN 200 des OOWV.  
Der Verlauf der geplanten/planfestgestellten Erdgashochdruckleitung von Hunteburg nach Leuchtenburg der EWE AG ist in der Planzeichnung einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich übernommen. Der Schutzstreifen darf weder bebaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

7. Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
8. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 3: Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel ( $L_{WA}$ ) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ( $L_{WA,zul}$ ) nicht überschreitet.

$$L_{WA,zul} = FSP + 10 \lg (F/F_0)$$

$L_{WA,zul}$  = zulässiger Schallleistungspegel in dB(A)

FSP = flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup>

F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstückes in m<sup>2</sup>

F<sub>0</sub> = Bezugsfläche von 1 m<sup>2</sup>

## 9. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 4: Erläuterungen zu den Anforderungen

### Lärmpegelbereich II

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs II nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} = 30$  dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'_w = 35$  dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von  $R'_w = 25$  dB.

### Lärmpegelbereich III

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} = 30$  dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'_w = 35$  dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von  $R'_w = 25$  dB.

### Lärmpegelbereich IV

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,res} = 35$  dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'_w = 40$  dB errichtet werden und maximal 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von  $R'_w = 30$  dB.

### Lärmpegelbereich V

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereichs V nach DIN 4109 /8/, muss ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,res} = 40$  dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'_w = 45$  dB errichtet werden und max. 40% der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109 /8/, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von  $R'_w = 35$  dB.