

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



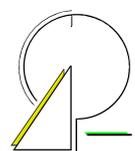
Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“

Begründung

Entwurf

18.12.2009

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.4	Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus	3
2.5	Städtebauliches Rahmenkonzept	3
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
3.1	Belange von Natur und Landschaft	5
3.2	Belange des Immissionsschutzes	5
3.2.1	Gewerbelärm	5
3.2.2	Verkehrslärm	6
3.2.3	Elektromagnetische Felder (Hochspannungsleitung)	6
3.2.4	Geruchsmissionen	7
3.3	Belange des Denkmalschutzes	8
3.4	Altablagerungen / Kampfmittel	8
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Verkehrsflächen	11
4.4.1	Straßenverkehrsflächen	11
4.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	11
4.5	Versorgungsleitungen (oberirdisch)	12
4.6	Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / Leitungsrecht	12
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
4.9	Erhaltung von Einzelbäumen	14
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	15
6.1	Rechtsgrundlagen	15
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	15
7.1.1	Aufstellungsbeschluss	15
7.1.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	15
7.1.3	Öffentliche Auslegung	16
7.2	Planverfasser	16

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung im Hauptort auszuweiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ auf. Anlass der Planung ist es, ein ausreichendes und attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen auch hinsichtlich der aktuell anstehenden Nachfragesituation bereitzustellen. Dementsprechend wird der bereits gewerblich vorgeprägte Siedlungsbereich im Norden Rastedes um eine ca. 17,7 ha große Fläche erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 schließt sich hierbei unmittelbar nördlich der Raiffeisenstraße an den Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Leuchtenburg II“ an. Zur Sicherung einer für die gewerbliche Nutzung ausreichenden Verkehrsanbindung wird im Einmündungsbereich der Königstraße in die Raiffeisenstraße ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 überlagert.

Zur Koordinierung der unterschiedlichen, zu berücksichtigenden Belange wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept erstellt, in das auch die Flächen nordwestlich des Plangebietes mit einbezogen wurden. Zur planungsrechtliche Sicherung dieser Gesamtfläche erfolgt im Parallelverfahren die 43. Flächennutzungsplanänderung mit einer Darstellung des Bereichs als gewerbliche Baufläche (G). Im Zuge einer sukzessiven, bedarfsgerechten Entwicklung wird nun der Bebauungsplan Nr. 59 für den südlichen bzw. östlichen Teilbereich entsprechend dem o. g. städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgestellt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 59 ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für die städtebaulich verträgliche Gewerbeansiedlung im nördlichen Siedlungsraum von Rastede. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbeareals werden im Rahmen des Bebauungsplanes Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend eines gesondert erstellten Gutachtens zur Einzelhandelsentwicklung (CIMA, 2006) werden für den Standort Leuchtenburg bestimmte Branchen mit Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz ausgeschlossen, um hierdurch eine Schwächung des Ortszentrums gezielt zu vermeiden.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der abweichenden (a) Bauweise wird ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Gewerbeansiedlung gewährleistet. Um eine ortsgerechte Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal 12,00 m begrenzt. Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden entsprechend einem hierzu erstellten Gutachten die flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP tags/nachts) für die Gewerbegebietsflächen (GE, GEe) verbindlich festgesetzt. Gleichzeitig werden im Nahbereich der Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße) innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohn- und Büronutzung festgesetzt. Die gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) einzuhaltende Bauverbotszone zur Raiffeisenstraße (Landesstraße L 826) wird über entsprechende Festsetzungen (Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, Ein- und Ausfahrtsverbot) gesichert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Konzept über die Festsetzung von Verkehrsflächen in Anbindung an die Raiffeisenstraße. Da zur Aufnahme der zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehre eine Anpassung des Knotenpunkts erforderlich wird, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer entsprechend großen Gesamtfläche zur Aufnahme der folgenden Fachplanungen. In Übereinstimmung mit einem erstellten Entwässerungskonzept wird zusätzlich zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken eine weiterer Bereich im Norden als Fläche für die Wasserwirtschaft planungsrechtlich gesichert. Der Ausbau ist in naturnaher Weise vorge-

sehen. Die entlang des Stellmoorweges befindlichen, prägenden Gehölze sind im Rahmen der Gebietsentwicklung zu erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Hochspannungsfreileitung 110 kV der E.ON Netz GmbH, die entsprechend festgesetzt wird. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zur Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände durchzuführen. Im Nahbereich der Leitung werden die Grenzwerte der 26. BImSchV zum Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern eingehalten. Im Zuge der Vorsorge hat die Gemeinde jedoch sowohl eine unterirdische Verlegung (Verkabelung) der Leitung als auch eine alternative Verkehrsführung geprüft. Diese Varianten wurden jedoch aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht als nicht sinnvoll erachtet (s. Kap. 3.2.3).

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Diese werden im Landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ umfassend beschrieben und bewertet. Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Für unvermeidbare erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu vollziehen. Die externe Kompensation erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde Rastede.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der zeitgleich für den Geltungsbereich der 43. Flächennutzungsplanänderung erstellt wurde. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung abschließend aufgeführten Aspekte. Insofern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Novellierung) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Rastede wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07. 06. 2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Rastede wird als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt. An den zentralörtlichen Standorten, also auch innerhalb Rastedes, sind die Voraussetzungen für eine differenzierte und leistungsfähige Infrastruktur, insbesondere Einzelhandelsstruktur, zu schaffen.

Der Geltungsbereich wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Die nordöstlichen Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Gebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes. Dies bezieht sich auf das Vorhandensein eines Wallheckennetzes, das zu mehr als 1/3 in die Schadklassen II und III eingeordnet wurden. Hinsichtlich des Planungsziels der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an einem vorgeprägten Standort und dem Ausgleich der geschützten Wallheckenstrukturen an anderer Stelle wird dem städtebaulichen Belang hier Vorrang gegeben.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1991. Hierin wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Fläche der DRK-Zentrale „Rote Buche“ wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen“ dargestellt. Mit der 43. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die städtebaulichen Entwicklungsziele im Parallelverfahren gem.§ 8 (3) BauGB.

Die Flächen südlich der Raiffeisenstraße wurden in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (1999) als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

2.4 Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus

Das Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus aus dem Jahr 2004 wurde als informelle städtebauliche Planung zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung des Gemeindegebietes erstellt und dient der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage. In dem Konzept werden die Standortvorteile des Gewerbegebietes Leuchtenburg (direkte verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, Nähe zum Ortszentrum) beschrieben, weitere Zielsetzungen werden für das Gebiet nicht formuliert. Mit der Erweiterung des Standortes Leuchtenburg werden die angesprochenen Standortvorteile optimal genutzt. Die Ziele der Gemeindeentwicklungsplanung werden mit der aktuellen Flächennutzungsplanänderung somit weiterverfolgt.

2.5 Städtebauliches Rahmenkonzept

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Leuchtenburg sicherzustellen, wurde im Vorfeld zur aufzustellenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ein Rahmenkonzept unter Berücksichtigung der abzusehenden Belange erstellt. Zu diesem Zweck wurden unterschiedliche Fachplanungen erstellt, die als Konzepte in die Rahmenplanung eingeflossen sind. Die vollständigen Gutachten werden im Zuge der öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB werden im Rahmen eines landschaftsökologischen Fachbeitrages zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ bewertet. Aufgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des landschaftsökologischen Fachbeitrages geschehen. Der Landschaftsökologische Fachbeitrag ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert.

3.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Zur Beurteilung sowie zur Koordinierung und Minimierung möglicher Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro Technologie Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH TED, Bremerhaven ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹.

3.2.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, dass durch die angrenzende gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist. Unmittelbar an die Entwicklungsflächen grenzen südlich der Raiffeisenstraße Wohnstrukturen. Nördlich der Raiffeisenstraße befinden sich Einzelwohnlagen im Außenbereich. Diese sind im Rahmen der geplanten gewerblichen Entwicklung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen, so dass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind die vorhandenen Vorbelastungen des Gewerbegebietes Leuchtenburg südlich der Raiffeisenstraße zu beachten. Die Anforderungen der TA Lärm sind hierbei zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen vorgenommen. Hierbei werden den einzelnen Gewerbeflächen Geräuschemissionen zugewiesen, deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Schallprognose für eine zu errichtende Anlage nachgewiesen werden muss. Hierdurch wird das Ziel erreicht, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft zu vermeiden, wobei eine maximale akustische Auslastung der Gewerbeflächen gewährleistet wird. Ausgehend von den Berechnungen zeigt sich, dass unter Einhaltung der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) eine gewerbliche Nutzung auf dieser Fläche möglich ist, ohne Konflikte mit den benachbarten Nutzungen auszulösen. Diese FSP werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ über entsprechende Festsetzungen verbindlich geregelt (s. Kap. 4.1).

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN (TED): Schallimmissionsprognose im Rahmen der städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet Leuchtenburg, Bremerhaven, 16. Dezember 2009

Im vorliegenden Schallgutachten wird die Kontingentierung der Gewerbeflächen nach dem durch das ehemalige NLÖ veröffentlichten Verfahren „Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung“ durchgeführt. Das Kontingentierungsverfahren ist geeignet, durch die Beschreibung der zulässigen Emissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Konflikt zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung zu lösen. Der Nachweis über die Einhaltung der FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

3.2.2 Verkehrslärm

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße), von der Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können. Diesbezüglich sind die Schutzansprüche der zukünftigen Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. Im o. g. Gutachten wurde eine Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durchgeführt, wobei neben dem allgemeinen Verkehrszuwachs auf der Raiffeisenstraße (Prognosehorizont 2025) die durch das geplante Gewerbegebiet generierte Verkehrszunahme auf dem betrachteten Streckenabschnitt berücksichtigt wurde.

Hieraus hat sich ergeben, dass im Nahbereich der Verkehrsstrasse eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Gewerbegebiete während der Tag- und Nachtzeit zu erwarten ist. Dementsprechend wurden zur Sicherung der Schutzansprüche für die geplante Nutzung die Lärmpegelbereiche in einer Höhe von 5 m über GOK (Geländeoberkante) ermittelt. Der überwiegende Teil befindet sich hierbei innerhalb der nicht relevanten Lärmpegelbereiche I und II. Das südliche, direkt an die L 826 angrenzende Areal liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die Lärmpegelbereiche III, IV und V, die sich innerhalb der gewerblich zu nutzenden Fläche befinden, passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109, Tab. 8 vorgeschlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dies bezieht sich sowohl auf die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Betriebsleiter bzw. –inhaber sowie für Büroräume. Diese vorgeschlagenen Maßnahmen werden über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich gesichert (s. Kap. 4.8).

3.2.3 Elektromagnetische Felder (Hochspannungsleitung)

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft im Süden eine Hochspannungsfreileitung 110 kV der E.ON Netz GmbH. Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte für Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung nach dem heutigen Kenntnisstand, über den international weitgehend Konsens besteht, eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden. Nach Angabe des Betreibers werden diese Grenzwerte beim Betrieb der Hochspannungsleitung eingehalten, so dass bei der geplanten gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes keine Konflikte zu erwarten sind. Weitere Abstandsregelungen bezüglich des Immissionsschutzes bestehen hier nicht. Um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde bereits im Vorfeld bei der Entwicklung des Rahmenkonzepts Alternativen (Verkabelung der Leitung, geänderte Verkehrsstrasse) geprüft, um eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Nahbereichs der Freileitung zu vermeiden.

Bei der Prüfung einer Verkabelung (unterirdische Verlegung) durch die E.ON wurde sowohl der durch das Plangebiet verlaufende Teilabschnitt von ca. 200 m als auch der weitere Verlauf durch evtl. langfristig zu entwickelnde Erweiterungsflächen in einer Gesamtlänge von ca. 800 m berechnet. Aus den einzelnen Posten (Planung, Demontage und Entsorgung, Kabelverlegung, Errichtung der Kabelendmasten etc.) ergibt sich eine grob geschätzte Endsumme von ca. 1.000.000 Euro. Angesichts der zu erwartenden hohen Kosten stellt diese Lösung aus wirtschaftlicher Sicht keine sinnvolle Alternative dar.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Anordnung von gewerblichen Bauflächen und somit der Aufenthalt von Menschen unterhalb der Freileitungstrasse vermieden werden kann. In diesem Zusammenhang wurde eine Erschließungsalternative entwickelt, in der die Verkehrsstrasse unterhalb der Leitungstrasse verläuft. Diese Variante hat sich aus städtebaulicher Sicht als nicht sinnvoll erwiesen. So würden sich nach der notwendigen Anbindung im Einmündungsbereich der Königstraße eine starke Verschwenkung in Richtung Nordosten ergeben, so dass angesichts des zu erwartenden gewerblichen Verkehrsaufkommens keine leistungsfähige und sichere Erschließung gewährleistet wäre. Zudem würden sich hieraus keine attraktiven und gewerblich sinnvoll nutzbaren Grundstückszuschnitte ergeben.

Beide Varianten wurden, wie oben beschrieben, aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen als nicht sinnvoll erachtet. Eine alternative Nutzung unterhalb der Freileitungstrasse, z. B. als Grünfläche, wird aus wirtschaftlicher Sicht und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht beabsichtigt.

3.2.4 Geruchsmissionen

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der in geringem Umfang Rinderhaltung (Mastbullen, Jungvieh, Mutterkühe) betrieben wird. In einem Pachtstall an der Raiffeisenstraße (ca. 120 m Entfernung) hält der gleiche Betrieb Mutterkühe. Hinsichtlich der hiervon ausgehenden, möglichen Geruchsmissionen wurde seitens der Landwirtschaftskammer ein Immissionsschutzgutachten² zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation vor Ort erstellt. Diese wurde entsprechend den Vorgaben der Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) in Form einer Ausbreitungsberechnung vorgenommen. Die emissionsrelevanten Daten der o. g. Anlagen bezüglich Viehhaltung und Stalltechnik wurden im Zuge einer Ortsbesichtigung ermittelt. Weitere, gemäß den Vorgaben der GIRL in einem Umkreis von 600 m zu beachtende Viehhaltungsanlagen, bestehen nicht.

Das entsprechend den Vorgaben der GIRL genutzte Programm (Austal2000G) berücksichtigt neben den Betriebsdaten auch weitere Faktoren (z. B. meteorologische Daten, Belästigungswirksamkeit unterschiedlicher Tierhaltungsverfahren). Die hierdurch ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes wurden mit den Immissionsgrenzwerten der GIRL für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden verglichen. Hieraus ergibt sich, dass die maximale Geruchsstundenhäufigkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59 ausschließlich im Nahbereich des Hofes bei max. 2,3 % liegt, so dass der Grenzwert deutlich unterschritten wird. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches herrschen Geruchsstundenhäufigkeiten von unter 1 % vor. Insofern ist von einer deutlichen Einhaltung der vorgegebenen Immissionsgrenzwerte der GIRL auszugehen. Die Belange des Immissions-

² LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten-Bauleitplanung der Gemeinde Rastede 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ und Bebauungsplan Nr. 59, Oldenburg, 11.12.2009

schutzes und auch die Belange der Landwirtschaft werden demnach ausreichend berücksichtigt.

3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Unmittelbar aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Rahmen einer im Vorfeld zur Bauleitplanung angeforderten Stellungnahme hatte das Landesamt darauf hingewiesen, dass der südliche Bereich des Plangebietes auf einem Sandrücken liegt und dementsprechend ein gewisses archäologisches Potenzial aufweist. Dementsprechend wurde im Februar 2009 eine Prospektion mittels Baggerschnitts auf diesen Flächen durchgeführt, in denen jedoch keine Hinweise auf archäologische Funde und Befunde ermittelt wurden.

Ferner wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.“

3.4 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Ammerland - untere Bodenschutzbehörde – zu benachrichtigen.

Seitens der Zentralen Polizeidirektion – Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigungsdienst – wurde eine Auswertung der alliierten Luftbilder für das gesamte Plangebiet vorgenommen. Aus den Aufnahmen wird keine Bombardierung ersichtlich, so dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) von dieser Seite keine Bedenken bestehen. Sollten jedoch bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuser, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der eingangs beschriebenen Gewerbegebietserweiterung werden innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 Baunutzungsverord-

nung (BauNVO) festgesetzt. Entsprechend eines gesondert erstellten Gutachtens zur Einzelhandelsentwicklung³ werden für den Standort Leuchtenburg Einzelhandelsbetriebe der im Folgenden aufgeführten, zentren- und nahversorgungsrelevante Branchen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauGB gem. § 1 (5) i. V. m. 1 (9) BauGB ausgeschlossen. Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Branchen

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

Nahversorgungsrelevante Branchen

- Lebensmittel,
- Reformwaren,
- Drogerieartikel,
- Parfümerieartikel,
- Schnittblumen,
- Zeitschriften.

Durch den Ausschluss dieser Branchen wird den Empfehlungen des o. g. Gutachtens zur Entwicklung des Standortes Leuchtenburg in der Peripherie der Ortslage gefolgt. Die Aussagen für die Gewerbegebiete Leuchtenburg I + II wurden hierbei zielführend auch für das geplante Gebiet übernommen. Zwar wird der Standort in dem Gutachten nur als bedingt geeignet für den Einzelhandel erachtet, angesichts der Vorprägung des Bereiches (u. a. Küchenmöbel und Büromaschinen, -einrichtungen, PC) hat sich die Gemeinde jedoch für eine Weiterentwicklung entschieden. Insgesamt soll eine Schwächung des Ortskerns durch die Ansiedlung dieser Verkaufsbranchen vermieden werden. Hierzu wurde im Rahmen des Gutachtens eine sogenannte „Rasteder Liste“ erstellt, die durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan verankert wird.

Zusätzlich werden die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten gem. § 9 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen würden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist im Weiteren eine Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO notwendig. Zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Industrieentwicklung auf die umliegenden Siedlungsräume wurde eine schalltechnische Beurteilung mit einer Lärmkontingentierung des Pla-

³ CIMA: Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede, Lübeck 2006

nungsraumes erstellt (s. Kap. 3.2.1). Die gutachterlich ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) werden im Bebauungsplan Nr. 59 verbindlich festgesetzt. Die für die Teilflächen TF1, 2 und 12 des Plangebietes festgesetzten FSP werden im Gutachten als typisch für eingeschränkte Gewerbegebiete klassifiziert, so dass im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gem. § 8 BauNVO erfolgt. Entsprechend den Inhalten des Gutachtens werden folgende textliche Festsetzungen zur Einhaltung der FSP im Baugenehmigungsverfahren getroffen:

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sowie der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnden Teilflächen Einzelnachweise zu führen.

Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA, zul}$) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm. Dabei ist: $L_{WA, zul} = FSP + 10 \lg (F/F_0)$.

$L_{WA, zul}$	=	zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)
FSP	=	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m ²
F	=	Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m ²
F_0	=	Bezugsfläche von 1 m ²

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die angestrebte Gewerbeentwicklung und einen optimalen Ausnutzungsgrad im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgenutzt wird.

Zusätzlich wird zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen insbesondere im Ortsrandbereich die maximale Gebäudehöhe mit $GH \leq 12,00$ m festgesetzt (§ 18 BauNVO). Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die Gebäudekante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Gewerbebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereit gestellt wird. Auf diese Weise werden möglichst große, zusammenhängende Bauflächen zur Verwirklichung der angestrebten Nutzungen geschaffen. Entlang der Raiffeisenstraße sind entsprechend den Vorgaben des § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) keine Hochbauten in einem Abstand von bis zu 20,00 m, ausgehend von der Fahrbahnkante, zulässig. Dies wird durch die Festsetzung der Baugrenze in diesem Bereich gewährleistet. Zusätzlich wird innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Raiffeisenstraße die Anlage von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäuden in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

4.4 Verkehrsflächen

4.4.1 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend dem unter Kap. 2.5 genannten städtebaulichen Entwicklungskonzept werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hierbei werden Gesamtbreiten von jeweils 10,00 m gesichert, in der die Anlage der notwendigen Erschließungsanlagen (Fahrbahn, Parkflächen, Trassen für Versorgungsleitungen etc.) ermöglicht wird. Die Stichstraßen enden in Wendeanlagen, die mit Radien von 12,5 m für die zu erwartenden gewerblichen Nutzfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind. Der im Norden verlaufende Abschnitt des Stellmoorwegs wird in seinem Bestand gesichert.

Im Sinne einer möglichst konfliktfreien Erschließungssituation zur Vermeidung unnötiger Gefahrenschwerpunkte wird die Anbindung der Verkehrsflächen an dem vorgeprägten Einmündungsbereich der Königstraße in die Raiffeisenstraße (Landesstraße L 826) vorgesehen. Im Zuge eines Verkehrsgutachtens⁴ wurde vermittelt, dass zur Aufnahme des prognostizierten Verkehrsmengen eine Anpassung des Knotenpunktes erforderlich ist. Zur Sicherung eines reibungslosen und sicheren Verkehrsablaufes sind entsprechende Maßnahmen (z. B. Anlage eines Kreisverkehrsplatzes oder ausreichend dimensionierte Abbiegespuren) notwendig. Die für die nachfolgenden Fachplanungen notwendigen Flächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Festsetzung als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Der übrige Bereich der Raiffeisenstraße, der evtl. durch den Bau einer Abbiegespur in Anspruch genommen werden würde, wird bereits im Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Leuchtenburg II“ als Verkehrsfläche dargestellt. Im Zuge der Ausführungsplanungen erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger. Die notwendigen Vereinbarungen werden rechtzeitig getroffen.

4.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Teilabschnitt der Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße), an der das Plangebiet liegt, befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortschaft, so dass gem. § 24 NStrG eine direkte Erschließung der Grundstücke nicht zulässig ist. Dementsprechend erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Straße.

⁴ INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDELM & TJARDES (IST): Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung Bebauungsplan Nr. 59 an die L 826, Schortens, Dezember 2008

4.5 Versorgungsleitungen (oberirdisch)

Im Südosten des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung (überirdisch) 110 kV der E.ON Netz GmbH. Diese wird entsprechend in ihrem Verlauf übernommen und gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB als oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt. Innerhalb des Freileitungsschutzbereiches in einem Abstand von 25 m, ausgehend von der Trassenmitte, sind in Abstimmung mit dem Betreiber entsprechende Sicherheitsabstände durch die Bauhöhen einzuhalten. Auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen wird nachrichtlich in der Planzeichnung hingewiesen:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV Leitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Die angegebenen Bauhöhenbeschränkungen beziehen sich auf die Abstände zwischen Dach und Leitung und gelten jeweils für unterschiedliche Dachneigungen. Abhängig von der jeweiligen Leitungshöhe im Gebiet sowie der geplanten Dachform ergeben sich so unterschiedliche, zulässige Bauhöhen. Entsprechend den oben getroffenen Aussagen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich, in dem dann die konkret einzuhaltende Bauhöhe jeweils verbindlich festgelegt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist demnach nicht sinnvoll und auch nicht erforderlich.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.

4.6 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / Leitungsrecht

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, das zur Aufnahme und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem südlich der Raiffeisenstraße liegenden Gewerbegebiet angelegt wurde. Diese Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die umliegenden Flächen sind entsprechend den ursprünglich hierfür geltenden Vorgaben extensiv zu bewirtschaften (s. Kap. 2.8).

Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes (Ingenieurbüro Börjes, Westerstede) hat sich ergeben, dass die o. g. Fläche zur Rückhaltung der zu erwartenden Niederschlagsmengen nicht ausreichend ist. Dementsprechend wird im Norden des Plangebietes ein weiterer Bereich in ausreichender Größe festgesetzt. Um die technische Anbindung sicherzustellen, wird zwischen der Planstraße und dem Stellmoorweg eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB innerhalb des Gewerbegebietes (GE) festgesetzt.

Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft (s. Kap. 2.8) ist das Regenrückhaltebecken naturnah auszubauen, die umliegenden Flächen sind entsprechend extensiv zu bewirtschaften. Die entlang des Stellmoorweges vorhandenen, prägenden Einzelgehölze sind zu erhalten und in die Planung einzubinden.

Entlang der westlichen Grenze des für die Regenrückhaltung vorgesehenen Bereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 37 des Entwässerungsverbandes Jade. Ausge-

hend hiervon, ist ein 10 m breiter Gewässerräumstreifen einzuhalten. Dies wird im Rahmen der konkreten Oberflächenentwässerungsplanung, die im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt wird, in Abstimmung mit dem Entwässerungsverband berücksichtigt. Das Gewässer wird als Wasserfläche festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Maßnahmen für die Wasserwirtschaft in Form von Regenrückhaltebecken erforderlich (s. Kap. 2.7). Das im zentralen Bereich des Plangebietes befindliche Becken wurde bereits im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für frühere Planungen naturnah ausgebaut, die umliegenden Flächen wurden extensiv bewirtschaftet. Zur weiteren planungsrechtlichen Absicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Festsetzung der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zusätzlich wird die extensive Bewirtschaftung im Zuge einer textlichen Festsetzung für den als MF1 (Maßnahmenfläche 1) bezeichneten Bereich weiter konkretisiert.

Für das noch anzulegende Rückhaltebecken wurde ebenfalls auf der Fläche für die Wasserwirtschaft eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gewählt. Neben der extensiven Bewirtschaftung der umliegenden Flächen (s.o.) wird hier über die textliche Festsetzung auch der naturnahe Ausbau gesichert. Die innerhalb der Fläche am Stellmoorweg liegenden Einzelgehölze sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und zu erhalten.

Der im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt, die im Flächenpool der Gemeinde bereitgestellt werden.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Einwirkungsbereich der Raiffeisenstraße (Landesstraße L 826), von der Verkehrslärmimmissionen ausgehen. Diese wurden im Rahmen eines entsprechenden Gutachtens (s. Kap. 3.2.2) beurteilt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die anzuwendenden Orientierungswerte im Nahbereich der Straße überschritten werden. Dementsprechend wurden die relevanten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 ermittelt.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der ermittelten Lärmpegelbereiche werden demnach innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Hierin sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden vorzunehmen. Konkret wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V bei der Errichtung oder baugenehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden, die dem gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnen oder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschall-

dämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten.

4.9 Erhaltung von Einzelbäumen

Entlang des im Norden des Plangebietes verlaufenden Stellmoorwegs stehen prägende Einzelgehölze (Eichen, Birken), die zur Erhaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes zu erhalten sind. Dementsprechend werden die südlich entlang des Weges verlaufenden Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Entsprechend der hierzu formulierten textlichen Festsetzung sind die Bäume in ihrem Bestand zu sichern und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Die nördlich des Weges stehenden Gehölze befinden sich innerhalb einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Kap. 4.7). Im Zuge der Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sind die hier befindlichen Eichen bzw. Buchen in die Detailplanung zu integrieren. Insofern wird dem Erhalt des Alleecharakters über entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Raiffeisenstraße (Landesstraße L 826). Die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert. Im Weiteren sind bei der Entwicklung des Plangebietes die Belange des Straßenverkehrs zu berücksichtigen. Die notwendigen Abstände (Bauverbotszone) sowie das Verbot einer direkten Erschließung der Grundstücke entlang der Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße) außerhalb der geschlossenen Ortschaft werden über entsprechende Festsetzungen (Baugrenze, Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrtsverbot) gesichert.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“, welche von den Linien 370 und 334 bedient wird. Mit der Linie 370 ist das Planungsgebiet an den Hauptort Rastede sowie an die Gemeinden Wiefelstede und Bad Zwischenahn angebunden, was sich jedoch hauptsächlich auf die Schultage beschränkt. Die Linie 334 ist ebenfalls vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die nächsten Haltestellen von Regionallinien liegen zwischen 2 und 3 km entfernt (Linie 330 Wiefelstede-Oldenburg und Linie 340 Rastede-Oldenburg).

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede ein Entwässerungskonzept für den gesamten Gel-

tungsbereich des städtebaulichen Rahmenkonzept erstellt. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen (zweites Regenrückhaltebecken, Leitungsrecht) werden über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Die Oberflächenentwässerungsplanung wird rechtzeitig vorgelegt und mit dem Entwässerungsverband Jade abgestimmt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).
-

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ gefasst.

7.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch die Tagespresse (Ammerländer Nachrichten, NWZ).

7.1.3 Öffentliche Auslegung

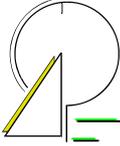
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*