Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66

„Schafjückenweg“

Entwurf März 2013

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
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 betrifft die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 festgesetzten Gewerbegebiete.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. In den Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 folgende Nutzungen ausgeschlossen:
   - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:
     a) zentrenrelevante Sortimente
        - Bekleidung
        - Schuhe
        - Lederwaren
        - Sportartikel
        - Bücher, Schreibwaren
        - Spielwaren
        - Musikinstrumente
        - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
        - Geschenkartikel
        - Foto, Film
        - Optik
        - Uhren, Schmuck
        - Heimtextilien, Kurzwaren
        - Unterhaltungselektronik (TV; HiFi, CD)/Neue Medien

     b) nahversorgungsrelevante Sortimente
        - Lebensmittel
        - Reformwaren
        - Drogerieartikel
        - Parfümerieartikel
        - Schnittblumen
        - Zeitschriften

2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

3. In den Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 folgende Nutzungen ausgeschlossen:

   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird von 12 m auf 22 m erhöht.

Es gilt die BauNVO 1990.

HINWEISE

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

(5)

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 werden mit Ausnahme der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch diese 2. Änderung nicht berührt und gelten unvermindert fort.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, bestehend aus den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66

„Schafjückenweg“

Begründung

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
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis

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

1. Rechtsgrundlagen 1
2. Anlass und Ziele der Planung 1
3. Rahmenbedingungen 2
3.1 Geltungsbereich 2
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme 2
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse 2
4. Grundlagen für die Abwägung 3
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 3
4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 3
4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 4
4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung 4
4.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 4
4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang 5
4.3 Belange von Natur und Landschaft 5
4.4 Belange des Bergbaus 6
4.5 Leitungen 6
5. Inhalte der 2. Änderung 6
6. Daten zum Verfahrensablauf 7

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. Einleitung 9
1.1 Ziele des Umweltschutzes 9
1.2 Belange des besonderen Artenschutzes 10
2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 11
2.1 Mensch 11
2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 11
2.3 Boden, Wasser, Klima, Luft 12
2.4 Landschaft 12
2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter 12
3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 12
4. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung/Eingriffsbeurteilung 12
5. Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) 13
6. Zusammenfassung 13

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 66 befindet sich südöstlich des Hauptortes Rastede, im Ortsteil Ipwege, südöstlich der B 211. Er umfasst das „Gewerbegebiet Ipwege/ B 211 – Schafjückenweg". Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der geplanten Gewerbeschiene entlang der Bundesstraße B 211, die sich vom „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg Nord" im Norden bis zum Gewerbegebiet „Brombeerweg" im Süden erstreckt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 betrifft die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 festgesetzten Gewerbegebiete.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 soll die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 12 m auf 22 m erhöht werden. Anlass für diese Erhöhung ist das Interesse eines Gewerbebetriebes eine bestehende Halle aufgrund mangelnder Freiflächen in der Höhe aufzustocken, für die zweckmäßiger Weise eine Höhe von über 12 m benötigt wird. Die Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da innerhalb des Gewerbegebietes bereits großvolumige Gebäudekörper vorhanden sind und das Gewerbegebiet insbesondere auf Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf ausgerichtet ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 war aufgeführt worden, dass das Gewerbegebiet insbesondere auf Gewerbebetriebe mit einem Flächenbedarf von 1,0 bis 2,6 Hektar zugeschnitten ist. Insofern fügen sich auch höhere Gebäudekörper in die bestehende Struktur ein und unterstützen die Ausrichtung des Gewerbegebietes auf großflächige und großvolumige Gewerbebetriebe. Um diese Ausrichtung nicht zu gefährden, werden auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von der Zulässigkeit ausgenommen. Mit diesem Ausschluss wird sichergestellt, dass für die bestehenden Gewerbebetriebe auch langfristige Entwicklungsperspektiven verbleiben. Derzeit befinden sich keine entsprechenden Wohnungen im Plangebiet.

Außerdem sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens angepasst werden, in dem Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von der Zulässigkeit ausgenommen werden. 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. Einzelhandelsbetriebe sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden. Insofern ist auch diese Änderung unproblematisch.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 66 befindet sich im Ortsteil Ipwege und umfasst die Gewerbegrundstücke beidseitig des Schafjückenweges (s. Abbildung im Anhang). Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 14 ha. Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch den Hillers Weg begrenzt. Im Nordwesten wird die Tannenkrugstraße in den Geltungsbereich einbezogen und bildet die nordwestliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 66. Die 2. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 66 und seiner 1. Änderung.

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Gewerbegebiet „Ipwege/ B 211 – Schafjückenweg“ des Bebauungsplanes Nr. 66 und seiner 1. Änderung. Das Plangebiet wird von einem Erschließungsstich (Schafjückenweg) ausgehend von der Tannenkrugstraße aus erschlossen. Die beidseitig des Schafjückenweges gelegenen Gewerbegrundstücke sind zwischenzeitlich überwiegend bebaut. Im Plangebiet befinden sich großflächige Gewerbehallen auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Im Süden und Südosten wird das Plangebiet durch Wallhecken begrenzt.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Gebiet der 2. Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Gewerbegebiet Ipwege/ B 211 – Schafjückenweg“ bzw. den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66.

Der Bebauungsplan Nr. 66 setzt Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 fest. Von der Zulässigkeit ausgenommen wurden Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Außerdem wurden eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m und eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Abweichend sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verschoben, um einen größeren Grundstückszuschnitt zu erhalten.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

- Bürger haben Einspruch gegen die geplante Änderung erhoben. Ziel der Änderung sei die Anpassung der zulässigen baulichen Nutzung und der zulässigen Höhe. Die Änderung sei überflüssig und der Antrag dreist. Die Anpassung der baulichen Nutzung und der zulässigen Höhe sei de facto der Antrag auf Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Industriegebiet. Gefordert wird die Errichtung einer neuen Halle in einem anderen Industriegebiet.

Anlass für die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 22 m ist das Interesse eines Gewerbebetriebes eine bestehende Halle aufgrund mangelnder Freiflächen in der Höhe aufzustocken, für die zweckmäßiger Weise eine Höhe von über 12 m benötigt wird. Die Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da innerhalb des Gewerbegebietes bereits großvolumige Gebäudekörper vorhanden sind und das Gewerbegebiet insbesondere auf Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf ausgerichtet ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 war aufgeführt worden, dass das Gewerbegebiet insbesondere auf Gewerbebetriebe mit einem Flächenbedarf von 1,0 bis 2,6 Hektar zugeschnitten ist. Insofern fügen sich auch höhere Gebäudekörper in die bestehende Struktur ein und unterstützen die Ausrichtung des Gewerbegebietes auf großflächige und großvolumige Gewerbebetriebe.

Anlass für die Änderung war zwar die konkrete Nachfrage des nebenstehend angesprochenen Unternehmens, die Änderung wird jedoch für das gesamte Plangebiet durchgeführt, weil allen im Plangebiet ansässigen Betrieben die planungsrechtliche Möglichkeit höherer Gebäudekörper eingeräumt werden soll. Zudem werden ein Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen und eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens durchgeführt. Mit diesem Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnnutzungen wird sichergestellt, dass für die bestehenden Gewerbebetriebe auch langfristige Entwicklungsperspektiven verbleiben. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Rastede vorzubeugen.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes wird durch diese Änderung nicht tangiert.

Die von den Bürgern angesprochene Firma ist bereits im Plangebiet ansässig. Geplant ist lediglich eine Erweiterung bzw. die Aufstockung einer bestehenden Halle. Eine Umsiedlung des Betriebes in ein Industriegebiet wäre unverhältnismäßig.

- Bürger fordern die klare Trennung von Gewerbe- und Industriegebieten in den z.Zt. gültigen Grenzen und die Zuweisung der Betriebe in die entsprechenden Gebiete.

Gewerbegebiete und Industriegebiete unterscheiden sich auf der Basis der §§ 8 bzw. 9 BauNVO im Wesentlichen durch die Art der dort zulässigen Nutzungen und durch das Immissionsverhalten der dort jeweils zulässigen Betriebe. Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, während Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen und zwar solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Davon unabhängig hat die Gemeinde die Möglichkeit, durch weitergehende Festset-

zungen in den Bebauungsplänen z.B. zur zulässigen Gebäudehöhe, zur Grundflächenzahl, oder zur Bauweise die einzelnen Gebiete zu charakterisieren und an die unterschiedlichen Nachfragen anzupassen.

Diese Möglichkeit hat die Gemeinde Rastede in der Vergangenheit genutzt und verschiedenste Gewerbe- und Industriegebiete in unterschiedlichen Lagequalitäten ausgewiesen. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist die Gemeinde Rastede bemüht, in Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden eine Ansiedlung in einem geeigneten Gewerbe- oder Industriegebiet zu ermöglichen.

Davon unabhängig zeigt sich zuweilen im Laufe des Realisierungsprozesses des Erfordernis, die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuelle Nachfrage anzupassen, ohne dabei allerdings den ursprünglichen Charakter der Gebiete in Frage zu stellen. Dieses Erfordernis hat sich auch im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ergeben.

4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Die ExxonMobil Production hat darauf hingewiesen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg, Bergrechtsamtsakte B 20077 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen sei. Hierbei handele es sich um eine öffentlichrechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bergwerkseigentum ist ExxonMobil Production außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb weist die ExxonMobil Production daraufhin, dass diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen sind.

Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung keinesfalls im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. Sollte tatsächlich Kohlenwasserstoff abgebaut werden sollen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden (Windhund-Prinzip). Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in Bergwerkseigentum.

- Gastransport Nord GmbH und der OOWV haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

Die Gasleitung der Gastransport Nord GmbH liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist kein Planteil beigefügt, in den die Leitungen des OOWV eingetragen werden könnten. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, in dem keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen werden. In die Begründung werden die Hinweise zur Ausführung aufgenommen.

4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

4.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang

Im Zuge dieser 2. Änderung wird zum einen die Art der zulässigen baulichen Nutzung geändert. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden von der Zulässigkeit ausgenommen.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist unproblematisch, da im Plangebiet diese Wohnungen nicht vorhanden sind. Der Ausschluss wird getroffen, um die hochwertigen Gewerbeflächen auch zukünftig auf die gewerbliche Nutzung zu konzentrieren und den vorhandenen Gewerbebetrieben weitgehende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird in Anlehnung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens für die Gemeinde Rastede getroffen.[1] Im Einzelhandelsgutachten wird empfohlen, in den Gewerbegebieten zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente über Bebauungspläne auszuschließen, um ungewünschten Entwicklungen entgegenzutreten. Auch in anderen Gewerbe- und Industriegebieten ist die Gemeinde Rastede konsequent dieser Empfehlung nachgekommen. Mit einem Ausschluss auch im Bebauungsplan Nr. 66 wird eine Gleichbehandlung der Gewerbe- und Industriegebiete im Gemeindegebiet erzielt.

Weiterhin wird im Rahmen dieser 2. Änderung auch das Maß der baulichen Nutzung geändert. Anstelle der bisherigen Begrenzung auf 12 m wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 22 m erhöht. Die Erhöhung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Ansiedlungsvorhaben zu schaffen. Die geplante Erhöhung der Gebäudehöhe fügt sich in die spezifische Struktur des Gewerbegebietes ein und unterstützt die Akquiseziele. Das Plangebiet richtet sich insbesondere an großflächige Gewerbegebiete mit einem Flächenbedarf von mehr als einem Hektar.

Die 2. Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Städtebauliche Belange stehen der 2. Änderung damit nicht entgegen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wird als umweltrelevante Änderung die Höhenbegrenzung der Gebäude von 12 m auf 22 m angehoben, um dem Bedarf bzw. der Struktur des Gewerbegebietes gerecht zu werden. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden nicht verändert, so dass weder eine höhere Flächeninanspruchnahme noch die randlichen Eingrünungsmaßnahmen betroffen sind. Somit verbleibt lediglich die Veränderung des Landschaftbildes als erhebliche Beeinträchtigung.

Aufgrund der Vorbelastungen des Gesamtraumes als zusammenhängender Gewerbegebietskomplex, der zu erhaltenden und zu ergänzenden, bedeutenden und einrahmenden Gehölzbestände (u.a. Wallhecken) und der Tatsache, dass für den Ursprungsplan bereits Kompensationsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind, werden für die zusätzliche Höhenausrichtung der Gebäudekomplexe keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

[1] CIMA: Einzelhandelsgutachten Rastede 2006

4.4 Belange des Bergbaus

Von dem Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg, Bergrechtsamtsakte B 20077 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bergwerkseigentum ist ExxonMobil Production außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb weist die ExxonMobil Production daraufhin, dass diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen sind.

Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung keinesfalls im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. Sollte tatsächlich Kohlenwasserstoff abgebaut werden sollen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden (Windhund-Prinzip). Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in Bergwerkseigentum.

4.5 Leitungen

Im Plangebiet 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. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

5. Inhalte der 2. Änderung

Bei der 2. Änderung handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Im Zuge der 2. Änderung werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste ausgeschlossen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird von 12 m auf 22 m erhöht.

6. Daten zum Verfahrensablauf

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

Rastede, den

Bürgermeister

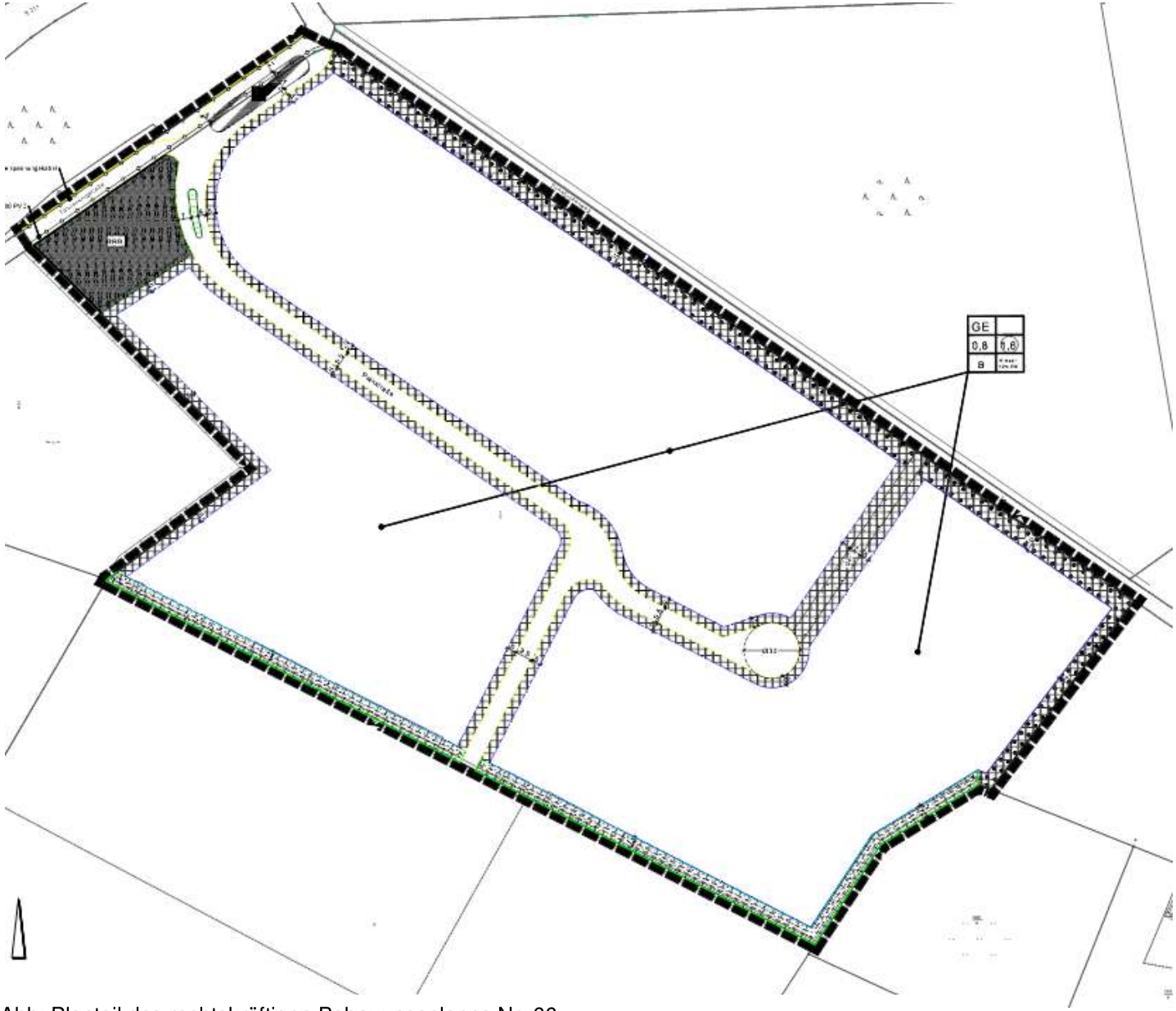

Abb: Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66

Teil II: Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1 Einleitung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 umfasst den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 66 (rechtskräftig seit *2000*) sowie 1. Änderung (2005) im Ortsteil Ipwege. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 14,22 ha. Auslöser der Änderung des Bebauungsplanes ist, dass die Höhenbegrenzung von 12 auf 22 m verändert wird. Weitere Änderungen der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes beziehen sich auf den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die für den Umweltbericht bzw. der Eingriffsermittlung nicht relevant sind. Sonstige Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes werden nicht geändert.

1.1 Ziele des Umweltschutzes

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

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

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*
- *auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst als relevante Festsetzung die Änderung der zulässigen Gebäudehöhe (von 12 auf 22 m). Somit sind weniger die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen als die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in die Eingriffsbeurteilung einzustellen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Bei Umsetzung der Planung sind keine Neuversiegelungen von Böden oder Grundflächenbezogene Umnutzungen verbunden, so dass keine über das bisherige Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens vorliegen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sind als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist zu erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.

Mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind weder Schadstoffemissionen noch Lärmbelastungen zu erwarten.

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan / Schutzgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Raum, den der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland als Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken ausweist. Die kleinteiligen Gehölzstrukturen sind in der Landschaftseinheit Rasteder Geestrand als besonders schutzwürdig eingestuft. Den Wallhecken kommt eine vorrangige Bedeutung zu.

Der Erhalt der Wallhecken wird mit der 2.Änderung nicht verändert, es liegen keine weitergehenden Beeinträchtigungen vor.

1.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung von März 2010.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen.

Aufgrund der innerörtlichen Bestandssituation und der bereits vollständigen Bauflächenausweisung im Bebauungsplan Nr. 66 sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen auf im Plangebiet bzw. im Umfeld vorkommende, siedlungstolerante Tierarten (wie Singvögel) zu erwarten.

Für die Realisierung der Planung werden auch die festgesetzten Bestände (Erhalt der Wallhecken innerhalb der Maßnahmefläche und Anpflanzflächen) zur randlichen Eingrünung des Gebietes nicht verändert. Mit der Veränderung der maximalen Gebäudehöhe sind aber keine relevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wie Tötungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder zusätzliche erhebliche Störungen zu erwarten.

Somit stehen zusammenfassend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung dauerhaft nicht entgegen.

2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes beruht auf den entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 prognostizierten bzw. bereits umgesetzten Flächennutzungen.

2.1 Mensch

Im Bebauungsplan Nr. 66 sind ein Gewerbegebiet mit Gebäudehöhen von 12 m, eine Verkehrsfläche und Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf Grund der landschaftlichen Eignung (Wald, Wallheckengebiet) und der Erschließung besteht im weiteren Umfeld eine Bedeutung für die Naherholung (Hillers Weg als Rad- und Wanderweg).

2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein rechtskräftig festgesetztes Gewerbegebiet, in dem folgende Biotoptypen gemäß dem Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie abgegrenzt werden bzw. planungsrechtlich festgesetzt sind.

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Siedlungsgehölz aus heimischen Arten	HSE	An der Nordseite des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 66 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Hier sind standortgerechte und heimische Arten anzupflanzen.
Wallhecken	HWM	Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Wallhecken erhalten und durch einen 7 m breiten Schutzsaum gesichert.
Gewerbegebiet	OGG	Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier dürfen 80 % der Fläche versiegelt werden. Stellflächen für PKW sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszubilden, Stellplatzanlagen sind zu begrünen (Baumpflanzungen) An den Grundstücksrändern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen standortgerechte Bäume zu pflanzen.
Weg	OVW	Auf der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist ein Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für die Gemeinde sowie für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge zulässig.

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten der Hillers Weg an, der von einer Baumwallhecke begrenzt wird.

Die Festsetzungen zu den Flächennutzungen werden mit der 2. Änderung nicht verändert, so dass keine Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen auftreten.

2.3 Boden, Wasser, Klima, Luft

Im Gewerbegebiet ist die Versiegelung von 80 % der Gewerbegebietsfläche zulässig. Auf den übrigen 20 % entstehen Nebenanlagen. Im gesamten Gebiet ist demnach von anthropogenem Auftragsboden auszugehen.

Die Festsetzungen zu der Versiegelung bzw. Flächennutzung werden nicht verändert, so dass weitergehende Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen nicht getroffen werden.

2.4 Landschaft

Der Änderungsbereich wird durch die Nutzung als Gewerbegebiet bereits derzeit weitgehend bestimmt und auch im weiteren Umfeld (im Nordwsten parallel der B 211) sind Gewerbegebiete vorhanden bzw. in Planung.

Daher ist die landschaftliche Ausrichtung in diesem Landschaftsraum zum einen durch die gewerbliche Nutzung, zum anderen aber noch durch die landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung der Kulturlandschaft im Süden und Osten geprägt. Die Festsetzung der Maßnahmefläche zum Erhalt der Wallhecken und der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche hin (Bebauungsplan Nr. 66) bewirkt einen landschaftsgerechten Siedlungsrand. Auch der Waldkomplex im nordöstlichen Anschlussgebiet markiert den Übergang zur gegliederten Kulturlandschaft.

2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 66 Bodendenkmale bekannt sind, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 eine Voruntersuchung von der archäologischen Denkmalpflege (Bezirksarchäologie) durchgeführt worden, die aber für die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr relevant sind.

Sonstige Kenntnisse über Kultur- oder Sachgüter – über den bereits umgesetzten Bestand an Erschließungsstraßen und Gebäuden etc. hinaus - liegen nicht vor.

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Der Änderungsbereich ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt bzw. auch überwiegend bereits umgesetzt, so dass eine Gewerbenutzung auch weiterhin gegeben ist.

4 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung/Eingriffsbeurteilung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

Erhebliche Umweltauswirkungen bestehen lediglich durch die Veränderung der Höhenausnutzung. Während im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Höhe von 12 m festgesetzt ist, wird mit der 2. Änderung die maximale Höhe auf 22 m erhöht. Mit der höheren Gebäudeentwicklung ist eine weitreichendere Sichtbarkeit der Gebäude und somit eine Erhöhung der Landschaftsbildbetroffenheit gegeben, die aufgrund der Erhöhung um 10 m als erheblich eingestuft wird.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt anhand folgender Grundsätze.

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits weitgehend bebauten Bereich, in dem nur noch wenige Freiflächen bestehen.
- Mit der Erhöhung der Gebäude wird eine höhere Ausnutzbarkeit der Gebäude erreicht, ohne die Versiegelung der Grundfläche zu erhöhen. Somit wird der Flächenverbrauch an unverbauten, unversiegelten Flächen auf ein Mindestmaß reduziert.
- Im weiteren Umfeld bestehen weitere Gewerbegebiete bzw. sind Gewerbegebietserweiterungen im Nordwesten vorgesehen, so dass insgesamt im großräumigen Zusammenhang von einem Gewerbestandort auszugehen ist, in dem hohe, kompakte Gebäude dominieren.
- Die Bäume (Eichen) auf den zu erhaltenden Wallhecken und angrenzend weisen aufgrund des Alters und der Ausprägung eine Höhe von ca. 20 m auf. Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld Wallhecken, Feldgehölze und Waldbestände vergleichbarer Höhe vorhanden, die den Raum gliedern und sichtbegrenzend wirken.

Unter dem Aspekt der zu erhaltenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 66 und der 1. Änderung – einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen – auch im Hinblick auf das Landschaftsbild im Rahmen der Umsetzung externer Maßnahmen– und der o.g. Ausführungen zur Vorbelastung des Raumes einerseits und des Anteils gliedernder, sichtverschattender Strukturen andererseits, werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen angenommen.

5 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

So wird die Gemeinde 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten.

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

6 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wird als umweltrelevante Änderung die Höhenbegrenzung der Gebäude von 12 auf 22 m angehoben. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden nicht verändert, so dass weder eine höhere Flächeninanspruchnahme noch die randlichen Eingrünungsmaßnahmen betroffen sind. Somit verbleibt lediglich die Veränderung des Landschaftsbildes als erhebliche Beeinträchtigung.

Aufgrund der Vorbelastungen des Gesamtraumes als zusammenhängender Gewerbegebietskomplex, der zu erhaltenden und zu ergänzenden, bedeutenden und einrahmenden Gehölzbestände (u.a. Wallhecken) und der Tatsache, dass für den Ursprungsplan bereits Kompensationsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind, werden für die zusätzliche Höhenausrichtung der Gebäudekomplexe keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.