

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 68 e

„Südlich Brombeerweg“

Begründung

Entwurf

November 2012



NWP

Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE DER PLANUNG	3
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	7
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	7
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	8
3.2.3	Verkehrliche Belange/ÖPNV	10
3.2.4	Entwässerung	11
3.2.5	Ver- und Entsorgung	11
3.2.6	Leitungen	12
3.2.7	Belange des Denkmalschutzes	12
4.	INHALTE DER PLANUNG	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Verkehrsflächen	13



4.4	Grünplanerische Festsetzungen	13
4.5	Sonstige Festsetzungen	14
5.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	14
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	15

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1	EINLEITUNG	16
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16
1.2	Ziele des Umweltschutzes	16
1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes	19
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	21
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.1.2	Boden	22
2.1.3	Wasser	23
2.1.4	Klima und Luft	23
2.1.5	Landschaft	23
2.1.6	Mensch	23
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.3.2	Boden	24
2.3.3	Wasser	24
2.3.4	Klima und Luft	24
2.3.5	Landschaft	25
2.3.6	Mensch	25
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26



2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	26
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
2.4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	29
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	30
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

Teil I der Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68e schafft die Gemeinde Rastede die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines weiteren Bauabschnitts entlang der geplanten Gewerbeschiene Tannenkrugstraße – Brombeerweg. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten und weitere gewerbliche Grundstücke für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe angeboten werden. Nach kleineren gewerblichen Grundstücken besteht in der Gemeinde eine anhaltend hohe Nachfrage.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 68e sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Hauptortes Rastede und im nördlichen Bereich des Ortsteiles Wahnbek. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der geplanten Gewerbeschiene entlang der Bundesstraße B 211, die sich vom Gewerbegebiet „Schafjückenweg“ im Norden bis zum Gewerbegebiet „Brombeerweg“ im Süden erstreckt. In südwestlicher Richtung liegt das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Flurstücke 96/2 und 96/3 begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die nördliche Parzellengrenze des Brombeerweges, im weiteren östlichen Verlauf durch die südliche Parzellengrenze des Brombeerweges gebildet. Südlich grenzt das Flurstück Nr. 92/2 an den Geltungsbereich an.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit mit Ausnahme der Randbereiche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt, im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine HD Gasleitung in West-Ostrichtung gequert. Am nördlichen Rand des Plangebietes, südlich des Brombeerweges, sowie am westlichen und südlichen Rand sind Wälle vorhanden, die mit Baum-Strauch-Hecken bestanden sind. Die Traufbereiche der Bäume wurden eingemessen.

Nördlich des Plangebietes bzw. am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft der Brombeerweg. Er ist befestigt und bindet in westlicher Richtung an die Kreisstraße K 131 (Oldenburger Straße) an.

Nördlich des Brombeerweges befinden sich drei Wohnnutzungen im Außenbereich (Brombeerweg Nr. 53, 75 und 79). Westlich grenzt das Gewerbegebiet „Südlich Brombeerweg“ an. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Kfz-Betrieb. Südwestlich liegt ein weiteres Wohnhaus im Außenbereich (Oldenburger Straße Nr. 36). Südlich grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. Weiter südlich befindet sich das Wohngebiet „Nördlich der Havelstraße“. Westlich des Gewerbegebietes „Südlich Brombeerweg“ und nördlich daran anschließend liegen weitere Gewerbegebiete, die sich bis zum Gewerbegebiet Schafjückenweg erstrecken.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Bundesautobahnen A 29 und A 293. Die Anschlussstelle Oldenburg-Nord liegt in einer Entfernung von ca. 700 m südwestlich des Plangebietes. Die A 293 führt in südlicher Richtung nach Oldenburg und geht in nördlicher Richtung in die Bundesstraße B 211 über.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist der Ortsteil Wahnbek als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Für das Plangebiet stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung dar.

Rahmenplanung

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 68e und die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Bereiche liegt eine Rahmenplanung vor.¹ Darin werden die im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 68e festgesetzten Gewerbegebiete bereits als gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt. Randlich sind die vorhandenen Wallhecken eingetragen. Die im südöstlichen Geltungsbereich befindlichen und mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ überplanten Flächen werden als Bereich für naturschutzfachliche Kompensation/ Pufferbereich zwischen Wohnen und Gewerbe dargestellt. Diese Darstellung wird auch für die weiter südlich angrenzenden Flächen getroffen. Weiter südlich, an der Havelstraße, ist die Entwicklung eines Wohngebietes skizziert. Die nördlich und südwestlich befindlichen Wohnnutzungen im Außenbereich werden als zu erhaltende Wohnnutzungen dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Zuge der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt worden. Lediglich für den südöstlichen Teil stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 68e wird daher die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung wird der südöstliche Teil des Plangebietes als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regen-

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg: Gewerbliches Entwicklungskonzept, Oktober 2010

rückhaltebecken und Grünanlage“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 e können damit aus den Flächennutzungsplandarstellungen entwickelt werden.

Die 49. Flächennutzungsplanänderung stellt auch die nordwestlich angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dar. Der westlich angrenzende Bereich wurde bereits im Zuge einer 18. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Unmittelbar westlich grenzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“, 2. Änderung an. Er setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 sowie flächenbezogene Schalleistungspegel von 60/45 dB(A)/qm tags/ nachts fest. Weiter westlich befinden sich die durch weitere Bebauungspläne festgesetzten Gewerbegebiete Brombeerweg und Ipwege. Weitere gewerbliche Bebauungspläne schließen daran nördlich an.

2. Ziele der Planung

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 68e und die umgebenden Flächen wurde eine Rahmenplanung erstellt. Sie sieht eine durchgängige gewerbliche Entwicklung zwischen dem Schafjückenweg im Norden und dem Brombeerweg im Süden vor, wobei auch die Flächen dieses Geltungsbereiches in die Darstellung der gewerblichen Entwicklungsflächen einbezogen wurden. Insgesamt wird damit eine kompakte und arrondierte Gewerbeentwicklung als Zielvorstellung auf Ebene des Rahmenplanes skizziert. Die Aussagen des Rahmenplanes sind zum großen Teil bereits durch entsprechende Flächennutzungsplandarstellungen, teilweise auch durch Bebauungspläne planungsrechtlich weiter umgesetzt worden. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 68e liegt für den überwiegenden Teil die 49. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen vor. Die Darstellung wird durch die Festsetzung des Gewerbegebiets im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 68e weiter umgesetzt.

Der westliche Bereich dieses Bebauungsplans soll einer möglichen Erweiterung des westlich angrenzenden Kfz-Betriebes dienen. Dazu soll ein Durchstich der Wallhecke auf einer Breite von bis zu 10 m ermöglicht werden. Der westliche und zentrale Teil des Plangebietes wird durch vom Brombeerweg abzweigenden Erschließungsstich erschlossen. Hier sollen Grundstücke für weitere kleinere Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe (Flächenbedarf ca. 1.500-4.000 qm) geschaffen werden. Damit reagiert die Gemeinde Rastede auf die anhaltend hohe Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken. Die bislang entlang der o.g. Gewerbeschneide entwickelten Gewerbegebiete konnten in den letzten Jahren fast vollständig belegt werden. Für größere und flächenintensive Gewerbebetriebe ist das Plangebiet weniger geeignet. Für sie stehen das Gewerbe- und Industriegebiet „Autobahnkreuz Oldenburg –Nord“ und der Gewerbepark Liethe zur Verfügung.

Insgesamt ist das Plangebiet für die gewerbliche Nutzung besonders geeignet. Zum einen verfügt das Plangebiet über die Bundesautobahn – A 293 und die Anschlussstelle Oldenburg Nord über eine sehr gute Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege. Zum anderen bietet die räumliche Nähe zu den angrenzenden Gewerbegebieten und die damit unterstrichene Schwerpunktsetzung in diesem Bereich der Gemeinde einen deutlichen Standortvorteil. Zu-

dem können zwischen den Betrieben Synergien geschaffen werden. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht entgegen.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

- Der BUND hat darauf hingewiesen, dass im Sinne eines vorsorgenden Naturschutzes Wallheckendurchstiche auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden sollten. Angeregt wird eine Reduzierung der Wallheckendurchstichbreite auf 6 m, hilfsweise auf maximal 7 m. Um den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Genüge zu leisten, sind nicht vermeidbare Durchstiche auf Wallheckenbereiche zu beschränken bzw. zu konzentrieren, die möglichst nicht mit alten oder Höhlen aufweisenden Eichen bestanden sind. Die Lokalisation der Durchstiche sollte mit einem Landschaftsplaner festgelegt werden. Das gilt umso mehr, da keine faunistischen Erfassungen erfolgten und nach Angaben in der Begründung auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar sind.

Die Gemeinde Rastede hat dazu folgende Abwägung getroffen: Am westlichen Rand des Plangebietes wird ein Wallheckendurchstich für eine potenzielle Erweiterung des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes auf einer Länge von bis zu 10 m zugelassen. Dies entspricht der Festsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplans, die sich auf dieselbe Wallhecke bezieht. Hierdurch soll eine Erweiterung des westlich angrenzenden Betriebes am Standort ermöglicht werden, der Wallheckendurchstich wird dafür für erforderlich eingestuft und entsprechend in die Eingriffsregelung eingestellt.

Ein Erhalt der Wallhecken entlang des Brombeerweges wird im Entwurfsstand nicht mehr durch textliche Festsetzung vorgegeben. Die Gemeinde Rastede möchte es hier den künftigen Grundstückseigentümern überlassen, ob die Wallhecken im Bestand erhalten werden sollen. Sie stellt hier die Belange des vorsorgenden Naturschutzes hinter die Ausnutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke zurück. Da die Sicherung der Wallhecken nicht durch textliche Festsetzungen vorgegeben wird, werden die entsprechenden Wallhecken-Abschnitte seitens der Gemeinde in die Eingriffsregelung eingestellt und durch funktionale Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Erschließung wird nunmehr durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Im östlichen Abschnitt des Brombeerweges wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkrete Handlungen, sie sind auf Umsetzungsebene zu beachten. Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist in den Planunterlagen dargelegt. Die zur Wah-

rung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlichen Maßnahmen sind im konkreten Einzelfall zu ermitteln und zu berücksichtigen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass die Wallhecken durch die gewerbliche Nutzung in ihren Funktionen beeinträchtigt werden mit der Folge, dass der gesetzliche Wallheckenschutz verloren gehen wird. Dieser Verlust der beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken sei im Verhältnis 1 : 1 durch die Neuanlage von Wallhecken oder Instandsetzungsmaßnahmen an Wallhecken auszugleichen, der vorhandene Gehölzbestand sei darüber hinaus als zu erhalten festzusetzen.

Die Einschätzung wird seitens der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Zum einen unterliegen Grünflächen innerhalb von Gewerbegebieten einem geringeren Einfluss durch Privatnutzungen – insbesondere gärtnerischen Nutzungen – als in z.B. Wohngebiete. Zum anderen wird der Schutzstatus für die Wallhecken innerhalb der Grünflächen E 1 und E 2 durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 4 sichergestellt. Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG ist der gesetzliche Schutzstatus von Wallhecken unabhängig von der Lage innerhalb oder außerhalb von Bebauungsplänen gegeben. Die Schutzbestimmungen gelten nicht für rechtmäßige Eingriffe, z.B. für die im Bebauungsplan explizit zugelassene Zu- und Abfahrt am westlichen Rand des Geltungsbereiches (E 1). Für diesen Eingriff ist bereits eine Kompensation vorgesehen. Sonstige Eingriffe in die Wallhecken werden im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen E 1 und E 2 durch den vorgesehenen Schutzstreifen und die textliche Festsetzung Nr. 4 unterbunden, der Wallheckenschutz wird hierdurch im Rahmen des Bebauungsplans für die Wallhecken innerhalb der Maßnahmenflächen E 1 und E 2 aufrechterhalten. Ein Erhalt der Wallhecken entlang des Brombeerweges wird im Entwurfsstand nicht mehr durch textliche Festsetzung vorgegeben. Die Gemeinde Rastede möchte es hier den künftigen Grundstückseigentümern überlassen, ob die Wallhecken im Bestand erhalten werden sollen. Ein Verlust dieser Wallhecken-Abschnitte wird seitens der Gemeinde in die Eingriffsregelung eingestellt und durch funktionale Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Gemeinde Rastede erachtet die getroffenen Festsetzungen für ausreichend, um den Schutz der Wallhecken im Westen und Süden des geplanten Gewerbegebietes sicherzustellen. Dies entspricht auch der Vorgehensweise im nahegelegenen Bebauungsplan Nr. 68 d. Ein Erhalt der übrigen Wallhecken ist nicht mehr zwingend vorgegeben. Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum Gehölzerhalt weder für erforderlich noch für angemessen erachtet. Zielstellung innerhalb der Flächen E 1 und E 2 ist der Erhalt der Wallhecke als Ganzes, also auch des Wallkörpers. Dies könnte über eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB nicht in ausreichender Weise sichergestellt werden. Der Erhalt der Wallhecke insgesamt wird deshalb gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, eine zusätzliche Sicherung der Gehölze ist damit entbehrlich. Die Kompensation im Wallheckenprogramm des Landkreises wird vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt, ein Nachweis der darüber hinaus fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls zugeleitet.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Begründung um Hinweise zur 54. Flächennutzungsplanänderung, um Aussagen zur Raumordnung sowie zum Verkehrslärm und zu Geruchsimmissionen und den Umweltbericht um die neue Klimaschutzklausel zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, eine Festsetzung zur Bauweise und zur maximalen Gebäudelänge zu ergänzen.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Ein Erfordernis zur Festsetzung einer Bauweise oder einer maximalen Gebäudelänge wird nicht gesehen. Bei einem Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise ist grundsätzlich eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes auch Gebäudelängen von über 50 m zuzulassen, um den Gewerbebetreibenden eine große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Gasleitung hingewiesen und angemerkt, dass keine Umlegungsmaßnahmen bekannt sind. Sie hat Anweisungen zum Schutz der Leitung übersandt.

Den Anregungen und Hinweisen wird nachgekommen solange die Leitung besteht und in Betrieb ist. In Bezug auf die geplante Erschließungsstraße wird eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und der EWE geschlossen. Der Bau der Straße wird damit ermöglicht.

- Der OOWV hat auf seine Versorgungsleitungen hingewiesen und Hinweise zum Schutz der Leitung vorgebracht.

Die Leitungen liegen innerhalb der Verkehrsfläche des Brombeerweges. Die vorgebrachten Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Die Polizei Rastede hat empfohlen, die Zufahrt in das Gewerbegebiet ausschließlich über die Oldenburger Straße zu ermöglichen.

Der Anregung wird nachgekommen. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll ausschließlich aus westlicher Richtung über die Oldenburger Straße erfolgen. Diese Erschließung wird über entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen und ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen abgesichert.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Knotenpunktbereich Brombeerweg/K 131 u.a. durch die weiteren Gewerbegebietsausweisungen östlich der K 131 und die allgemeine Verkehrszunahme auf der K 131 erhöht hat und sich durch die aktuell geplante Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 68 e sowie weiterer Bauflächen (54. Änderung des Flächennutzungsplanes) weiter erhöhen wird. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeführt, dass sie bereits wiederholt darauf hingewiesen habe, dass für die Einmündung des Brombeerweges in die K 131 allein durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der K 131 gemäß RAS-K-1, Tabelle 7 der Einbau eines Linksabbiegestreifens im Zuge der K 131 erforderlich ist und zudem die Vorlage einer Prognose des Verkehrsaufkommens gefordert. Es wird um Vorlage einer entsprechenden Verkehrsuntersuchung gebeten, auf deren Grundlage zusammen mit dem Landkreis Ammerland festgelegt werden kann, welche baulichen und/oder ver-

kehrslenkenden Maßnahmen im Kreuzungsbereich K 131/ Brombeerweg durchzuführen sind.

In der Summe geht die Gemeinde davon aus, dass einerseits durch die Sperrung der Tannenkrugstraße und des Brombeerweges für den Durchgangsverkehr und andererseits durch die Ausrichtung des Gewerbegebietes (kleine Betriebe) es zu keiner relevanten Zusatzbelastung am Knotenpunkt kommt. Ein Linksabbiegestreifen wird derzeit nicht für erforderlich gehalten. Die Begründung wurde um entsprechende ausführliche Aussagen ergänzt (s. auch Kap. 3.2.3). Die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung wird nicht für erforderlich gehalten.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

- **sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Die Umsetzung der Planung ist mit Neuversiegelungen im Umfang von ca. 2,2 ha verbunden. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Die Entwicklung des Bereichs zu einem Gewerbegebiet wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorgegeben und hinsichtlich des Bedarfs und möglicher Standortalternativen geprüft. Auf Ebene des Bebauungsplans wird ein für gewerbliche Nutzungen typischer hoher Versiegelungsgrad ermöglicht, um eine effektive Ausnutzbarkeit der Flächen zu bewirken. Die Neuversiegelungen der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden demnach für erforderlich gehalten.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen, Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Erhalt von Wallhecken sowie Einrichtung von Wallhecken-Schutzstreifen und Maßnahmen zum Lärmschutz. Ausgleichsmaßnahmen werden extern umgesetzt.
- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in über 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsch, Ipweger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Lage des Plangebietes in der Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen und anderen Sied-

lungsstrukturen wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.

- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Die vorhandenen, naturschutzrechtlich geschützten Wallhecken werden teilweise einschließlich eines Schutzabstands erhalten. Im Westen wird ein Wallhecken-Durchstich vorgesehen, um die Erweiterung des dort angrenzend ansässigen Gewerbebetriebes am Standort zu ermöglichen. Dieser Wallhecken-Durchstich ist auch durch den angrenzenden Bebauungsplan bereits vorgesehen, der die auf der Grenze verlaufende Wallhecke teilweise ebenfalls umfasst. Von einem Erhalt der Wallhecken entlang des Brombeerweges sieht die Gemeinde Rastede ab. Sie möchte es hier den künftigen Grundstückseigentümern überlassen, ob die Wallhecken im Bestand erhalten werden sollen. Die hierdurch betroffenen besonderen Wertigkeiten werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte durch die Planung betroffen.

- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Wie in Kap. 1.3 des Umweltberichtes näher ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Auf Umsetzungsebene ergibt sich jedoch ein besonderes Prüf- und Maßnahmenanforderungsmerkmal.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Es wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt in der die Emissionskontingente für die Gewerbegebiete ermittelt wurden.² Als Immissionspunkte wurden die Wohnnutzungen nördlich des Brombeerweges, die Nutzungen westlich des Plangebietes an der Oldenburger Straße Nr. 36 und 42, das Wohnhaus Memelstraße Nr. 12 sowie das geplante Wohngebiet südlich des Plangebietes berücksichtigt. Den Wohnnutzungen am Brombeerweg, an der Oldenburger Straße Nr. 36 und der Memelstraße wurde der Schutzanspruch eines Mischgebietes beigegeben. Die gewerbliche Nutzung an der Oldenburger Straße Nr. 42 wurde mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes, das geplante Wohngebiet südlich des Plangebietes mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden die folgenden Immissionsrichtwerte herangezogen:

Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts
Mischgebiete	60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
Gewerbegebiete	65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts

Die Festlegung der Emissionskontingente erfolgte unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen nach den Bebauungsplänen Nr. 86, 66, 77, 68c, 68 a, 1 sowie Entwurfsstand der Bebauungspläne 33 a und 68 d. Des Weiteren wurden die Gewerbeansiedlungen nordwestlich der BAB 293 als Vorbelastung mit einbezogen. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden so festgelegt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an

² Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.135-5; Schalltechnische Berechnungen; Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße; Bremerhaven 15.04.2011

allen Immissionspunkten eingehalten werden. Es wurde bei freier Schallausbreitung ohne zusätzliche Abschirmung gerechnet.

Die Gutachter sind in ihrer Berechnung zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der angesetzten Emissionskontingente die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsaufpunkten eingehalten werden. Dem Schutzbedürfnis der Anwohner wird damit ausreichend Rechnung getragen. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68e damit nicht entgegen.

Im Bebauungsplan werden die gutachterlichen Ergebnisse umgesetzt. Für die einzelnen Teilflächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend festgesetzt. Es handelt sich zur Tagzeit um den $L_{wa} = 60$ dB(A) und zur Nachtzeit um den L_{wa} von 45 dB(A). Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A)/m² (FSP) 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 in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt ca. 300 m entfernt von der Bundesautobahn A 293 und ca. 600 m zur Bundesautobahn A 29. Der Bebauungsplan Nr. 68 d „Westlich Tannenkrugstraße“, der sich nördlich dieses Bebauungsplanes Nr. 68 e befindet, liegt unmittelbar an der A 293. Auch im Bebauungsplan Nr. 68 d sind Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 d wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem die Verkehrslärmimmissionen begutachtet wurden.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche IV und III im Nahbereich der A 293 keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 68 d bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 68 e liegt deutlich weiter von der B 293 entfernt. Auch die Gewerbegebiete westlich der Oldenburger und die Wohnnutzungen an der Schulstraße liegen deutlich näher zu beiden Bundesautobahnen.

Zudem liegt ein Schallgutachten für die in der 54. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Wohnbaufläche vor (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 19.06.2012). Die Schallgutachter haben darin die Geräuschemissionen durch die BAB A 29, die BAB A 293 sowie durch den Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy berücksichtigt. Die Eingangsdaten basieren auf einer bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2010. Des Weiteren wurden die Geräuschemissionen durch die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butjadinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 berücksichtigt. Die Eingangsdaten auf diesen Verkehrswegen basieren auf Zählungen mit automatischen Zählleinrichtungen, die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Jahr 2011 durchgeführt wurden. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde eine jährliche Verkehrszunahme von 1 % berücksichtigt.

Die ermittelten Immissionsraaster zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A)/ 55 dB(A) tags/ nachts im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 e eingehalten werden.

Insofern ist davon auszugehen, dass von den Verkehrsstrassen in der Umgebung des Plangebietes keine unzulässigen Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht werden.

Das Plangebiet ist insbesondere durch die vom Verkehr auf der A 293/B 211 und der K 131 ausgehenden Emissionen belastet. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

Geruchsimmissionen

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem nicht näher zu den im weiteren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen als die Wohn- und Gewerbenutzungen im Bestand. Insofern müssen die in der weiteren Umgebung des Plangebietes vorhandenen Hofstellen bereits auf die vorhandenen Nutzungen Rücksicht nehmen. Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 68e verursachte Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Sie sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig.

3.2.3 Verkehrliche Belange/ÖPNV

Die äußere Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über den Brombeerweg. Ausgehend vom Brombeerweg führt im westlichen Teil des Plangebietes eine Erschließungsstraße in das Plangebiet hinein. Die Breite der Verkehrsparzelle wird im Bebauungsplan mit 9 m festgesetzt. Die Erschließungsstraße mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m. Die Wendeanlage ist damit ausreichend dimensioniert, um eine Wendeschleife für Lastzüge zu realisieren. Östlich der geplanten Erschließungsstraße wird entlang des Brombeerweges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird abgesichert, dass in diesem Bereich eine Erschließung des Plangebiets ausschließlich über den geplanten Stich erfolgt.

In westlicher Richtung führt der Brombeerweg zur Oldenburger Straße (K 131). Damit ist das Plangebiet auf kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll ausschließlich aus westlicher Richtung über die Oldenburger Straße erfolgen. Diese Erschließung wird über entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen und ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen abgesichert.

Im Ablauf der Verkehrsbeziehungen im Knotenpunkt Brombeerweg/K 131 sind nach bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde keine Konflikte aufgetreten, d.h. die derzeitige Knotenpunktsituation ist ausreichend bemessen, um die anfallenden Verkehre abzuwickeln. Die Gemeinde geht für die Zukunft davon aus, dass durch die geplante Sperrung der Tannenkrugstraße (Bebauungsplan Nr. 68 d) und die Sperrung des Brombeerweges östlich des geplanten Erschließungsstiches (Bebauungsplan Nr. 68 e) ein erheblicher Verkehr zum Knotenpunkt Brombeerweg/ K 131 entfallen wird, so dass der Knotenpunkt nach Realisierung des Plangebietes nicht wesentlich stärker belastet wird als bislang. Da die geplanten Gewerbegrundstü-

cke für kleine Gewerbeeinheiten vorbehalten sind, kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass hierdurch insgesamt (geringe Anzahl von Mitarbeitern, geringer An- und Ablieferverkehr) nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. In der Summe geht die Gemeinde daher davon aus, dass einerseits durch die Sperrung der Tannenkrugstraße und des Brombeerweges für den Durchgangsverkehr und andererseits durch die Ausrichtung des Gewerbegebietes (kleine Betriebe) es zu keiner relevanten Zusatzbelastung am Knotenpunkt kommt. Ein Linksabbiegestreifen wird derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist gewährleistet. Das Plangebiet wird von der Haltestelle „Wahnbek, Brombeerweg“ erschlossen, die in einer Entfernung von ca. 300 m liegt. Die Haltestelle wird von Linien 340 und 342 bedient. Die Linie 340 verbindet das Plangebiet mit dem Ortsteil Rastede und dem Oberzentrum Oldenburg. Die Linie 342 ist vorwiegend für die Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.4 Entwässerung

Es liegt ein Entwässerungskonzept für den gesamten Bereich des Gestaltungskonzepts Tannenkrugstraße - Brombeerweg vor.³ Die Inhalte werden nachstehend – soweit für diesen Bebauungsplan Nr. 68e relevant – wiedergegeben.

Oberflächenentwässerung

Die Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers orientiert sich im Wesentlichen an den Geländeverhältnissen und an den vorhandenen Vorflutern. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kommt wegen der anstehenden oberflächennahen schluffigen Bodenschichten nicht in Frage (im Rahmen einer Bodenuntersuchung des Gewerbegebietes Brombeerweg wurden ab 0,50 m unter GOK schluffige Bodenschichten gefunden. Sondierbohrungen 1995). Das Plangebiet soll über Haltungen DN 300 bis DN 500 in ein Regenrückhaltebecken entwässern. Das Rückhaltebecken soll im südöstlichen Teil des Plangebietes vorgesehen werden. Dazu wird im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der überlagernden Festsetzung einer Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet soll über einen neuen SW-Freispiegelkanal DN 200 zum vorhandenen SW-Pumpwerk „Brombeerweg“ entwässern. Die Trasse des neuen SW-Kanals verläuft über den Brombeerweg zum vorhandenen SW-Pumpwerk. Die Förderleistung des Pumpwerkes beträgt 6,3 l/s und ist ausreichend, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgungsträger können im Einzelnen berücksichtigt werden:

Elektrizität/ Gas: Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH (derzeitiger Anbieter) erfolgen.

³ Ingenieurbüro Börjes; Westerstede; November 2010, Ergänzungen März 2011

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

Müllbeseitigung: Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

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

3.2.6 Leitungen

Das Plangebiet wird derzeit in West-Ostrichtung im nördlichen Teil durch eine HD Gasleitung der EWE Netz GmbH gequert. Die Leitung wird in den Planteil übernommen. In Bezug auf die geplante Erschließungsstraße wird eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und der EWE geschlossen. Der Bau der Straße wird damit ermöglicht.

Innerhalb der Verkehrsfläche des Brombeerweges befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Das ausgewiesene Plangebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

3.2.7 Belange des Denkmalschutzes

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für die Gewerbegrundstücke werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind die allgemein zulässigen Tankstellen. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasterer Liste nicht zulässig. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in § 1 der Festsetzungen aufgeführt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Rastede vorzubeugen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die gewerbliche Struktur einfügen und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit können 80% des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 für Gewerbegebiete wird damit ausgeschöpft. Die Ausschöpfung ist sinnvoll, um eine effiziente Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Außerdem sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 12 m zulässig. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) sind von der Bauhöhenbeschränkung gemäß § 16 [6] BauNVO ausgenommen. Höhere Gebäudekörper würden die Umgebung des Plangebietes überprägen. Die Gebäude werden soweit in ihrer Höhe eingeschränkt, dass sie von den umgebenden Nutzungen aus als nicht störend wahrgenommen werden.

4.3 Verkehrsflächen

Der Brombeerweg wird im nordwestlichen Teil des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auch der geplante Erschließungsstich wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Parallel zum östlich des geplanten Erschließungsstiches gelegenen Teil des Brombeerweges wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Im Westen und Süden des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt belegt: Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit E 1 und E 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig. Die mit E1 bezeichnete Fläche darf auf einer Länge von bis zu 10 m für eine Zu-/Abfahrt unterbrochen werden. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der hier vorhandenen Wallhecken. Die zulässige Zu-/ Abfahrt im Westen ermöglicht die Erweiterung des dort bestehenden Gewerbebetriebes. Die Festsetzung ist in Anlehnung an die Festsetzung des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1, 2. Änderung gestaltet: Da die Wallhecke auf der Grenze zwischen beiden Bebauungsplänen verläuft, weist sie Flächenanteile in beiden Plangebietes auf, so dass hier eine abgestimmte Festsetzung erforderlich ist.

Eine weitere Fläche wird im Süden des Plangebietes als Maßnahmenfläche wie folgt festgesetzt: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage und zur Herstellung der rad- und fußläufigen Durchgängigkeit zulässig.

Darüber hinaus wird entlang des Brombeerweges ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt, unterbrochen durch die vorgesehene Erschließungsstraße. Im östlichen Abschnitt wird angrenzend an diese Grünfläche im Bereich des Gewerbegebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Gemeinde Rastede möchte es hier den künftigen Grundstückseigentümern überlassen, ob die vorhandenen Wallhecken im Bestand erhalten werden sollen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind hierbei zu beachten.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Für die Gewerbegebiete werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² (FSP) 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 in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 36.010 m². Davon entfallen auf:

Gewerbegebiete: 23.620 m²

Verkehrsflächen: 3.245 m²

Maßnahmenfläche „RRB“ und Grünanlage: 3.325 m²

Private Grünfläche: 5.820 m²

davon: E 1: 1.270 m²

E 2: 3.290 m²

ohne weitere Festsetzung: 1.260 m²

6. Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Rastede, den

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. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 68 e auf, um in einem ca. 3,6 ha großen Bereich am Brombeerweg die bedarfsgemäße Entwicklung von Gewerbegrundstücken bauleitplanerisch zu ermöglichen. Zudem soll einem westlich angrenzend vorhandenen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit am Standort geschaffen werden. Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeentwicklungskonzeptes und der Flächennutzungsplan-Darstellung für diesen Bereich.

Zu diesem Zweck werden in dem Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Gewerbegebiet	23.620 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	3.245 m ²
Private Grünflächen, davon:	5.820 m ²
Flächen für Maßnahmen mit Wallheckenerhalt E 1, E 2	4.560 m ²
ohne weitere Festsetzungen	1.260 m ²
Fläche für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung „RRB“ und Grünanlage	3.325 m ²
Gesamt	36.010 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Aufgrund des großen Prüfumfanges werden die Ziele des Artenschutzes und deren Berücksichtigung gesondert in Kap. 1.3 dargelegt.

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 notwen-

dige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (Baugesetzbuch)

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist eine Umsetzung durch Flächenrecycling, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht möglich. Zudem zeichnet sich der Standort durch eine besondere Lagegunst hinsichtlich der Erschließung aus und wurde bereits durch Darstellung im FNP als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Bei Umsetzung der Planung werden somit Landwirtschaftsflächen umgenutzt. Da jedoch keine Alternativflächen in vergleichbarer Lagegunst zur Verfügung stehen, ist die Umnutzung der Landwirtschaftsflächen erforderlich. Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird eine effektive Ausnutzung der Gewerbeflächen ermöglicht, wodurch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen wird.

Die Bauleitpläne sollen ... dazu beitragen, ... den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern...

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. (Baugesetzbuch)

Durch die mit der Planung vorbereitete Versiegelung und Überbauung von Flächen sind kleinräumige Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Bedingungen prognostiziert. Diese sind zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen erforderlich und werden durch den teilweisen Erhalt der Gehölzstrukturen in ihrer Intensität und Reichweite begrenzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts werden durch die Planung nicht erwartet. Ein weitergehendes Erfordernis für Maßnahmen zu Klimaanpassung ist aus der örtlichen Situation heraus nicht ersichtlich.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden. (Baugesetzbuch)

Projekte ... sind, soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Bei Schutzgebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines in Absatz 1 genannten Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. (Bundesnaturschutzgesetz)

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in über 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweiger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie des Umstands, dass bestehende Gewerbeflächen und sonstige Siedlungsstrukturen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den Schutzgebieten liegen wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.

Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. (Bundesnaturschutzgesetz)

Durch die Planung werden überwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen, die nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen. Die randlich vorhandenen Wallhecken werden teilweise erhalten, einschließlich eines Schutzabstands. Für einen Teil der Wallhecken wird ein Erhalt jedoch nicht dauerhaft über die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt. Die hierdurch betroffenen besonderen Wertigkeiten für Tiere und Pflanzen werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Neuversiegelungen auf ca. 2,2 ha. Hierdurch verlieren die Böden ihre natürlichen Funktionen vollständig. Allerdings sind die Neuversiegelungen unvermeidbar zur Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Eine besondere Archivfunktion der Böden im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden. (WHG)

Auf den zusätzlichen versiegelten Flächen fällt Niederschlagswasser an, das künftig nicht mehr versickern kann. Um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserabfluss zu minimieren, wird eine Fläche zur Regenrückhaltung festgesetzt.

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt werden. (BImSchG)

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm werden durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln vermieden. Die maßgeblichen Grenz- und Richtwerte des Immissionsschutzes können somit eingehalten werden.

Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Verbote gelten nicht für rechtmäßige Eingriffe. (NAGB-NatSchG)

Randlich des Plangebiets sind in größerem Umfang Wallhecken vorhanden. Diese werden teilweise erhalten und durch Abstandstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt. Im Westen wird ein Wallhecken-Durchstich zugelassen, um die Erweiterung des dort angrenzend ansässigen Gewerbebetriebes am Standort zu ermöglichen. Dieser Wallhecken-Durchstich ist auch durch den angrenzenden Bebauungsplan bereits vorgesehen, der die auf der Grenze verlaufende Wallhecke teilweise ebenfalls umfasst. Von einem Erhalt der Wallhecken entlang des Brombeerweges sieht die Gemeinde Rastede ab. Sie möchte es hier den künftigen Grundstückseigentümern überlassen, ob die Wallhecken im Bestand erhalten werden sollen

Soweit die vorhandenen Wallhecken nicht durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft im Erhalt gesichert werden, wird ihre Beseitigung in die Eingriffsregelung eingestellt. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist für das Plangebiet und die Umgebung die Zielstellung „Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken“ getroffen.

Wie vorstehend bereits für die Wallhecken beschrieben, wird dieser Zielstellung nur teilweise entsprochen.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Die für die Planung relevanten Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.*

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte pauschale Freistellungen von den Verboten, u.a. hinsichtlich des zu berücksichtigenden Artenspektrums.

Grundsätzlich untersagen die artenschutzrechtlichen Verbote konkrete Handlungen. Sie können demnach nicht von der Bauleitplanung, sondern erst von deren Umsetzung berührt werden. Allerdings ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits vorausschauend zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten. In diesem Fall wäre der Bauleitplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig.

Diese Prüfung wird nachfolgend vorgenommen.

- *Welche der relevanten besonders geschützten Arten können im Einwirkungsbereich der Planung vorkommen?*

Faunistische Kartierungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Deshalb wird nachfolgend anhand der geographischen Verbreitung und Lebensraumansprüche der geschützten Arten hergeleitet, welche Tierarten potenziell im Plangebiet vorkommen können. Grundlage bildet die durchgeführte Biototypenkartierung (vgl. Kap. 2.1).

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse), der Amphibien, der Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Schmetterlinge, der Käfer, der Netzflügler, der Springschrecken, der Spinnen, der Krebse und der Stachelhäuter können für das Plangebiet insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten können entweder aufgrund ihrer geographischen Verbreitung ausgeschlossen werden, oder sie sind durch spezifische Habitatansprüche gekennzeichnet, die innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt sind. Für die Arten dieser Artengruppen kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Möglich ist das Vorkommen von Fledermäusen sowie Vögeln. Von diesen Artengruppen unterliegen alle in Europa vorkommenden Arten den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.

Das Plangebiet umfasst weitgehend Ackerflächen, die kein Potenzial für Fledermausquartiere aufweisen. Allerdings sind auch einige Wallhecken mit altem Gehölzbestand betroffen, hier können Fledermausquartiere vorhanden sein. Es sind sowohl sporadisch genutzte Einzelquartiere als auch Balz-, Wochenstuben- oder Winterquartiere möglich.

Für Vögel kann das Plangebiet eine Funktion als Bruthabitat und Nahrungsraum aufweisen. Brutvorkommen sind von bodenbrütenden und von gehölzbrütenden Arten möglich. Im Bereich der Wallhecken können auch Brutvogelarten mit spezifischen Ansprüchen auftreten, da hier in größerem Umfang Altbäume vorhanden sind. Größere Rastvogel-Vorkommen störanfälliger Arten (z.B. Gänse, Schwäne) sind wegen der kleinräumigen Gliederung der Flächen durch Gehölze nicht anzunehmen.

Artenschutzrechtlich relevante geschützte Pflanzenarten wurden bei der Geländebegehung nicht festgestellt und sind auch nicht zu erwarten.

- *Welche der artenschutzrechtlichen Verbote können bei Umsetzung der Planung berührt werden? Bestehen Vermeidungsmöglichkeiten?*

1. **Tötungsverbot:** Eine Tötung von Fledermäusen oder nicht flügenden Jungvögeln oder eine Beschädigung von Eiern ist bei Umsetzung der Planung möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Abschieben des Oberbodens) während der Quartierszeiten von Fledermäusen oder der Vogelbrutzeit durchgeführt wird. Da diese Auswirkungen jedoch durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der genannten Zeiten) grundsätzlich vermeidbar sind, kann die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist auf Umsetzungsebene sicherzustellen.

2. **Störungsverbot:** In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits verschiedene Nutzungen mit Störpotenzial vorhanden. Hier sind insbesondere die umliegenden Gewerbegebiete und Wohnnutzungen zu nennen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sind im Plangebiet keine besonders stöempfindlichen Tiervorkommen zu erwarten. Eine artenschutzrechtlich relevante Störung bei Umsetzung der Planung ist nicht zu befürchten.

3. **Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:** Bei Umsetzung der Planung werden Ackerflächen in Anspruch genommen und einige Wallhecken. Soweit hier Brutplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind, werden diese bei Umsetzung der Planung zerstört und gehen dauerhaft verloren. Da insbesondere nordöstlich des Plangebietes vergleichbare Ackerflächen verbleiben, kann im Hinblick auf Brutvogelvorkommen des Ackerlandes davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt demnach ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor.

Im Hinblick auf Brutplätze gehölzbrütender Vögel und auf Quartiere von Fledermäusen kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand berührt wird. Ein nicht unbeträchtlicher Anteil der vorhandenen Wallhecken wird nicht dauerhaft durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Hier möchte die Gemeinde Rastede es den künftigen Grundstückseigentümern überlassen, ob die Wallhecken (und damit auch die vorhandenen Gehölze) im Bestand erhalten werden sollen. Sollten diese Wallhecken sämtlich beseitigt werden, kann aufgrund des nicht unbeträchtlichen Umfangs nicht ohne nähere Prüfung davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist. Allerdings ist die Beseitigung der Wallhecken zur Umsetzung der Planung nicht dauerhaft erforderlich, da auch ein Erhalt der Wallhecken mit der festge-

setzten privaten Grünfläche im Einklang steht. Somit ergeben sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zwar ggf. Einschränkungen für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, nicht jedoch Einschränkungen der Realisierbarkeit der Planung. Die abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit von Gehölzfällungen bleibt damit der Umsetzungsebene vorbehalten.

4. **Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten:** Da keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen, wird dieser Verbotstatbestand nicht berührt.

Fazit: Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Auf Umsetzungsebene ergibt sich jedoch ein besonderes Prüf- und Maßnahmenerfordernis.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen bildet eine Beschreibung des aktuellen Umweltzustands. Diese wird nachfolgend für die einzelnen Umweltschutzgüter separat vorgenommen.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung dieses Schutzgutes wurde eine Biotoptypen-Kartierung im September 2010 durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Biotoptypen-Plan im Anhang dargestellt und werden nachfolgend beschrieben.

Biotopcode	Beschreibung des Biotoptyps
HWM	<p>Strauch-Baum-Wallhecke</p> <p>Entlang der Parzellengrenzen der Ackerfläche sowie entlang des Brombeerweges sind verbreitet Strauch-Baum-Wallhecken zu finden. Die Baumschicht besteht vorwiegend aus Steileichen, in der Strauchschicht treten Holunder, Faulbaum, Brombeere, Vogelbeere und Eichenjungwuchs auf. Der Wallkörper ist zumeist gut erhalten. In einem Wallhecken-Abschnitt im Südosten des Plangebietes ist der Wallkörper durch Materialablagerungen überlagert und nicht mehr eindeutig erkennbar. Anhand des recht einheitlichen Baumbestandes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich ursprünglich um eine durchgehende historische Wallhecke handelt.</p>
HWB	<p>Baum-Wallhecke</p> <p>Ein Wallhecken-Abschnitt ohne ausgeprägte Strauchschicht säumt den Brombeerweg nördlich des Plangebietes. Er weist lediglich einen lückigen Bewuchs mit Überhältern auf.</p>
HWO	<p>Gehölzfreier Wall</p> <p>Einem kürzeren Wallhecken-Abschnitt entlang des Brombeerwegs fehlt der Gehölzbewuchs vollständig. Hier ist nur der Wallkörper noch deutlich zu erkennen. Er ist mit Gräsern und Krautigen überwachsen.</p>
GI	<p>Intensivgrünland</p> <p>Südwestlich des Plangebietes schließt sich eine intensiv genutzte Grünlandfläche an. Sie wird mit Pferden beweidet.</p>
A	<p>Acker</p> <p>Ein Großteil des Plangebietes ist durch Ackerbau bestimmt. Als Feldfrucht wurde Mais angebaut. Auch nördlich, nordöstlich und südlich finden sich weitere Ackerflächen.</p>
PHO	<p>Obst- und Gemüsegarten</p> <p>Ein Hausgarten nördlich des Plangebietes am Brombeerweg weist eine traditionelle Nutzung mit Obstbäumen und Gemüsebeeten auf.</p>
OEL	<p>Lockere Einzelhausbebauung</p> <p>Einzelhausbebauung im Außenbereich findet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes.</p>
ODL	<p>Ländlich geprägte Bebauung</p> <p>Einige der umliegenden bebauten Grundstücke weisen landwirtschaftlich geprägte Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) auf. Es hat jedoch eine Umnutzung zu Wohnzwecken stattgefunden.</p>
OVS	<p>Straße</p> <p>Der Brombeerweg verläuft im Norden des Plangebietes. Er ist asphaltiert und auf einer Breite von ca. 2,5 – 3,0 m ausgebaut. Im Nordwesten des Plangebietes kreuzt er die Tannenkrugstraße. Die Bankette sind mit halbruderaler Vegetation bewachsen.</p>
OVW	<p>Weg</p> <p>Die Fortsetzung der Tannenkrugstraße südlich des Brombeerweges ist mittlerweile für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Er ist asphaltiert und als Fuß- und Radweg ausgewiesen.</p>
OGG	<p>Gewerbegebiet</p> <p>Im Nordwesten schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an das Plangebiet an.</p>

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften als mäßig eingeschränkt eingestuft. Wertgebend ist insbesondere der hohe Anteil an Kleinstrukturen wie Wallhecken und sonstige Gehölze.

2.1.2 Boden

Als Bodentyp steht Pseudogley-Podsol an⁴. Diese sind aus Geschiebedecksanden entstanden, die lehmige Sande überlagern.

⁴ NLFb: Böden in Niedersachsen – Digitale Bodenkarte BÜK 50. CD-ROM 1997

Eine besondere Bedeutung der Böden ist nicht ausgeprägt.

2.1.3 Wasser

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die mittlere Grundwasserneubildungsrate bei ca. 200 mm pro Jahr.

2.1.4 Klima und Luft

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der Bereich dem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zuzuordnen. Prägend sind die Herabsetzung der Windgeschwindigkeiten durch die Gehölzstrukturen und eine im Vergleich zu Siedlungsflächen höhere Luftfeuchte.

Zur Luftqualität liegen für den Bereich keine Detaildaten vor. Es ist jedoch von einer Vorbelastung durch verkehrsbürtige Luftschadstoff-Emissionen der nahegelegenen Autobahn auszugehen.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für Klimahaushalt oder Luftqualität auf.

2.1.5 Landschaft

Die Landschaft des Plangebietes und der Umgebung ist durch eine enge räumliche Verflechtung von gehölzreichen Landwirtschaftsflächen und Siedlungsstrukturen geprägt.

Das Relief ist leicht bewegt und weist Veränderungen durch Bodenabbau auf. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden teils als Acker, teils als Grünland bewirtschaftet. Sie sind durch ein recht enges Netz an Wallhecken und sonstigen Feldhecken gekammert. Die Wallhecken sind überwiegend noch gut erhalten, der Bewuchs weist einen hohen Anteil an Alteichen (Überhälter) auf.

Vorbelastungen der Landschaft sind mit den nordwestlich gelegenen Gewerbegebiets-Entwicklungen gegeben.

Die besondere Bedeutung der Wallhecken für das Landschaftsbild wird auch im Landschaftsrahmenplan hervorgehoben. Das Wallheckengebiet wird als wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft eingestuft.

2.1.6 Mensch

Innerhalb des Plangebietes findet sich keine Bebauung. Allerdings sind in der näheren Umgebung wohngenutzte Gebäude vorhanden. Es handelt sich teils um Außenbereichs-Wohnbebauung am Brombeerweg, teils um Betriebsleiter-Wohngebäude innerhalb der Gewerbegebiete. Südwestlich und südöstlich des Plangebietes finden sich in geringer Entfernung die zusammenhängenden Wohngebiete an der Memelstraße und an der Weichselstraße.

Tannenkrugstraße und Brombeerweg werden von der örtlichen Bevölkerung zu Erholungszwecken genutzt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kulturgüter (Bodenfunde) innerhalb des Plangebietes vor. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Als Sachgüter sind die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Erschließungseinrichtungen (Brombeerweg) zu nennen. In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich zudem einige Gebäude.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes zu rechnen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter prognostiziert.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen vorwiegend Ackerflächen und Wallhecken.

Ein Teil der vorhandenen Wallhecken bleibt erhalten und wird dauerhaft gesichert. Zu diesen werden Schutzstreifen festgesetzt, so dass hier indirekte Beeinträchtigungen minimiert werden.

Die Verluste einzelner Wallhecken werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft. Die Überplanung der Ackerfläche wird hingegen nicht als erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften gewertet.

2.3.2 Boden

Die Planung bereitet Neuversiegelungen im Umfang von ca. 2,2 ha vor. Die versiegelten Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe. Diese Auswirkungen auf den Boden werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Darüber hinaus erfolgen – insbesondere im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens – Abgrabungen und Bodenumlagerungen. Da die Flächen nicht versiegelt werden und deshalb nicht vollständig in ihrer Funktionalität im Naturhaushalt eingeschränkt werden, werden diese Veränderungen nicht als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

2.3.3 Wasser

Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Rückhaltebecken gesammelt. Hierdurch wird der Anteil oberflächlich abfließenden Wassers erhöht und die Grundwasserneubildung entsprechend verringert. Die Verringerung der Grundwasserneubildung wird als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

2.3.4 Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Insbesondere die Kaltluftbildung über den Flächen

wird verringert und die Luftfeuchte herabgesetzt. Die ausgleichende Wirkung von Gehölzstrukturen wird durch den Verlust einzelner Wallhecken vermindert.

Aufgrund der günstigen Luftdurchmischungs-Bedingungen und der begrenzten Größe des Plangebietes wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Veränderungen nur eine geringe Intensität und Reichweite aufweisen. Sie werden nicht als erheblich eingestuft.

2.3.5 Landschaft

Bei Umsetzung der Planung wird der Anteil landschaftstypischer Landwirtschaftsflächen verringert, die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird hierdurch eingeschränkt. Die vorhandenen Wallhecken werden zwar teilweise erhalten, insbesondere die Wallhecken entlang des Brombeerweges, die künftig den Übergang zur freien Landschaft bilden, werden jedoch nicht dauerhaft im Bestand gesichert.

Da es sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild handelt, werden die Auswirkungen der Planung als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

2.3.6 Mensch

Die Auswirkungen des künftig innerhalb des Plangebietes verursachten Gewerbelärms auf die wohngenutzten Gebäude bzw. Gebiete in der Umgebung wurden gutachtlich untersucht. Unter Beachtung von Lärmkontingenten (s. Kap. 2.4.1) können die für den Schallschutz maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes eingehalten werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Lärmemissionen der geplanten Gewerbenutzungen zu erwarten sind.

Für die künftig innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen werden im Hinblick auf Geruchsimmissionen und Verkehrslärmimmissionen ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet:

Geruchsimmissionen: In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem nicht näher zu den im weiteren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen als die Wohn- und Gewerbenutzungen im Bestand. Insofern müssen die in der weiteren Umgebung des Plangebietes vorhandenen Hofstellen bereits auf die vorhandenen Nutzungen Rücksicht nehmen. Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 68 E verursachte Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Sie sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig.

Lärmimmissionen: Das Plangebiet liegt ca. 300 m entfernt von der Bundesautobahn A 293 und ca. 600 m zur Bundesautobahn A 29. Der Bebauungsplan Nr. 68 D „Westlich Tannenkrugstraße“, der sich nördlich dieses Bebauungsplanes Nr. 68 E befindet, liegt unmittelbar an der A 293. Auch im Bebauungsplan Nr. 68 D sind Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 D wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem die Verkehrslärmimmissionen begutachtet wurden.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche IV und III im Nahbereich der A 293 keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 68 D bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 68 E liegt deutlich weiter von der B 293 entfernt. Auch die Gewerbegebiete westlich der Oldenburger und die Wohnnutzungen an der Schulstraße liegen deutlich näher zu beiden Bundesautobahnen.

Zudem liegt ein Schallgutachten für die in der 54. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Wohnbaufläche vor (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 19.06.2012).

Die Schallgutachter haben darin die Geräuschemissionen durch die BAB A 29, die BAB A 293 sowie durch den Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy berücksichtigt. Die Eingangsdaten basieren auf einer bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2010. Des Weiteren wurden die Geräuschemissionen durch die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butjadinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 berücksichtigt. Die Eingangsdaten auf diesen Verkehrswegen basieren auf Zählungen mit automatischen Zählleinrichtungen, die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Jahr 2011 durchgeführt wurden. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde eine jährliche Verkehrszunahme von 1 % berücksichtigt.

Die ermittelten Immissionsraaster zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A)/ 55 dB(A) tags/ nachts im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 E eingehalten werden.

Da die fuß- und radläufige Durchgängigkeit der Tannenkrugstraße und des Brombeerweges weiterhin beibehalten werden soll, werden mit der Planung – über die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (vgl. Kap. 2.3.5) hinausgehend – keine relevanten Einschränkungen für Erholungsnutzungen vorbereitet.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen.

Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche anzuführen, die dauerhaft verloren geht. Allerdings wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, da es sich nicht um Böden von besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit handelt. Auch die übrigen Sachgüter in der Umgebung des Plangebietes sind nicht von erheblichen umweltrelevanten nachteiligen Auswirkungen der Planung betroffen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sichergestellt:

- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt und die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 12 m über Geländeoberkante beschränkt. Hierdurch werden insbesondere die Auswirkungen im Landschaftsbild begrenzt. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind bauliche Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine).
- Im Südosten des Plangebietes wird auf 3.325 m² eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgehalten. Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann hier gesammelt werden. Durch die Rückhaltung werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verringert.

Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens näher festgelegt. Hier sollen auch Regelungen für eine naturnahe Gestaltung der randlich verbleibenden Flächen getroffen werden.

- Die vorhandenen Wallhecken werden teilweise durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen (E1 und E2) in ihrem Bestand gesichert. Diese Maßnahmenflächen beziehen eine Breite von zumeist 7 m ab Wallfuß als Schutzstreifen mit ein. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind die vorhandenen Wallhecken zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind hier bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen, Abgrabungen und Auffüllungen nicht zulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig. Durch den Erhalt der Wallhecken werden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert.

Innerhalb der mit E 1 bezeichneten Maßnahmenfläche darf die Wallhecke auf einer Länge von bis zu 10 m für eine Zu- und Abfahrt unterbrochen werden. Hierdurch soll dem westlich gelegenen Betrieb eine Erweiterung am Standort ermöglicht werden.

- Innerhalb des Gewerbegebietes werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Hierzu wird das Gewerbegebiet untergliedert. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundfläche die jeweils festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die festgesetzten Schalleistungspegel tags/ nachts liegen bei 60/ 45 dB(A). Schallpegelminderungen durch Abschirmmaßnahmen bei konkreten Einzelvorhaben können berücksichtigt werden. Durch diese Festsetzungen können die Auswirkungen von Lärm auf die umliegenden Nutzungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes.

Um zu überprüfen, in welchem Umfang externe Maßnahmen zur Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich sind, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags⁵ vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen bzw. geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	850 m ²	4	3.400
gehölzfreier Wall (HWO)	30 m ²	2	60
Acker (A)	33.955 m ²	1	33.955
Straße (OVS)	1.175 m ²	0	0
gesamt	36.010 m²		37.415

⁵ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. neu überarbeitete Auflage 2006.

Flächenwertigkeit im Planzustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Gewerbegebiet; davon	23.620 m ²		
versiegelt	18.896 m ²	0	0
Grünflächen	4.724 m ²	1	4.724
öffentliche Verkehrsfläche	3.245 m ²	0	0
priv. Grünfläche u. Maßnahmenfläche E1/ E2, davon	4.560 m ²		
Wallhecken-Erhalt	540 m ²	4	2.160
Zu-/Abfahrt	70 m ²	0	0
Wallhecken-Schutzstreifen	3.950 m ²	2	7.900
private Grünfläche ohne weitere Festsetzungen	1.260 m ²	1	1.260
Maßnahmenfläche: Regenrückhaltebecken	3.325 m ²	2	6.650
gesamt	36.010 m²		22.694

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand ergibt ein Kompensationsdefizit von 14.721 Werteinheiten.

Da beeinträchtigte Werte und Funktionen geschützter Wallhecken durch Neuanlage von Wallhecken oder durch wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen sind, wird nachfolgend eine separate Betrachtung der Wallhecken vorgenommen.

Wallhecken-Bestand ⁶	Planung	Ausgleich
Wallhecken der Wertstufe 4 (HWM): 580 lfd. m	420 lfd. m Erhalt	Ausgleich nicht erforderlich
	160 lfd. m überplant	extern auszugleichen durch Neuanlage von 320 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen
Gehölzfreier Wall der Wertstufe 2 (HWO): 15 lfd. m	15 lfd. m überplant	extern auszugleichen durch Neuanlage von 15 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, sind für die Beeinträchtigungen von Wallhecken, die durch die Planung vorbereitet werden, extern 335 laufende Meter Wallhecken neu anzulegen oder vergleichbare Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen sollen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden.

Da die obenstehende Eingriffsbilanzierung gemäß Städtetagmodell auch die Eingriffsfolgen für Wallhecken mit betrachtet, wird ein Teil des bilanzierten Kompensationsdefizites von 14.721 Werteinheiten bereits über die Maßnahmen im Wallheckenprogramm abgedeckt.

Entsprechend üblichen Vorgaben wird davon ausgegangen, dass die neu angelegten Wallhecken eine Breite von 2 m aufweisen und in absehbaren Entwicklungszeiten die Wertstufe 3 erreichen. Unter der Annahme, dass die Neuanlage der Wallhecken auf Grundflächen geringer Wertigkeit (Wertstufe 1) erfolgt, berechnet sich das Aufwertungspotential folgendermaßen:

⁶ Anders als bei der Eingriffsbilanzierung nach Städtetagmodell ist für die separate Wallhecken-Betrachtung auf laufende Meter (lfd. m) Wallhecke abzustellen. In die flächenbezogene Eingriffsbilanzierung wurden die Wallhecken jeweils mit einer Breite von 2 m eingestellt.

335 lfd. m Länge x 2 m Breite x Aufwertungspotential 2 Wertstufen = 1.340 Werteinheiten.

Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 13.381 Werteinheiten. Dieses soll über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen werden.

2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Vorentwurfs war vorgesehen, die Wallhecken entlang des Brombeerweges einschließlich eines Schutzstreifens durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Bestand zu sichern. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wären hierdurch minimiert worden. Die Gemeinde Rastede möchte es hier den künftigen Grundstückseigentümern überlassen, ob die Wallhecken im Bestand erhalten werden sollen. Ein Verlust dieser Wallhecken-Abschnitte wird seitens der Gemeinde in die Eingriffsregelung eingestellt und durch funktionale Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Verfahren zur Anwendung gebracht und Unterlagen ausgewertet:

- Kartierung der Biotoptypen im September 2010 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/ 4, März 2004),
- Bodenübersichtskarte BÜK 50 (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen. CD-ROM 1997),
- Landschaftsrahmenplan Ammerland (Landkreis Ammerland 1995),
- Gewerbliches Entwicklungskonzept Bereich Tannenkrugstraße – Bromberweg (NWP Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2010)
- Gewerbebebietsentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße – Ermittlung der Emissionskontingente für die Gewerbeentwicklungsfläche. (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, 15.04.2011),
- Oberflächenentwässerungskonzept (Ingenieurbüro Börjes, Westerstede, November 2010),
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (7. neu überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag 2006).

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten folgende Schwierigkeiten auf:

- Zum Plangebiet liegen keine systematischen faunistischen Erhebungen vor. Daher wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit anhand der Biotoptypen-Erfassung ermittelt, ergänzt um eine Potenzialanalyse zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die Auswirkungen im Rahmen der Eingriffsregelung sowie die grundsätzliche Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Bebauungsplans sind hiermit nach den fachlichen Standards möglich. Im Zuge von ggf. vorgesehenen Gehölzfällungen sind jedoch voraussichtlich zusätzliche Primärerhebungen erforderlich.

***Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.*

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen der zuständigen Behörde gemeldet und bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert belassen bzw. für ihren Schutz wird Sorge getragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der zuständigen Behörde gemeldet.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 68 e auf, um in einem ca. 3,6 ha großen Bereich am Brombeerweg die bedarfsgemäße Entwicklung von Gewerbegrundstücken bauleitplanerisch zu ermöglichen und einem ortsansässigen Betrieb die Erweiterung zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Wertgebend für Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken. In der Umgebung finden sich einige Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen und weitere Landwirtschaftsflächen.

Bei Umsetzung der Planung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im wesentlichen auf die Bodenversiegelungen sowie die Überplanung einiger Wallhecken zurückzuführen sind.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen, Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Erhalt von Wallhecken sowie Einrichtung von Wallhecken-Schutzstreifen und Maßnahmen zum Lärmschutz.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden plangebiets-extern umgesetzt, teilweise über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland, teilweise über den Kompensationspool der Gemeinde Rastede.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden gängige Verfahren angewandt und vorliegende Gutachten und sonstige Quellen ausgewertet.