



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	6
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
3.1.5	Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
3.1.6	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung	12
3.1.7	Ergebnisse der parallel zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten zweiten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
3.1.8	Ergebnisse der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung	12
3.2	Relevante Abwägungsbelange	12
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	12
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	14
3.2.3	Verkehrliche Belange	16
3.2.4	Entwässerung	17
3.2.5	Ver- und Entsorgung	18
3.2.6	Belange des Denkmalschutzes	18
3.2.7	Belange des Bergbaus	19



4.	INHALTE DER PLANUNG	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	20
4.4	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	20
5.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	21
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	21
	TEIL II UMWELTBERICHT	22
1	EINLEITUNG	22
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	22
1.2	Ziele des Umweltschutzes	22
1.3	Ziele und Belange des besonderen Artenschutzes	25
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	28
2.1.1	Arten und Lebensgemeinschaften	28
2.1.2	Boden	29
2.1.3	Wasser	30
2.1.4	Klima und Luft	30
2.1.5	Landschaft	30
2.1.6	Mensch	30
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
2.3.1	Arten und Lebensgemeinschaften	31
2.3.2	Boden	32
2.3.3	Wasser	32
2.3.4	Klima und Luft	32
2.3.5	Landschaftsbild	32
2.3.6	Mensch	33
2.3.7	Kultur- und Sachgüter	33



2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	33
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	36
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	36
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	37
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

Teil I der Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 schafft die Gemeinde Rastede die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines eingeschränkten Industriegebietes im nördlichen Anschluss an das Industriegebiet Liethe. Anlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Zentrallagers eines in der Ortslage Hahn-Lehmden bereits ansässigen Unternehmens. Am bisherigen Betriebsstandort ist die Erweiterung nicht realisierbar.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 98 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 im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, nördlich des bereits ausgewiesenen Industriegebietes Liethe, bzw. nördlich der Straße „Hohe Looge“.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Wilhelmshavener Straße (K 131) und im Süden durch die Straße „Hohe Looge“ (Flurstück 21/15) begrenzt. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird das Flurstück 21/19 und ein Teil des Flurstücks 21/18 in den Geltungsbereich einbezogen. Die östliche Grenze wird durch die Böschungsflächen der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven (Flurstück 96/1) gebildet. Nördlich grenzen die Flurstücke 19/10, 18/1 und 348/44 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 im nördlichen und zentralen Teil als landwirtschaftliches Intensivgrünland, im südlichen Teil als Ackerfläche genutzt. Zwischen dem Intensivgrünland und den Ackerflächen verläuft ein Graben. Am südöstlichen Rand des Plangebietes sind halbruderales

Gras- und Staudenfluren vorhanden. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Teich, der von einigen Gehölzen umgeben ist. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Strauch-Baum-Wallhecke, bestehend aus Eichen und Buchen vorhanden. Parallel zur Bahnstrecke befindet sich eine Strauch-Baumhecke.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnnutzung im Außenbereich, die von umfangreichen Gehölzflächen umgeben ist. Westlich der Wilhelmshavener Straße liegen ein weiteres Wohnhaus sowie umfangreiche Waldflächen. Östlich des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven. Südlich grenzen die Straße „Hohe Looge“ sowie das Industriegebiet Liethe an. Südlich der „Hohen Looge“ sind neben einem flächenintensiven Industriebetrieb auch Ackerflächen und Gehölzflächen vorhanden. Die Ackerflächen verlaufen parallel zur Wilhelmshavener Straße. Der Industriebetrieb verfügt im nördlichen Bereich über Stellplatzflächen, im südlichen Bereich über Bürogebäude und Gewerbehallen. Das Industriegebiet Liethe erstreckt sich nicht bis zur Bahnlinie. Parallel zur Bahnlinie sind umfangreiche Gehölzflächen vorhanden.

Westlich grenzt die Wilhelmshavener Straße (K 131) an den Geltungsbereich an. Die Wilhelmshavener Straße führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Hahn-Lehmden und in südlicher Richtung zum Hauptort Rastede. Auf der K 131 ist eine Linksabbiegespur zum Industriegebiet Liethe vorhanden. Südlich grenzt die Straße „Hohe Looge“ an den Geltungsbereich an. Die Straße „Hohe Looge“ dient der Erschließung des südlich angrenzenden Industriegebietes Liethe.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Ortsteil Hahn-Lehmden wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum dargestellt. Das südlich angrenzende Industriegebiet Liethe wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Für das Plangebiet wird die Darstellung als Vorsorgegebiet Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials getroffen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 können damit nicht aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung geändert. Im Zuge der 58. Flächennutzungsplanänderung wird der überwiegende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich der südöstliche Teil soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RRB“ und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan. Am südöstlichen Rand des Plangebietes kommt es jedoch zu Überschneidungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“. Für den Überschneidungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 15a Flächen für die Landwirtschaft und parallel zur Straße „Hohe Looge“ Bepflanzungsmaßnahmen fest. Außerdem wird ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ein Schienenanschluss ausgewiesen.

Im Überschneidungsbereich tritt der Bebauungsplan Nr. 15a mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 98 außer Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 15a geht in südlicher Richtung weit über den Überschneidungsbereich hinaus und umfasst das gesamte Industriegebiet Liethe. Er setzt überwiegend Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest.

2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 98 die Erweiterung eines bereits in der Ortslage Hahn-Lehmden ansässigen Unternehmens planungsrechtlich abzusichern. Es handelt sich um ein etabliertes, erfolgreiches Unternehmen, das sein Modesortiment über Filialen sowie im Versand- und Internethandel national und international vertreibt. Eine in jüngster Vergangenheit vollzogene Erweiterung des Unternehmens und des Sortiments macht die Errichtung eines neuen Zentrallagers erforderlich. Das ist am bestehenden Standort aufgrund von Flächenengpässen nicht möglich.

Bei dem Betrieb handelt es sich um ein alteingesessenes Unternehmen, das für den örtlichen Arbeitsmarkt eine wichtige Rolle spielt. Der Erhalt und die langfristige Absicherung sowie die Marktfestigung des Betriebes ist daher für die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde und den Arbeitsmarkt von Bedeutung und damit ein zentrales Anliegen der Gemeinde Rastede. Der Betrieb benötigt dringend Flächen für den Bau eines neuen Zentrallagers. Die im Plangebiet gelegenen Flächen stehen dazu zur Verfügung. Die Entfernung zum bisherigen Standort beträgt lediglich ca. 900 m. Die Flächen sind vom bisherigen Standort über die Wiefelsteder Straße und die Kreisstraße K 131 schnell und unkompliziert zu erreichen. Insofern stellt das Plangebiet einen optimalen Standort für die Betriebserweiterung dar.

Das Industriegebiet Liethe ist derzeit noch nicht vollständig baulich genutzt. Südlich des an das Plangebiet angrenzenden Industriebetriebs sind noch umfangreiche Freiflächen vorhanden. Dieses Flächenpotenzial wird jedoch für eine andere Standortverlegung vorgehalten, die sich ebenfalls innerhalb der Ortslage von Hahn-Lehmden vollziehen soll. Aufgrund der Emissionen der letztgenannten Erweiterungsabsicht ist diese Ansiedlung weiter südlich sinnvoller als innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 98.

Insgesamt ist das Plangebiet für die gewerbliche Nutzung bzw. den Bau eines Zentrallagers besonders geeignet. Zum einen verfügt das Plangebiet mit der Kreisstraße 131 über eine sehr gute Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege. Zum anderen bietet die räumliche Nähe zum angrenzenden Industriegebiet und die damit unterstrichene Schwerpunktsetzung in diesem Bereich der Gemeinde einen deutlichen Standortvorteil. Zudem können zwischen den Betrieben Synergien geschaffen werden.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, für die Einhaltung der Gebäudehöhen Bezugshöhen über NN anzugeben.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf eine Höhenfestsetzung wird im weiteren Planverfahren verzichtet. Insofern sind auch keine Höhenbezugspunkte mehr erforderlich.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Bebauungsplanung und die 58. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Regenrückhaltebeckens zu harmonisieren, so dass diese Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Eine Harmonisierung ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan Nr. 98 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit überlagernder Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist in der 58. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und als Maßnahmenflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung ist eine Maßnahmenfläche und eine Fläche für die Wasserwirtschaft auf Ebene des Bebauungsplanes entwickelbar. Die Abgrenzungen im Bebauungsplan und in der Flächennutzungsplanänderung sind nahezu identisch, der Bebauungsplan geht lediglich im Nordwesten im geringen Umfang über die Flächennutzungsplandarstellung hinaus. Der Flächennutzungsplan trifft jedoch keine parzellenscharfen Darstellungen, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

- Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass die Wallhecken durch die gewerbliche Nutzung privater Grünflächen trotz Maßnahmenfestsetzung 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 als zu erhalten festzusetzen. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken könnten im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland nachgewiesen werden.

Die Wallhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird als zu erhalten festgesetzt und durch einen Schutzstreifen zur Bebauung abgegrenzt. Darüber hinaus ist mit den naturschutzrechtlichen Bestimmungen ein eindeutiger Vorrang der Vermeidung vor dem Ausgleich definiert. Die Gemeinde Rastede sieht sich hieran gebunden. Zudem ist bei der Beurteilung der Auswirkung einer Planung auf eine ordnungsgemäße Umsetzung (auch bei privaten Grünflächen) abzustellen, da bei Zuwiderhandlungen durchaus ordnungsrechtliche Möglichkeiten bestehen. Die Gemeinde Rastede hält deshalb – auch unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Anpassung der Wallheckenbilanzierung zur Berücksichtigung von Funktionsminderungen durch die heranrückende Bebauung – weitere Anpassungen der getroffenen Festsetzungen oder des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen nicht für erforderlich.

- Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass das im Umweltbericht beschriebene Anpflanzgebot auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Nordwesten des Plangebietes weder zeichnerisch noch durch textliche Festsetzung erfolgt.

Bei der Fläche im Nordwesten handelt es sich um eine Schutzzone zu den Gehölzen des angrenzenden Grundstücks, deren Kronen in das Plangebiet hineinragen. Diesbezüglich wird die zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB beibehalten und der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Aufgrund des Traufbereichs der Bäume wird auf eine Anpflanzung verzichtet.

- Der Landkreis und das Gewerbeaufsichtsamt haben die Erstellung eines Schallgutachtens angeregt.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass aus der Umgebung des Plangebietes denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze unterschiedlicher Zeltstellungen bekannt sind. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten müsse, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz; vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis sei ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Der Anregung wird nachgekommen. Entsprechende Suchschnitte werden im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Die Gemeinde wird den Vorhabenträger informieren, dass dieser sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung zu setzen hat.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Hinweise zum ÖPNV vorgebracht.
- Die LGLN hat darauf hingewiesen, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die K 131 Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge freizuhalten sind. Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über den Fahrbahnen die Sicht nicht versperrt werden. Zudem hat

sie darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der K 131 ausgehenden Schallemissionen belastet ist.

Die Begründung wurde um die vorstehenden Aussagen ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Eine südlich des Plangebietes ansässige Firma hat die Befürchtung geäußert, dass durch die Festlegung von Planwerten für den Bereich Immissionsschutz – Lärm z.B. der genehmigte 3-Schicht-Betrieb und auch die zukünftigen Aktivitäten auf dem Gelände zur Wilhelmshaver Straße hin eingeschränkt werden.

Das schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet. Die Annahmen für den Bestand der Firma sind korrigiert worden. Die in der Überarbeitung des Gutachtens (1887-12-b-iz) verwendeten Flächenschallquellen beruhen nicht weiter auf den Empfehlungen der NLÖ, sondern basieren auf der Baugenehmigung der Fa. Büsing und Fasch GmbH & Co. (Büfa), der ein Schallgutachten zugrunde liegt (s. Revisionsgutachten). Die Kontingentierung wurde entsprechend neu berechnet. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass damit die Belange der Firma ausreichend berücksichtigt wurden und die vorgetragenen Bedenken ausgeräumt werden konnten.

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

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, entweder diese Planung oder die parallele 58. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Umfang und Darstellungs-/ Festsetzungskatalog) so zu harmonisieren, dass diese Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

In der 58. Flächennutzungsplanänderung ist eine Grünfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ mit der überlagernden Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Auf Ebene dieses Bebauungsplanes Nr. 98 wurde bei beinahe identischer Flächenabgrenzung (s.u.) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen. Die Gemeinde Rastede ist der Auffassung, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes als aus der 98. Flächennutzungsplanänderung entwickelt anzusehen sind, dennoch wird der Anregung zur Harmonisierung der Darstellungen/ Festsetzungen insoweit nachgekommen, als dass auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft redaktionell ergänzt wird. Eine geringe Differenz in der exakten Flächenabgrenzung zwischen der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Festsetzung im Bebauungsplan ist im Bereich des Kurvenradius´ der Straße „Hohe Looge“ festzustellen. Die geringe Abweichung resultiert daher, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen getroffen werden. Der Anregung zur Harmonisierung der Planung wird jedoch insoweit nachgekommen, als dass die Flächenabgrenzung im Flächennutzungsplan redaktionell an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird.

- Der Landkreis hat angeregt, dass die Beseitigung des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Weihers, einen Antrag auf Ausnahme erforderlich macht, einschließlich des

Nachweises zum Ausgleich der Beeinträchtigungen. Ein solcher Antrag ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der parallelen 58. Flächennutzungsplanänderung und für die Rechtmäßigkeit dieser Planung.

Die Gemeinde Rastede wird zeitnah einen Antrag auf Zulassung einer Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG stellen. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Weiher eine Gewässerneuanlage vorgenommen. Hierbei handelt es sich um ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sowie der Fläche für Wasserwirtschaft). Zum Ausgleich der Werte und Funktionen des zu beseitigenden Weihers werden an die Umsetzung des Gewässers naturschutzfachliche Bedingungen geknüpft, die sowohl eine variable und flachere Gestaltung der Böschungen und Uferzonen des Rückhaltebeckens, Schaffung einer Tiefwasserzone sowie extensive Nutzung, Pflege und Gestaltung der Randbereiche (Gehölzanpflanzungen, Gehölzerhalt) umfassen.

- Der Landkreis Ammerland hat angeführt, dass die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Wallhecken durch die gewerbliche Nutzung privater Grünflächen z.B. durch Auffüllung der Grundstücke mit Boden oder Aufstellung von Gewerbezaunen an der Grundstücksgrenze trotz Maßnahmenfestsetzung in ihren Funktionen beeinträchtigt werden mit der Folge, dass der gesetzliche Wallheckenschutz verloren gehen wird. Er hat daher angeregt, diesen Verlust der beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken im Verhältnis 1 : 1 durch wallheckenfördernde Maßnahmen, die Neuanlage von Wallhecken oder Instandsetzungsmaßnahmen an Wallhecken auszugleichen. Der vorhandene Gehölzbestand sei darüber hinaus als zu erhalten festzusetzen. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken könnten im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland nachgewiesen werden.

Die Wallhecke am nördlichen Rand des Plangebietes wird erhalten und als Grünfläche gesichert, dennoch wird trotz Erhalt der Wallhecke ein Funktionsverlust durch einseitig heranrückende Bebauung angenommen, der im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen ist. So ist die Neuanlage einer Wallhecke bzw. vergleichbarer Maßnahmen auf rd. 80 m durchzuführen. Diese Maßnahmen sollen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag wird beim Landkreis Ammerland vor dem Satzungsbeschluss gestellt.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, an der westlichen Seite des geplanten eingeschränkten Industriegebietes im Bereich der Bauverbotszone grüngestalterische Festsetzungen mit Anpflanzgeboten standortheimischer Bäume und Sträucher festzulegen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Zum einen sieht die Gemeinde Rastede kein Erfordernis für Baumpflanzungen, da sich östlich der Wilhelmshavener Straße, in der Verkehrsparzelle, bereits Bäume (Eichen) befinden. Auch auf der westlichen Seite der Wilhelmshavener Straße liegen bereits Waldflächen und lineare Laubgehölzstrukturen, so dass in Richtung Westen nur sehr eingeschränkte Blickbeziehungen bestehen. Zum anderen soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, sich mit Blickrichtung zur Wilhelmshavener Straße hin entsprechend zu präsentieren. Diese Präsentation könnte durch die Anpflanzung von Bäumen behindert werden.

- Der Landkreis Ammerland hat ausgeführt, dass er die Entscheidung, auf eine Höhenbegrenzung zu verzichten, für eine städtebauliche Fehleinschätzung halte. Es seien unbegrenzte Höhen von Gebäuden und z.B. auch Windenergieanlagen zulässig.

Die Gemeinde Rastede verzichtet auf eine Höhenbegrenzung der Gebäude um den Gewerbetreibenden eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke einzuräumen. In Anbetracht des vorhandenen Waldes und der Grünstrukturen westlich der Wilhelmshavener Straße und der flächenhalten Waldbereiche östlich der Bahnlinie, sowie der Gehölze zu den nordwestlich gelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich wird eine Höhenbegrenzung auch nicht für erforderlich gehalten. Zudem schließt sich in südlicher Richtung bereits das Industriegebiet Liethe an. Die Realisierung von Windenergieanlagen im Industriegebiet ist aufgrund der von den Windenergieanlagen ausgehenden Schall- und Schattenwurfemissionen sowie einer zu befürchtenden optisch bedrückenden Wirkung in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Wohnnutzungen wenig realistisch. Als Ansatzpunkt für die Bewertung einer optisch bedrückenden Wirkung liegt ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vor (OVG NRW 8A 3726/05). Demnach dürfte eine Einzelfallprüfung bei dem Dreifachen der Gesamthöhe überwiegend zu dem Ergebnis kommen, dass von dieser Anlage keine optisch bedrückende Wirkung zu Lasten der Wohnnutzung mehr ausgeht. Bei heute üblichen Anlagenhöhen von ca. 170 m bis 200 m würde der erforderliche Abstand zwischen 500 und 600 m liegen. Diese Abstände sind im Plangebiet bzw. bei der zu berücksichtigenden Umgebungsbebauung nicht realisierbar.

- Der Landkreis Ammerland und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt kritisieren das Schallgutachten. Das Gutachten sei nicht nachvollziehbar, da die Schalleistungspegel in allen Teilbereichen des eingeschränkten Industriegebietes viel zu gering erscheinen. Im Bebauungsplan Nr. 15 a seien uneingeschränkte Industriegebiete festgesetzt worden. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel in den eingeschränkten Industriegebieten Gle Büfa, Gle Südost I und Gle Südost II sind dem unteren Bereich der NLÖ-Skala für eingeschränkte Industriegebiete entnommen worden (67,5 dB(A) tagsüber /52,5 dB(A) nachts) bzw. nicht in der Gebietsnutzung für eingeschränkte Industriegebiete auffindbar; das eingeschränkte Industriegebiet Gle Südost II entspräche einem uneingeschränkten Gewerbegebiet. Auch die geplante Gebietsfestsetzung (eingeschränkte Industriegebiete) sei hinsichtlich der Lärmemissionskontingente unter Bezugnahme auf die NLÖ-Skala eher untypisch. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt regt an, das schalltechnische Gutachten zu überarbeiten oder die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 15a mit zu überplanen.

Das Schallgutachten wurde überarbeitet. Die Annahmen für den Bestand von Büfa sind korrigiert worden. Die Kontingentierung wurde neu berechnet.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass angesichts einer im Jahr 2000 ermittelten Verkehrsbelastung von DTV 5.385 Kfz/ 24 h nicht auszuschließen sei, dass Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm getroffen werden müssten.

Der Abstand der Baugrenze zur K 131 beträgt mindestens 20 m. In Anbetracht dieses Abstandes einerseits und der mit ca. 5.385 Kfz/ 24 h relativ geringen Verkehrsbelastung andererseits erwartet die Gemeinde Rastede keine immissionsschutzrechtlichen Probleme. Zudem gelten für Industriegebiete nach der DIN 18005 keine Orientierungswerte, so dass Einschränkungen der industriellen Nutzung aufgrund von Verkehrslärmimmissionen von der K 131 nicht bestehen und Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

- Der Landkreis Ammerland hat zudem redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzung, der Planzeichenerklärung und der Verfahrensvermerke vorgeschlagen. Den Vorschlägen wurde gefolgt.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ auch im Einmündungsbereich der Gemeindestraße festzusetzen und im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die K 131 ein Sichtfeld auszuweisen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der Straße „Hohe Looge“ im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten. Ein Hinweis auf das Sichtfeld ist bereits in der Begründung enthalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB nicht möglich.

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

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass die dargestellte Grünfläche im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan nicht konkretisiert sei.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit teilweise überlagernder Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist in der 58. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“ und überlagernd als Maßnahmenflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung sind eine Maßnahmenfläche und eine Fläche für die Wasserwirtschaft auf Ebene des Bebauungsplanes entwickelbar.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde in der Bauleitplanung mit den Wallhecken als landschaftsbildprägende Elemente und Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen angemessen auseinandersetzen und eine Beeinflussung dieses Lebensraumes über die gesetzlich normierte Eingriffsregelung abarbeiten muss. Zur Vermeidung eines Eingriffes müssten die Wallhecken entweder mit einem ausreichenden Schutzabstand in der Funktion erhalten werden oder alternativ an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden. Zum ausreichenden Schutz von Wallhecken müssten also Wallheckenschutzstreifen höhenmäßig auf "altem" Niveau bleiben, z. B. durch Auszäunung zu den Baugrundstücken abgegrenzt werden und in öffentliche Hand übergehen, um ihre Funktion als Wallheckenschutzstreifen und damit als Schutz vor Beeinträchtigung der Lebensstätte Wallhecke zu erfüllen. Für den Fall, dass die Gemeinde diesen Unterhaltungsaufwand nicht leisten kann oder will, wäre die Wallhecke im Verhältnis 1 : 2 zu kompensieren. Bleibt die Wallhecke erhalten und es wird nur auf den Schutzstreifen verzichtet, ist die verlorengelassene Wallheckenfunktion im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle auszugleichen. Ein Ausgleich von 1:0,5 - wie von der Gemeinde Rastede laut Abwägungsvorschlag beabsichtigt - ist nicht ausreichend.

Im Bebauungsplan wird die auf der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke einschließlich Saum im Kronenbereich als private Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um der Bedeutung der Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil gerecht zu werden wird der Anregung des Landkreises folgend, die Eingriffsbilanzierung wie folgt geändert. Da mit der heranrückenden Bebauung auch Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen angrenzender, geschützter Wallhecken anzunehmen sind, ist trotz Erhalt des Bestandes – einschließlich eines festgesetzten Saumes - ein Wallhecken-Funktionsausgleich erforderlich. Die Beeinträchtigungen von Wallhecken umfassen eine Wallheckenlänge von rd. 160 m. Nach den Vorgaben des Landkreises Ammerland ist zum einen der Wallheckenstatus aufzuheben, zum anderen ist der Funktionsverlust durch die einseitig heranrückende Bebauung im Verhältnis von 1:1 auszugleichen.

- Der Landkreis hat erneut angeregt, nicht auf eine Höhenbegrenzung zu verzichten.

Auf eine Höhenbegrenzung wird weiterhin verzichtet, um den Gewerbetreibenden eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke einzuräumen. In Anbetracht des vorhandenen Waldes und der Grünstrukturen westlich der Wilhelmshavener Straße und der flächenhaften Waldbereiche östlich der Bahnlinie, sowie der Gehölze zu den nordwestlich gelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich wird eine Höhenbegrenzung auch nicht für erforderlich gehalten. Zudem schließt sich in südlicher Richtung bereits das Industriegebiet Liethe an.

- Der Landkreis hat angeregt, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auch die südlich angrenzenden Gewerbegebiete mit zu überplanen und die Immissionswerte aufgrund des Verkehrslärms abschlägig abzuschätzen.

Die Gemeinde Rastede ist sich grundsätzlich der Immissionsproblematik im Industriegebiet Liethe bewußt. Die Gemeinde überprüft daher derzeit eine Überarbeitung des Bauungsplanes Nr. 15a unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens. Dazu erwägt sie die Aufstellung eines separaten Änderungsverfahrens. Die Verkehrslärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht (s.u.). Die Ergebnisse wurden in die Begründung eingearbeitet.

- Der OOWV hat auf seine Hausanschlussleitungen hingewiesen und gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Hausanschlussleitungen ist nicht sinnvoll. Der Anregung wurde nicht nachgekommen.

- Die Exxon Mobil Production hat darauf hingewiesen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg, Bergrechtsamtsakte B 20077 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen wird.

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

- Das Staatliche Gewebeaufsichtsamt Oldenburg hat Bedenken gegen das Schallgutachten geäußert. Es müsse für den südlich angrenzenden Gewerbebetrieb der Nachweis geführt werden, dass die für diese Flächen angenommenen flächenbezogenen Schallleistungspegel auch der tatsächlichen Nutzung entsprechen und der Betrieb in seinen genehmigten Nutzun-

gen nicht eingeschränkt werde. Weshalb ein Schallschutzgutachten des Büros A. Jacobs, das Bestandteil einer Bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 21.09.2000 für die Fa. BÜFA ist, für die weitere Nutzungsmöglichkeit der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes 15 a von Bedeutung sein soll, sei für das GAA Oldenburg nicht nachvollziehbar.

Das Schallgutachten wurde zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB überarbeitet. Für den Betrieb der Firma BÜFA wurden Emissionskontingente mit der Firma Büfa vereinbart und berechnet. Das Ingenieurbüro Zech (Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG in Rastede 22.04.2013) hat gezeigt, dass die genehmigten Kontingente der Firma Büfa im Tagzeitraum nicht ausgeschöpft werden, so dass diese Kontingente nach Rücksprache mit dem Bestandsbetrieb herabgesetzt wurden. Die Ergebnisse des überarbeiteten Schallgutachtens wurden in die Begründung eingearbeitet.

- Die DB Services Immobilien GmbH hat auf von dem Eisenbahnbetrieb ausgehende Immissionen hingewiesen. Hieraus könnten keine Forderungen abgeleitet werden. Aufgrund der Planungen zum Jade-Weser-Port sei mit einer Steigerung der Zugzahlen zu rechnen.

Die Verkehrslärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht. Auch parallel zur K 131 werden in einem sehr schmalen Streifen Werte von über 65 dB(A) erzielt, diese Flächen liegen aber innerhalb der Bauverbotszone. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte ebenfalls entlang der Bahnlinie und entlang der K 131 überschritten. Die Gemeinde Rastede hat sich im Laufe des Planungsprozesses dazu entschieden, betriebsbezogenes Wohnen im Plangebiet generell auszuschließen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionssituation zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden. Für einen parallel zur Bahnlinie gelegenen Streifen von ca. 20 m haben die Schallgutachter den Lärmpegelbereich IV ermittelt. In diesem Bereich schließt die Gemeinde Rastede die schutzwürdigen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Nutzungen des Beherbergungsgewerbes aus. Für die übrigen Bereiche des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes werden keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Gemeinde geht für diese Bereiche davon aus, dass die Schutzansprüche für industrielle Nutzungen hier ohne weitere Schallschutzmaßnahmen ausreichend berücksichtigt werden. Die ermittelten Werte liegen hier zur Tagzeit unter 65 dB(A). Die Gemeinde erkennt im Grundsatz keine Konflikte zwischen den Auswirkungen des Eisenbahnbetriebes und den im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Die Begründung wurde um die Aussagen des Schallgutachtens ergänzt.

Die Schallgutachter haben die prognostizierten Frequentierungen für das Jahr 2025 zugrunde gelegt. Die Zugfrequenzdaten entstammen der Verkehrsinformation der Deutschen Bahn AG für den relevanten Streckabschnitt zwischen Rastede und Varel vom April 2013.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ auch im Einmündungsbereich der Gemeindestraße festzusetzen und im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die K 131 ein Sichtfeld auszuweisen.

Die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der Straße „Hohe Looge“ im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten. Ein Hinweis auf das Sichtfeld ist bereits in der Begründung enthalten

3.1.6 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

- Die südlich angrenzende Firma BÜFA hat Bedenken hinsichtlich der Ermittlung der Vorbelastung geäußert. Nach detaillierter Prüfung eines beauftragten Sachverständigen für Lärmschutz wurde bestätigt, dass die Vorbelastungsbetrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer Einschränkung des genehmigten Betriebes der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG führen wird. Angeregt wurde die Überarbeitung des Gutachtens. Zudem wurde ergänzend eine Betrachtung des planbedingten Mehrverkehrs und der Verkehrslärmimmissionen angeregt.

Der Anregung wurde nachgekommen. Das Schallgutachten der ITAP wurde zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB überarbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde an die Ergebnisse des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens der ITAP angepasst. In das neue Gutachten der ITAP wurden die Anregungen des Einwenders bzw. die Ansätze und Ergebnisse des Ingenieurbüros Zech, insbesondere zur Ermittlung der Vorbelastung eingearbeitet. Zudem wurde die verkehrliche Immissionssituation begutachtet.

3.1.7 Ergebnisse der parallel zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten zweiten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Änderungen im schalltechnischen Bericht angeregt.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf ihre Bedenken zur ersten erneuten öffentlichen Auslegung hingewiesen (s.o.).
- Die Exxon Mobil Production hat auf ihre Anregungen zur ersten erneuten öffentlichen Auslegung hingewiesen (s.o.).

3.1.8 Ergebnisse der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 98 auf, um im Anschluss an das bestehende Industriegebiet Liethe eine Erweiterung um die nördlich angrenzende Fläche zu ermöglichen. So wird auf einer derzeit intensiv ackerbaulich und als Grünland genutzten Fläche ein rund 10,18 ha großes eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird zudem ein Erhaltungsgebot festgelegt. Grünflächen werden zum einen

als private Grünflächen (0,11 ha) im Norden zum Schutz der Wallhecke und zum anderen als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,96 ha) im Südosten zur Anlage von Regenrückhaltebecken abgegrenzt. Diese Teilfläche überlagert einen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15a, der planungsrechtlich als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Bahnanlage sowie randlicher Gehölzeingrünung festgesetzt ist.

An bedeutenden Biotopstrukturen sind im Plangebiet neben der gemäß § 29 BNatSchG gesetzlich geschützten Wallhecke auch der alte Weiher, ein naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG) hervorzuheben. Während die Wallhecken erhalten und geschützt werden, kann der Stillgewässerkomplex aufgrund der Lage und der großflächigen Flächenausweisung nicht erhalten werden und wird verfüllt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre ein Weiterführen der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung, sowie Erhalt des Stillgewässers zu erwarten. Eine weitere Sukzession mit Zunahme der Verbuschung und Erhöhung des Weidengebüsches der bereits brachgefallenen Flächen im Südosten ist wahrscheinlich.

Bei Umsetzung der Planung ist durch Überbauung und Versiegelung mit dem großflächigen Verlust von Biotop- und Lebensraumstrukturen zu rechnen, wobei besonders der Verlust des Stillgewässers auch in artenschutzrechtlicher Sicht zu beachten ist. Zudem werden die Funktionen des belebten Oberbodens als Vegetationsstandort und Lebensraum sowie als Versickerungsmedium, für den Boden-Luft-Austausch und der Klimafaktoren versiegelungsbedingt dauerhaft und vollständig überprägt. Hierdurch entstehende Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und des Landschaftsbildes werden als erheblich eingestuft. Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nur kleinräumig angenommen, da die umfangreichen Wald- und Gehölzbestände eine abschirmende Wirkung auf die weitere Umgebung aufweisen.

Zur Minimierung und zum internen Ausgleich der Beeinträchtigungen werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung von Gehölzen vorgesehen, die u.a. die Wallhecke im Norden umfassen, einschließlich Sicherung durch einen Saum, und im Südosten wird eine Maßnahmenfläche zur Anlage von Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Der Ausgleich des zu beseitigenden, geschützten Kleingewässers wird im Zusammenhang mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens umgesetzt. Zum Ausgleich der Werte und Funktionen des zu beseitigenden Weihers werden an die Umsetzung des Rückhaltebeckens naturschutzfachliche Bedingungen geknüpft, die sowohl eine variable und flachere Gestaltung der Böschungen und Uferzonen des Rückhaltebeckens, Schaffung einer Tiefwasserzone sowie extensive Nutzung, Pflege und Gestaltung der Randbereiche (Gehölzanzpflanzungen, Gehölzerhalt) umfassen.

Doch reichen diese Maßnahmen nicht aus, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Umsetzung der Kompensation erfolgt durch die Zuordnung zu den Kompensationsflächenpools Ökologische Umgestaltung der Moorbäke (in Rastede) und der Ofener Bäke (in Wiefelstede).

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden gängige Verfahren angewandt und allgemein verfügbare Quellen ausgewertet. Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹ Die Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehende verkürzt wiedergegeben:

In dem Gutachten wurde untersucht, welche gewerblichen Geräuschemissionen durch die Teilflächen des Plangebietes verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen an der vorhandenen Wohnbebauung kommt. Berücksichtigt wurden die Bebauungspläne Nr. 98 und Nr. 15a.

Schutzbedürftige Wohnbebauung liegt entlang der Wilhelmshavener Straße und am Rehornweg (Wilhelmshavener Straße Nr. 57, Nr. 75 und Nr. 88, Rehornweg Nr. 30 und Nr. 50). Die betroffenen Wohnhäuser liegen im Außenbereich, die Gutachter haben den Wohnnutzungen entsprechend den Schutzanspruch eines Mischgebietes beigemessen. Die Schallgutachter haben die DIN 18005 als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Die Orientierungswerte für gewerbliche Geräuschemissionen betragen nach der DIN 18005 für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Gutachter haben in einem ersten Schritt die Vorbelastung ermittelt. Die vorhandene Wohnbebauung wird zum einen durch die Geräuschemissionen der bereits vorhandenen, gewerblichen und industriellen Anlagen belastet und zum anderen durch einen Windenergieanlagenpark östlich des B-Plangebietes, in ca. 900 Meter Entfernung. Südlich des Plangebietes ist der Betrieb Büsing und Fasch GmbH & Co (Büfa) ansässig. Für den gesamten bestehenden Betrieb wurde Emissionskontingente mit der Firma Büfa vereinbart und berechnet. Das Ingenieurbüro Zech hat gezeigt², dass die genehmigten Kontingente der Firma Büfa im Tagzeitraum nicht ausgeschöpft werden, so dass diese Kontingente nach Rücksprache mit dem Bestandsbetrieb herabgesetzt wurden. Die gesamte gewerbliche Vorbelastung ergibt sich aus der Summe der Belastungen durch die gewerblichen Teilflächen und die Windenergieanlagen.

Die Schallgutachter haben in einem nächsten Schritt gemäß der DIN 45691 für die Immissionsaufpunkte Planwerte festgelegt. Der Planwert wurde aus dem maßgeblichen Schutzanspruch am Immissionsort und der Vorbelastung ermittelt. Zudem haben die Gutachter das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen mit Emissionskontingenten belegt. Die Emissionskontingente wurden so festgesetzt, dass an keinem der Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert durch die Immissionskontingente überschritten wird. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 (Teilfläche 1) wurden die Emissionskontingente von 64,0 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts festgelegt.

¹ ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 und 15a der Gemeinde Rastede, Oldenburg, 22.05.2013

² Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft der BÜFA Gelcoat Plus GmbH & Co. KG in Rastede 22.04.2013

Die Gutachter haben darauf hingewiesen, dass - um das Plangebiet schalltechnisch besser nutzen zu können - die DIN 45691 die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren erlaubt. Dazu wird innerhalb des Plangebiets ein Bezugspunkt festgelegt. Von diesem Punkt ausgehend, werden dann Richtungssektoren festgesetzt. Für jeden Sektor kann ein Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus.,k}}$ so bestimmt werden. Grundsätzlich sind die Werte der Unterschreitungen des Planwerts am jeweiligen Immissionsort ein Maß für die Höhe der Zusatzkontingente. Da im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 98 keine schutzwürdigen Wohngebäude existieren, können industriegebietstypische, flächenbezogene Schalleistungspegel erzielt werden. Für den östlichen Teil ergibt sich im festgelegten Richtungssektor ein Zusatzkontingent von 6 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts.

Die gutachterlichen Ergebnisse werden im Bebauungsplan Nr. 98 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente und der Richtungssektor werden im Planteil festgesetzt. Immissionschutzrechtliche Gründe stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Verkehrslärm

Aufgrund der westlich an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße K 131 und der östlich befindlichen Bahnlinie wurde auch die Verkehrslärsituation gutachterlich betrachtet.³ Die gutachterlichen Aussagen werden nachstehend verkürzt wiedergegeben. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2028 festgelegt.

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Da jedoch für Industriegebiete keine Orientierungswerte in der DIN 18005 festgelegt sind, haben die Gutachter die Orientierungswerte für Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Sie betragen für Verkehrsgeräusche 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Zur Erstellung der Prognose werden die von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bereit gestellten Verkehrszählraten der K 131 aus dem Jahr 2011 verwendet. Demnach ist die K 131 zwischen Rastede und Hahn-Lehmden mit einer DTV von 6.193 Kfz/ 24 h belastet. Für die K 131 wird ein Anstieg des Verkehrsaufkommens um 1 % pro Jahr bis 2028 angesetzt. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 70 km/h. Für die Bahnlinie werden die prognostizierten Frequentierungen für das Jahr 2025 berücksichtigt. Sie betragen nach der Verkehrsinformation der Deutschen Bahn AG in der Summe zur Tagzeit 80 Züge und zur Nachtzeit 40 Züge.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Orientierungswerte im Plangebiet tagsüber überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen von ca. 20 m entlang der Bahnlinie werden Werte von über 65 dB(A) erreicht. Auch parallel zur K 131 werden in einem sehr schmalen Streifen Werte von über 65 dB(A) erzielt, diese Flächen liegen aber innerhalb der Bauverbotszone. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte ebenfalls entlang der Bahnlinie und entlang der K 131 überschritten.

Die Gemeinde Rastede hat sich im Laufe des Planungsprozesses dazu entschieden, betriebsbezogenes Wohnen im Plangebiet generell auszuschließen, um die hochwertigen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Von daher ist eine Betrachtung der Immissionsituation

³ ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013

zur Nachtzeit nicht relevant, da davon auszugehen ist, dass sich die Büronutzungen nur auf den Tageszeitraum erstrecken werden.

Für einen parallel zur Bahnlinie gelegenen Streifen von ca. 20 m haben die Schallgutachter den Lärmpegelbereich IV ermittelt. In diesem Bereich schließt die Gemeinde Rastede die schutzwürdigen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Nutzungen des Beherbergungsgewerbes aus. Für die übrigen Bereiche des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes werden keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Gemeinde geht für diese Bereiche davon aus, dass die Schutzansprüche für industrielle Nutzungen hier ohne weitere Schallschutzmaßnahmen ausreichend berücksichtigt werden. Beeinträchtigungen der industriellen Nutzungen werden nicht erwartet. Die ermittelten Werte liegen hier zur Tagzeit unter 65 dB(A).

Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem geplanten Baugebiet keine Ansprüche wegen der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen bestehen.

Geräuschimmissionen des gewerbebedingten Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die Geräuschimmissionen des gewerbebedingten Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden ebenfalls gutachterlich betrachtet.⁴ Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine Beurteilung möglich ist, da schwer abschätzbar ist, wie sich der verkehrliche Zuwachs durch Gewerbetriebe zukünftig darstellt. Falls eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens (insbesondere der LKW-Frequentierung) auf der Wilhelmshavener Straße zukünftig zu erwarten ist, ist eine Prognose gemäß 16. BImSchV durchzuführen (inklusive Schienenverkehr) und eine Einhaltung der Grenzwerte zu prüfen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die äußere Anbindung des Industriegebietes erfolgt über die südlich anschließende Straße „Hohe Looge“. Die „Hohe Looge“ mündet unmittelbar südwestlich des Plangebietes in die Kreisstraße K 131. Das Plangebiet ist damit auf direktem und kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz angebunden. Bei der Planung und Anlage der Zufahrt(en) von der Gemeindestraße auf das Betriebsgelände ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Einmündung der Gemeindestraße in die K 131 und Zufahrt zu achten, um eventuelle Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches zu vermeiden. An der K 131 ist eine Linksabbiegespur vorhanden. Weitere Erschließungsstraßen zur Parzellierung des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der K 131, außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die 20 m Bauverbotszone wird beachtet, die Baugrenze wird in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Entlang der K 131 dürfen gemäß § 24 NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Abgrabungen größeren Umfangs. Die K 131 wird zur Erschließung des Plangebietes nicht direkt herangezogen. Entlang der K 131 wird im Planteil des Bauungsplanes ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

⁴ ITAP: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich Hohe Looge“ in Rastede, Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung; Oldenburg, 07.05.2013

Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die K 131 sind gemäß RAS-K-1 Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge freizuhalten. Die erforderlichen Schenkellängen betragen in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße 200 m und in der untergeordneten Gemeindestraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über den Fahrbahnen die Sicht nicht versperrt werden.

Im Überschneidungsbereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a setzt letzterer derzeit eine Gleisanlage fest. Sie sollte ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven der Erschließung des Industriegebietes Liethe dienen. Derzeit ist ein Bedarf jedoch nicht mehr vorhanden, so dass das Gleis als Grünfläche überplant werden kann.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Liethe, Silberkamp“, die von den Linien 340, 341, 343 und 344 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg und Oldenburg. Die Linie 341, 343 und 344 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.4 Entwässerung

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.⁵

Schmutzwasserentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle DN 200 gesammelt und an den vorh. Schmutzwasserkanal „Hohe Looge“ angeschlossen. Von dort wird es über das vorh. Pumpwerk „Am Teich“ in die weiterleitende Schmutzwasserkanalisation abgeleitet. Das Pumpwerk weist eine Förderleistung von $Q_p = 6,3$ l/s auf. Das Pumpwerk fördert das Schmutzwasser in das PW Liethe II und von dort in die weiterleitende Schmutzwasserkanalisation. Anhand der bisherigen Betriebserfahrungen sollte entschieden werden, ob das Pumpwerk die zusätzlichen Schmutzwasserabflüsse aufnehmen kann, oder erweitert werden muss.

Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird über neu zu verlegende Regenwasserkanäle in das geplante RRB eingeleitet. Das RRB wird im Südosten des Plangebietes errichtet. Mit dem geplanten RRB wird der Abfluss auf die ortsübliche Drosselabflussspende von 2 l/s/ha beschränkt. Der Drosselabfluss wird über die vorh. Regenwasserkanalisation „Hohe Looge“ in das vorh. RRB geleitet. Die Dimensionierung des geplanten RRB erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 117. Unter Berücksichtigung eines umlaufenden Betriebsweges werden für das RRB ca. 5.500 m² benötigt. Die im BP Nr. 98 für die Rückhaltung vorgehaltene Fläche beträgt ca. 9.600 m².

Die Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach Merkblatt DWA-M 153 zeigt, dass in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und Oberflächenbefestigung eine Regenwasserbehandlung ggf. erforderlich ist. Mögliche Formen der Niederschlagswasserbehandlung wären beispielsweise die Versickerung über die belebte Bodenzone oder die Fassung des Niederschlagswassers über Straßenabläufe für Nass-Schlamm.

⁵ Thalén Consult GmbH: Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“, Neuenburg, 19.09.2012

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Elektrizität/ Gas: Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze erfolgen.

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.

Entwässerung: Am südlichen Rand des Geltungsbereiches, parallel zur Straße Hohe Looge, verläuft eine Versorgungsleitung des OOWV. Im Zuge der Planrealisierung ist sicherzustellen, dass die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Die Versorgungsleitungen dürfen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden. 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. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

3.2.6 Belange des Denkmalschutzes

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsorte unterschiedlicher Zeltstellungen bekannt. Das Areal selbst wird laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten wird durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten geklärt, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes und angrenzend nicht vorhanden.

3.2.7 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. Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht 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).

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Ziele bzw. zur Absicherung der Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens wird im Plangebiet ein eingeschränktes Industriegebiet, gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Von der Zulässigkeit werden - in einem im Planteil gekennzeichneten Streifen parallel zur Bahnlinie - Büro- und Verwaltungsgebäude oder -räume sowie Nutzungen des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in § 1 der Festsetzungen aufgeführt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in den zentralen Lagen von Hahn-Lehmden und 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 und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die gewerbliche Struktur einfügen und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die hochwertigen Flächen sollen der gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es 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 Industriegebiete wird damit ausgeschöpft. Die Ausschöpfung ist sinnvoll, um eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Weiterhin wird eine Baumassenzahl von 8,5

festgesetzt. Damit können dem gewerblichen Zweck entsprechende großvolumige Gebäudekörper errichtet werden. Gemäß § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen. Dies gilt auch für Volumen von Stellplatz- und/oder Garagenanlagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen. Die Baumassenzahl erhöht sich um die Baumasse unter der Geländeoberfläche erstellter notwendigen Garagen.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten 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. Wallabschnitte mit fehlendem Gehölzbewuchs sind durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Stieleichen (*Quercus robur*) in einem Pflanzabstand von 5 m zu entwickeln. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

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 4 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

4.4 Sonstige Festsetzungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die gemäß Planeinschrieb angegebenen Emissionskontingente LEK (flächenbezogener Schalleistungspegel pro qm) nach der DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) (1. Wert) noch nachts 22:00 - 6:00 Uhr (2. Wert), überschreiten.

Für den Bereich des in der Planzeichnung definierten Richtungssektors sind nach DIN 45691 für den gekennzeichneten Sektor A Zusatzkontingente LEK_{zus,K} (dB(A)) von 6,0/8,0 dB(A) tags/nachts zulässig.

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 9613-2 durchgeführt worden.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rastede während der Dienstzeiten eingesehen werden.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 112.505 m². Davon entfallen auf:

eingeschränktes Industriegebiet: 101.790 m²

Private Grünfläche: 1.140 m²

Maßnahmenfläche „RRB“: 9.575 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

Der Bürgermeister

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 in Ergänzung des Industriegebietes Liethe den Bebauungsplan Nr. 98 auf, in dem die Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes vorgesehen ist. Begrenzt wird das Gebiet im Westen durch die Kreisstraße K 131 `Wilhelmshavener Straße`, der Zufahrtsstraße `Hohe Looe` zum bestehenden Baugebiet im Süden und der Eisenbahnstrecke Wilhelmshaven-Oldenburg. Im Norden begrenzt eine gehölzreiche Gartenparzelle und eine Wallhecken im Übergang zur freien, grünlandgeprägten Landschaft das Plangebiet.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

Eingeschränktes Industriegebiet:	10,18 ha
private Grünflächen:	0,11 ha
Maßnahmenfläche RRB:	0,96 ha

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.

Ziele des Umweltschutzes im Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der Realisierung des Industriegebietes sind i. d. R. in großen Umfang Bodenversiegelungen verbunden. Im vorliegenden Fall wird die Grundflächenzahl mit 0,8 angegeben, so dass innerhalb der Bauflächen mit einer 80%-Versiegelung zu rechnen ist. Obwohl es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, wird dennoch diese Fläche ausgewählt, da es sich um eine Arrondierungsfläche des südlich bereits realisierten Industriegebietes `Hohe Looe` han-

delt. Von der Kreisstraße ist bereits eine Erschließungsstraße zu dem bestehenden Industriegebiet angelegt worden, über die auch die Erschließung dieser nördlichen Erweiterungsfläche erfolgt.

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.

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.

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und von dem Industriegebiet an diesem Standort sind keine wesentlichen Auswirkungen auch auf weiter entfernte international geschützte Gebiete zu erwarten.

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.

Aufgrund der hohen Versiegelungsrate und der intensiven Flächennutzung sind innerhalb der Bauflächen Maßnahmen oder klimawirksam gestaltete Freiflächen nicht umsetzbar. Demgegenüber werden neben dem Erhalt der Wallhecke mit altem Baumbestand im Norden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden umgesetzt, die auch klimaausgleichende Funktionen aufweisen.

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).

Mit der Planung ermöglicht die Gemeinde Rastede die Erweiterung des Industriegebietes Liethe, so dass aufgrund der flächenintensiven Bebauung und Versiegelung innerhalb des

Baugebietes räumlich keine Möglichkeit besteht, die biologische Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild aufrecht zu erhalten.

Demgegenüber ist im Südosten des Plangebietes die Festsetzung einer Maßnahmenfläche zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens umzusetzen, auf der neben der technischen Regulierung des anfallenden Oberflächenwassers auch eine naturnahe Gestaltung der verbleibenden Freiflächen – vor allem im Hinblick auf Schaffung eines naturnahen Kleingewässers im räumlichen Zusammenhang mit dem zu überbauenden Gewässer umzusetzen ist.

Trotz Gestaltung der Grünfläche sind die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere der biologischen Vielfalt und der Lebensraumstrukturen sowie des Bodens und des Landschaftsbildes, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben außergebietlich auszugleichen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind mit dem Stillgewässer als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG und der Wallhecke auf der nördlichen Plangebietsgrenze als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG von der Planung zumindest randlich betroffen.

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 ist von Neuversiegelungen von Böden in großem Umfang auszugehen. Da jedoch innergebietlich nur begrenzte Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, sind externe Kompensationsflächen erforderlich, um die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens vollständig ausgleichen zu können.

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.

Auf dem Gelände ist ein Teich vorhanden, der aufgrund des Alters und der Struktur als naturnahes Stillgewässer auch Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweist. Dieser Teich ist jedoch aufgrund der Lage und des Flächenbedarfs nicht zu erhalten, so dass spezielle Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist zu erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.

Bei Umsetzung der Planung sind wesentliche Versiegelungen zu erwarten, die zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen. Zum schadlosen Oberflächenabfluss wird im Süden des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Mit dem Betrieb des Industriegebietes sind vor allem Emissionen durch den zu erwartenden Lieferverkehr sowie den PKW-Verkehr zu erwarten, mit Erhöhung sowohl der Schadstoffemissionen aus fossilen Brennstoffen als auch der Zunahme an Lärmbelastungen. Zur Prüfung der Lärmemissionen wird im weiteren Verfahren ein Lärmgutachten erstellt.

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan / Schutzgebiet

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) sind für den Bereich keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert.

Die Wallhecke unterliegen gemäß § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile einem besonderen Schutz, dem durch Erhalt und Sicherung als private Grünfläche und Maßnahmenflächen für Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen wird; eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Das nährstoffreiche, naturnahe Stillgewässer ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzustufen. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ (Landes-Biotopkartierung) hervorgehoben. Trotz dieser Bedeutung als Biotop und Vegetationsstandort kann dieses Gewässer nicht erhalten werden, ein Antrag aus Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu stellen, Voraussetzung ist die Anlage eines Ausgleichsgewässers, möglichst im räumlichen Zusammenhang und ggf. mit Umsetzen des teilweise wertvollen Amphibien- und Libellenvorkommen.

1.3 Ziele und Belange 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 für den Konkretisierungsgrad der vorbereitenden Bauleitplanung vorgenommen.

- Mit welchen relevanten Artenvorkommen ist im Einwirkungsbereich der Planung zu rechnen?

Aktuelle faunistische Erfassungen liegen – bis auf eine Überprüfung des Stillgewässers im Frühjahr 2012 - für das Plangebiet und die Umgebung nicht vor. Es wird deshalb nachfolgend anhand der geographischen Verbreitung und Lebensraumsansprüche der geschützten Arten hergeleitet, welche Arten potenziell im Plangebiet zu erwarten sind. Grundlage bilden Geländebegehungen im Mai und Juni 2012 (vgl. Kap. 2.1.1) sowie allgemein verfügbare Literatur.

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

Bei den Vögeln sind im Plangebiet insbesondere Arten des Offenlandes wie Kiebitz und randlich der Gehölze sowie der Halboffen-Biotope wie Goldammer und Dorngrasmücke zu erwarten. Für die Umgebung des Plangebietes ist mit den angrenzenden Waldbereichen ein Gehölzbrüterdominiertes Artenspektrum zu erwarten, wobei im Norden mit dem offenen Grünlandbereich und umgebenden linearen Gehölzbeständen ein ähnliches Artenvorkommen anzunehmen ist, wie im Plangebiet. Bei der Kontrolle des Stillgewässers konnten in dem Weidengebüsch mit Goldammer, Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger weit verbreitete, nicht in ihrem Bestand gefährdete Arten festgestellt werden.

Bis auf die randlichen und angrenzenden Gehölze sind im Plangebiet keine Quartiersqualitäten für Fledermäuse ausgeprägt. Dennoch sind Jagdreviere entlang der Gehölzbestände und am Kleingewässer nicht auszuschließen.

Das naturnah ausgeprägte Stillgewässer bietet Lebensraumpotenzial für mindestens vier Amphibienarten: Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*) und Teichmolch (*Triturus vulgaris*). Hierbei handelt es sich um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle Arten, die zum Standard-Inventar derartiger Kleingewässer gehören. Nicht auszuschließen ist allerdings das Vorkommen des streng geschützten Kammmolches (*Triturus cristatus*).

An Libellen wurden mit Plattbauch (*Libellula depressa*), Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*) und Becher-Azurjungfer (*Enallagma cyathigerum*) drei Arten festgestellt, die als häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle Arten eingestuft werden. Im Jahresverlauf sind noch eine Reihe weiterer Arten zu erwarten, insbesondere verschiedene Heidelibellen (*Sympetrum spec.*), Binsenjungfern (*Lestes spec.*) und Mosaikjungfern (*Aeshna spec.*). Aufgrund der naturnahen Ausstattung des Gewässers ist mit einem weitgehend vollständigen naturraumtypischen Arteninventar der Kleingewässer zu rechnen. Nicht auszuschließen ist auch das Vorkommen einer Rote-Liste-Art, insbesondere der Kleinen Binsenjungfer (*Lestes virens*). Streng geschützte Arten sind jedoch nicht zu erwarten.

Vorkommen bzw. Betroffenheiten anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Gruppe der Reptilien, Fische, Nachtfalter, Tagfalter, Käfer, Netzflügler, Springschrecken,

Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter sowie Pflanzenarten sind nach den örtlichen Gegebenheiten bzw. nach den voraussichtlichen Wirkfaktoren des Vorhabens ebenfalls nicht zu erwarten.

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

1. Tötungsverbot: Eine Tötung von nicht flügenden Jungvögeln bzw. eine Beschädigung von Eiern wäre bei der Umsetzung der Planung im Rahmen der Baufeldfreimachung (Erdarbeiten, Gewässerverfüllung, Gehölzrodungen von Weidengebüsch) möglich. Soweit erforderlich, sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen insbesondere durch zeitliche Anpassung der Bauphase denkbar (Baubeginn, bzw. Beginn der vorbereitenden Maßnahmen vor März, um den Brutvögeln die Möglichkeit des Ausweichens auf andere Flächen bzw. Baubeginn erst Mitte Juli, um den Brutvollzug zu gewährleisten).

Nach Abschluss der Bauphase ist nicht mehr von einem erhöhten Tötungsrisiko auszugehen, so dass das Tötungsverbot die Umsetzung der Planung nicht dauerhaft hindern kann.

Die Verfüllung des Stillgewässerkomplexes kann zur Tötung von Individuen bzw. Larvenstadien des Kammmolchs führen, dessen Vorkommen im Plangebiet nach zweimaliger Begehung weder bestätigt noch ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung des Tötungsdeliktes ist eine Verfüllung des Gewässers ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen, da die adulten Tiere terrestrische Winterquartiere aufsuchen und erst im Frühjahr in das Gewässer zurückkehren.

2. Störungsverbot: Aufgrund der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Störung von Tierarten der angrenzenden Räume wie Brutvögel in den Randgehölzen sowie der Jagdfunktion der Fledermäuse in erheblichem, bestandsgefährdetem Umfang nicht zu erwarten. Das Störungsverbot wird somit durch die Planung aller Voraussicht nach nicht berührt.

3. Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Da keine Großgehölze mit Lebensraumpotential für Gehölzbrüter entfernt werden und keine Quartiersqualitäten für Fledermäuse vorliegen, gehen keine wesentlichen Lebensstätten für Gehölzbrüter und Fledermäuse verloren.

Für Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes muss jedoch von einem direkten Verlust potentieller Brutstätten ausgegangen werden. Da jedoch unmittelbar nördlich angrenzend vergleichbare Strukturen ausgeprägt sind, wird gemäß § 44 (5) davon ausgegangen, dass die ökologische Funktionsfähigkeit ggf. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Für die gehölzbewohnende Vogelarten kann vermutlich ebenfalls von einer Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden, da nur in geringem Umfang mit Gehölzverlusten (vor allem Weidengebüsch) zu rechnen ist und zudem naturnahe Freiflächen des Regenrückhaltebeckens auch Weidengebüsch umfassen werden, so dass Ausweichmöglichkeiten gegeben sind.

4. Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten: Da das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, wird dieser Verbotstatbestand voraussichtlich nicht berührt.

Fazit: Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht dauerhaft entgegen. Vo-

raussetzung ist die Beachtung der Vermeidungsgrundsätze wie die Beachtung der Bauzeiten und Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (Anlage eines naturnahen Kleingewässers vor Baubeginn bzw. Verfüllung des Stillgewässers als CEF-Maßnahme). Auf Umsetzungsebene sind allerdings weitere Detailprüfungen vorzunehmen bzw. die gebotenen Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustands voraus. Darüber hinaus ist auch die weitere Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung zu beschreiben.

Die Teilfläche im Südosten, die als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist, überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 15a `Liethe`. Planungsrechtlich handelt es sich bei dieser derzeit aufgelassenen Fläche mit Weidengebüschaufwuchs um eine Fläche für die Landwirtschaft, mit Festsetzung einer Bahnanlage sowie einer randlichen Gehölzanpflanzung.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Zur Erhebung der örtlichen Bestände wurde im Mai 2012 eine orientierende Geländebegehung durchgeführt, im Juni erfolgten zwei Überprüfungen des Stillgewässers hinsichtlich des faunistischen Vorkommens und des Potentials.

Das Plangebiet stellt sich als ein intensiv als Acker und Grünland genutzter Bereich dar, der von linearen Gehölzbeständen eingerahmt wird.

Während auf der Ackerfläche 2012 Mais angebaut wurde, ist die große Grünlandfläche im Norden durch eine Dominanz an Futtergräsern wie Weidelgras, Lieschgras, Wiesenschwingel und Wiesen-Fuchsschwanz geprägt, der Kräuteranteil dieser als Mähgrünland genutzten Fläche ist reduziert.

Das Plangebiet wird von einem kleinen, gradlinigen Graben von West nach Osten gequert, der von einer grasreichen Staudenflur begleitet wird. Parallel des Grabens verläuft ein unbefestigter Weg, der etwa in Höhe des Stillgewässers endet.

Das Stillgewässer (alter Weiher) wird etwa zur Hälfte mit Weidengebüsch begrenzt. Die übrigen Ufer sind durch eine Abfolge von einer grasreichen Staudenflur mit Brennesseln, Weidenröschen und Flatterbinsen sowie am Wasserrand mit Flutrasenarten (Knickfuchsschwanz und Straußgras) bestimmt. Im Gewässer kommen neben Wasserpest und Wasserlinsen auch Froschlöffel und flutender Wasserschwaden vor.

In und an diesem naturnahen Kleingewässer (gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG) konnten in einer Überblickskartierung Amphibien und Libellen nachgewiesen werden bzw.

konnten potentielle Vorkommen abgeleitet werden. So wurden mit Plattbauch (*Libellula depressa*) bei der Eiablage, Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*), Becher-Azurjungfer (*Enallagma cyathigerum*) drei Libellenarten festgestellt, bei denen es sich um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle Arten handelt. Im Jahresverlauf ist noch eine Reihe weiterer Arten zu erwarten, insbesondere verschiedene Heidelibellen (*Sympetrum spec.*), Binsenjungfern (*Lestes spec.*) und Mosaikjungfern (*Aeshna spec.*). Aufgrund der naturnahen Ausstattung des Gewässers ist mit einem weitgehend vollständigen naturraumtypischen Arteninventar der Kleingewässer zu rechnen. Nicht auszuschließen ist auch das Vorkommen einer Rote-Liste-Art, insbesondere der Kleinen Binsenjungfer (*Lestes virens*). Streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Bei der Begehung wurden keine Amphibien festgestellt. Die fehlende Grünfrosch-Aktivität kann allerdings auf dem kühlen Wind beruht haben (im Rahmen der Biotopkartierung am 22. Mai wurden rufende Teichfrösche im Gewässer lokalisiert).

Das Gewässer bietet jedoch Lebensraumpotenzial für mindestens vier Amphibienarten: Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*) und Teichmolch (*Triturus vulgaris*). Hierbei handelt es sich um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle Arten, die zum Standard-Inventar derartiger Kleingewässer gehören. Nicht auszuschließen ist allerdings das Vorkommen des streng geschützten Kammmolches (*Triturus cristatus*). Ein Vorkommen dieser Art konnte auch bei einer zusätzlichen Nachtbegehung weder bestätigt noch zweifelsfrei ausgeschlossen werden, so dass im Weiteren von einem potentiellen Vorkommen ausgegangen wird.

In den Weidengebüschen am Rand des Kleingewässers konnten drei Brutvogelarten mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt werden:

- Goldammer (*Emberiza citrinella*)
- Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)
- Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*)

Hierbei handelt es sich um nicht in ihrem Bestand gefährdete Arten, die in umliegenden Lebensräumen, wie auch auf der grasreichen Staudenflur mit zunehmendem Weidengebüsch im Südosten, ebenfalls auftreten können. Mit dem Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist nicht zu rechnen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland ist der Bereich als intensiv genutzt herausgestellt, der somit von eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingestuft wird.

2.1.2 Boden

Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (LBEG) sind im Plangebiet Gley-Podsol mit Plagenschauflage ausgebildet, die überwiegend aus Sanden hervorgehen. Es handelt sich um mäßig bis gut konsolidierte, gemischt bis feinkörnige, bindige Lockergesteine.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für diesen Bereich keine wichtigen Bereich für das Schutzgut Boden heraus.

2.1.3 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist gemäß LBEG insgesamt mit 101 bis 150 mm/a sehr gering und das Schutzpotential wird mit hoch angegeben.

Im Plangebiet ist ein altes, naturnah ausgebildetes Stillgewässer vorhanden. Neben Gräben parallel der Kreisstraße und am südlichen Plangebietsrand verläuft auch zwischen Acker und Grünlandfläche ein weiterer West-Ost querender Graben, mit gradlinigem Verlauf.

2.1.4 Klima und Luft

Großklimatisch unterliegt der Raum dem ausgleichenden Klima des Meeres mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Das Lokalklima wird geprägt durch die naturräumliche und nutzungsbedingte Ausstattung. So ist das unmittelbare Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung als ausgeräumte Geestlandschaften einzustufen, während im Süden mit dem Industriegebiet Industrieklimatope mit höheren Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung, geringer Luftfeuchte und höherem Staubanteil vorliegen. Ausgleichend wirken die größeren zusammenhängenden Waldgebiete im Westen und Osten des Gebietes, die sowohl Temperatenausgleichsfunktion als auch der Luftreinigung und -filterung sowie als Windschutz dienen.

Für das unmittelbare Plangebiet ist eine besondere klimatische Bedeutung oder eine besondere Empfindlichkeit nicht ersichtlich.

Konkrete Angaben zur Luftqualität liegen für den Bereich nicht vor. Es ist weder eine besondere Bedeutung noch eine besondere Empfindlichkeit zu erwarten.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt eingerahmt zwischen dem Industriegebiet Liethe im Süden, der Kreisstraße K 131 im Westen und der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven im Osten. Bis auf die offene und nur mit einzelnen Straßenbäume einsehbare Kreisstraße ist sowohl das bestehende Industriegebiet als auch die Bahnlinie mit teilweise dichten Gehölzbeständen eingegrünt.

Das Gebiet selbst ist durch die bisherige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die optisch lediglich durch das Stillgewässer mit vereinzelt Weidengebüschen wahrnehmbar ist.

Der südöstliche Bereich präsentiert sich als eine weitgehend ungenutzte Freifläche mit Weidengebüschaufwuchs.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Osten und Westen von Waldflächen geprägt, im Nordwesten grenzt der Golfplatz fast bis an die Kreisstraße an. Nur nach Norden grenzt mit der Wallhecke und dem anschließenden Grünlandkomplex eine freie Landschaft an.

2.1.6 Mensch

Im Plangebiet sind keine Siedlungsstrukturen ausgeprägt. Es handelt sich vielmehr ausschließlich um eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale oder andere Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre sowohl ein Fortbestand der landwirtschaftlichen Intensivnutzung wie auch ein Brachfallen des Geländes mit zunehmendem Gehölzaufwuchs, wie es bereits auf der südöstlichen Teilfläche der Fall ist, möglich.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung ist für das festgesetzte Industriegebiet mit einer flächenhaften Überbauung durch die Errichtung der Gebäude und Nebenanlage sowie der versiegelten Stell- und Hofflächen zu rechnen. Erschließungseinrichtungen werden nicht separat festgesetzt, da angenommen wird, dass von dem Weg auf dem südlichen Grundstück bzw. der Kreisstraße eine Zufahrt in das Gebiet erfolgen kann und zum anderen nur ein flächenintensives Unternehmen sich ansiedelt, so dass auf weitere interne Erschließungen verzichtet werden kann. Die mit der Anlage verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt werden nachfolgend schutzgutbezogen prognostiziert.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die vorgesehene Festsetzung des Industriegebietes.

2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der großflächigen Bebauung und Versiegelung sind vor allem Acker- und Grünlandflächen einschließlich deren Lebensraumbedeutung für Offenlandarten betroffen. Zudem wird das Stillgewässer sowie der Graben überbaut, so dass mit einem vollständigen Verlust sowohl des Vegetationsbestandes als auch der Lebensraumstrukturen dieses bedeutenden Gewässers auszugehen ist. Auch wird das Weidengebüsch am Gewässer entfernt. Die umfangreichen Gehölze an der Plangebietsgrenze sowie die Wallhecke im Norden bleiben jedoch erhalten. Aufgrund der heranrückenden, gewerblichen Bebauung wird – trotz vorgelagertem Saum – eine Wert- und Funktionsminderung der in Norden ausgeprägten, randlichen Wallhecke angenommen.

Mit der Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens im Südosten innerhalb der als Maßnahmenfläche für Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Fläche, ist ebenfalls eine weitgehende Umgestaltung der grasreichen Staudenflur mit dem sukzessiv aufkommenden Weidengebüsch zu rechnen. Planungsrechtlich handelt es sich bei dieser Fläche um eine Fläche für die Landwirtschaft, mit Festsetzung einer Bahnanlage sowie einer randlichen Gehölzanzpflanzung. Diese Umnutzung ist auch unter dem Grundsatz der naturnahen Ausgestaltung des Rückhaltebeckens mit Biotop- und Lebensraumverlusten verbunden, die als Eingriff zu werten sind.

Als erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften werden somit sowohl die Verluste der flächigen Acker- und Grünlandbiotope als auch die kleinräumig bedeutenden Strukturen, einschließlich der grasreichen Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs eingestuft.

2.3.2 Boden

Die großflächige Versiegelung auf rund 8,1 ha (80% des Industriegebiets) führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. So verliert der Boden vollständig und dauerhaft seine Funktion als Vegetationsstandort und Lebensraum, als Versickerungsmedium und als Austauschmedium zwischen Boden und Luft. Auch geht die kulturgeschichtliche und Archivfunktion des belebten Oberbodens verloren.

Der dauerhafte Verlust von Boden durch Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung einzustufen.

2.3.3 Wasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und in ein randliches Rückhaltebecken abgeleitet. Somit ist versiegelungsbedingt zum einen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses als auch mit der Unterbrechung der Versickerung eine Reduzierung der Grundwasserneubildung gegeben. Aufgrund der Großflächigkeit der Versiegelung wird eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Grundwasserhaushalt prognostiziert.

Der Verlust des Stillgewässers und des Grabens durch die Bauflächen ist ebenfalls gegeben, der als erhebliche Beeinträchtigung auszugehen ist.

2.3.4 Klima und Luft

Die Versiegelung der bisher landwirtschaftlichen Nutzfläche führt durch die verstärkte Aufheizung auf versiegelten Flächen, der höheren Ausstrahlung sowie der reduzierten Luftfeuchte zu einer Veränderung des Kleinklimas. Die Wandlung des Klimatops der ausgeräumten Geestlandschaft in ein Industrieklimatop wird kleinräumig als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft, aber durch die Lage des Gebietes zwischen größeren, zusammenhängenden Waldbereichen und weiteren ausgleichenden Gehölzbeständen sind großräumige Auswirkungen des Klimahaushalts jedoch nicht zu erwarten.

Lufthygienische Belastungen entstehen im Wesentlichen durch den zu erwartenden Lieferverkehr, weniger durch den Betrieb des Vorhabens.

2.3.5 Landschaftsbild

Das unmittelbare Plangebiet stellt einen landwirtschaftlich genutzten Freiraum dar, der weitgehend offen und insgesamt einsehbar ist. Aufgrund des geringen innergebietslichen Gehölzanteils liegt eine hohe landschaftliche Empfindlichkeit vor, die jedoch durch die Gehölzbestände besonders der Waldflächen in der Umgebung des Plangebietes wieder relativiert wird.

Mit der Umsetzung der Planung wird der landschaftliche Charakter des Gebietes vollständig überprägt. So ist in dem Industriegebiet die Errichtung von großen, kompakten und höhenrelevanten Gebäuden und Hallen sowie von Zuwegungen und Stellplätzen etc. zu erwarten, die weitgehend das gesamte Gebiet umfassen. Aufgrund der Höhe möglicher baulicher Anlagen ist eine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in dem Raum zu erwarten.

So sind trotz der bestehenden Industriegebiete im Süden und der Kreisstraße im Westen und der durch Großgehölze eingerahmten Bahnlinie im Osten sowie der zu erhaltenden Wallhecke im Norden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, landschaftsbildrelevante Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

Für die umliegenden Waldflächen wird von keinen relevanten Auswirkungen der Planung ausgegangen, da jeweils entweder die Kreisstraße oder die Bahnlinie als Puffer dazwischen liegt.

2.3.6 Mensch

Zu den gesundheitlichen Aspekten der Lärmsituation ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse in die Planunterlagen eingeflossen sind.

Auch für Erholungsnutzungen werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert, da das Gebiet keine erholungswirksamen Nutzungen und Strukturen beinhaltet.

2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Umweltrelevante Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu prognostizieren.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge der Standortwahl trägt die Planung zur Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen bei, indem ein bereits durch Erschließung und angrenzende bauliche Anlagen, sowie die Begrenzung zwischen Bahnlinie und Kreisstraße ein vorbelasteter Standort beplant wird. Zudem ist hier bereits eine äußere Erschließung vorhanden, so dass der Umfang erforderlicher Neuversiegelungen minimiert ist.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden darüber hinaus folgende Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sichergestellt:

- Am nördlichen Rand des Plangebietes ist zur Sicherung der Wallhecken einschließlich des Kronenbereiches der Laubbäume eine private Grünfläche in 7 m Breite als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche ist eine extensive Nutzung als Gehölzsaum durchzuführen.
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Nordwesten ist zum Schutz der angrenzenden Gehölzanzpflanzung auf einer Breite von 7 m der Erhalt der Gehölze umzusetzen. Mit dieser gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist die Sicherung des Kronentraufbereiches sichergestellt, in Ergänzung der zu erhaltenden Wallhecke im Norden wird somit das Lebensraumpotential für entsprechende Tier- und Pflanzenarten erhalten.
- Auf der im Süden ausgewiesenen Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen. Zur Aufrechterhaltung der Bedeutung dieses derzeit aufgelassenen Bereiches mit einer grasreichen Staudenflur und Weidengebüsch ist eine möglichst naturnahe Ausgestaltung umzusetzen.
- Die naturnahe Ausgestaltung des Rückhaltebeckens ist auch zum **Ausgleich des geschützten Kleingewässers** im räumlichen Zusammenhang innerhalb des Gewerbege-

bietet unter speziellen, auf die Funktionen und Werte des zu beseitigenden Gewässers abgestimmten Maßnahmen umzusetzen. Folgende Bedingungen sind zu beachten:

- Variable Gestaltung der Böschungen und Uferzonen des Rückhaltebeckens zur Entwicklung unterschiedlicher und vielfältiger Gewässerrandzonen. Vor allem die süd-exponierten Böschungen sind flacher zu gestalten (Neigungen von 1:4), um warme Flachwasser- und Uferbereiche zu entwickeln.
- Anlage einer Tiefwasserzone mit Dauereinstau (1 bis 1,5 m Wassertiefe), um für wassergebundene Tierarten einen ganzjährigen Lebensraum zu schaffen.
- Extensive Nutzung des Rückhaltebeckens mit reduzierter Pflege des Beckens, um eine natürliche, standortgerechte und vielfältige Vegetationsentwicklung zu fördern.
- Bedarfsweise Mahd der Rand- und Saumbereiche erst im Sommer (ab Juli), kein Spritz- und Düngemittleinsatz.
- Naturnahe Einbindung des Gewässers in die Umgebung durch
 - Erhalt des Gehölzstreifens an der Bahn und entlang des nördlichen Grabens,
 - Pflanzung eines zweireihigen Feldgehölzes auf der Westseite der Maßnahmenfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Einbindung der zu erhaltenden Gehölze (Weidengebüsch). Hier sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m Laubgehölze nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Zudem sind innerhalb der Maßnahmenfläche im Nordwesten und Süden der Flächen einzelne Gehölzgruppen aus standortgerechten Laubgehölzen unten stehender Liste oder als Weidengebüsch zu pflanzen.
 - Verbleibende Freiflächen sind extensiv zu pflegen bzw. der Sukzession zu überlassen.

Pflanzliste

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sollte beachtet werden, dass das neue Gewässer bereits vor Beseitigung des alten Gewässerkomplexes fertig gestellt ist, um ggf. ein Umsiedeln und Einwandern von Arten zu ermöglichen.

Zudem sollte das Kleingewässer erst nach der Amphibien-Laichzeit beseitigt werden (möglichst im Spätherbst, Winter, ggf. mit Kontrolle des Arteninventars).

Durch die beschriebenen Maßnahmen können nachteilige Umweltauswirkungen teilweise vermieden oder innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Ob darüber hinaus ein Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen notwendig ist und in welchem Umfang diese

umzusetzen sind, ist im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung nach dem Städtetag-Modell zu prüfen.

Die Beeinträchtigung der auf dem nördlichen Plangebietsrand ausgebildeten Wallhecke, die zwar erhalten wird, aber durch die heranrückende Bebauung in ihren Werten und Funktionen gemindert wird, wird gesondert bilanziert (s.u).

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Intensivgrünland	71.830 m ²	2	143.660
Ackerfläche	25.400 m ²	1	25.400
Stillgewässerkomplex (§30Biotop)	1.365 m ²	4	5.460
Graben	600 m ²	2	1.200
Randliche Gehölzbestände (anteilig im Plangebiet)			Extra Bilanz
- Wallhecken	700 m ²		
- Baum-Strauchhecke an der Bahn	1.810 m ²	3	5.430
- Siedlungsgehölz	620 m ²	3	1.860
Aufgelassener Bereich im Südosten mit grasreicher Staudenflur und Weidengebüsch (Überlagerung mit B-Plan Nr. 15a (Liethe): Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft mit Bahnanlage und randlicher Anpflanzung zur westlichen Erschließungsstraße)	9.550 m ²	2	19.100
Unbefestigter Weg	630 m ²	0-1	315
Gesamt	112.505 m²		205.425

Flächenwertigkeit im Planzustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Industriegebiet (G1e)	101.790 m ²		
Versiegelung gemäß GRZ 80%	81.432 m ²	0	0
Nicht überbaubare Freifläche des G1e	20.358 m ²		
davon Erhalt angrenzender Gehölze	770 m ²	2	1.540
sonstige nicht überbaubare Fläche	19.588 m ²	1	19.588
priv. Grünflächen	1.140 m ²		
davon Erhalt der Baumreihe auf Wall	700 m ²		Extra Bilanz
vorgelagerter Gehölzsaum	440 m ²	2	880
Maßnahmefläche mit RRH	9.575 m ²	2	19.150
Gesamt	112.505 m²		41.158

Die Gegenüberstellung zeigt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 164.267 Werteeinheiten. In entsprechendem Umfang werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wallheckenbeeinträchtigung

Da mit der Bebauung auch Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen angrenzender, geschützter Wallhecken anzunehmen sind, ist trotz Erhalt des Bestandes – einschließlich eines festgesetzten Saumes - ein Wallhecken-Funktionsausgleich erforderlich.

Die Beeinträchtigungen von Wallhecken umfassen eine Wallheckenlänge von rd. 160 m. Nach den Vorgaben des Landkreises Ammerland ist zum einen der Wallheckenstatus aufzuheben und zum anderen ist der Funktionsverlust durch die einseitig heranrückende Bebauung im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

So wird die Neuanlage einer Wallhecke bzw. vergleichbare Maßnahmen auf rd. 160 m erforderlich. Diese Maßnahmen sollen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag wird beim Landkreis Ammerland vor dem Satzungsbeschluss gestellt.

Kompensationsflächen

Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 164.267 Werteinheiten. Dieses soll durch Umsetzung in den Kompensationsflächenpools

- Ökologische Umgestaltung der Moorbäke und
- Renaturierung der Ofener Bäke ausgeglichen werden.

Mit diesen Maßnahmen werden stark überformte Gewässerabschnitte zurückgebaut und als offene, naturnahe Wasserzüge angelegt, um die Lebensraumstrukturen für wassergebundene Tierarten zu erhöhen, natürliche Gewässerstrukturen und Gewässerrandzonen zu entwickeln, und um insgesamt dem Naturraum typische Strukturen und Landschaftsstrukturen wiederherstellen zu können.

Somit kann ein vollständiger Ausgleich der mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (einschließlich der Gewässerstrukturen) und des Landschaftsbildes erzielt werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen drängen sich nicht auf. Die großflächige Festsetzung überbaubarer Flächen soll eine optimale Ausnutzung an dem Standort ermöglichen. Eine randliche Eingrünung ist zur Straße und zur Bahn sowie zum südlich angrenzenden Industriegebiet nicht vorgesehen. Vielmehr umfasst die private Grünfläche den dauerhaften Schutz der Wallhecke im Norden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes erfolgte eine Geländebegehung im Mai 2012, sowie zwei weiterer spezieller Begehungen in Hinblick auf das faunistische Potential des Stillgewässers.

Darüber hinaus wurden allgemein verfügbare Quellen ausgewertet, die jeweils im Text angegeben sind.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. neu überarbeitete Auflage 2006

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Durchführung der Umweltprüfung haben sich nicht ergeben.

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

Nach § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund 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 den Bebauungsplan Nr. 98 auf, um im Anschluss an das bestehende Industriegebiet Liethe eine Erweiterung um die nördlich angrenzende Fläche zu ermöglichen. So wird auf einer derzeit intensiv ackerbaulich und als Grünland genutzten Fläche ein rund 10,18 ha großes eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird zudem ein Erhaltungsgebot festgelegt. Grünflächen werden zum einen als private Grünflächen (0,11 ha) im Norden zum Schutz der Wallhecke und zum anderen als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,96 ha) im Südosten zur Anlage von Regenrückhaltebecken abgegrenzt. Diese Teilfläche überlagert einen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15a (Liethe), der planungsrechtlich als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Bahnanlage sowie randlicher Gehölzeingrünung festgesetzt ist.

An bedeutenden Biotopstrukturen sind im Plangebiet neben der gemäß § 29 BNatSchG gesetzlich geschützten Wallhecke auch der alte Weiher, ein naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG) hervorzuheben. Während die Wallhecken erhalten und geschützt werden, kann der Stillgewässerkomplex aufgrund der Lage und der großflächigen Flächenausweisung nicht erhalten werden und wird verfüllt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre ein Weiterführen der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung, sowie Erhalt des Stillgewässers zu erwarten. Eine weitere Sukzession mit Zunahme der Verbuschung und Erhöhung des Weidengebüsches der bereits brachgefallenen Flächen im Südosten ist wahrscheinlich.

Bei Umsetzung der Planung ist durch Überbauung und Versiegelung mit dem großflächigen Verlust von Biotop- und Lebensraumstrukturen zu rechnen, wobei besonders der Verlust des Stillgewässers auch in artenschutzrechtlicher Sicht zu beachten ist. Zudem werden die Funktionen des belebten Oberbodens als Vegetationsstandort und Lebensraum sowie als Versickerungsmedium, für den Boden-Luft-Austausch und der Klimafaktoren versiegelungsbedingt dauerhaft und vollständig überprägt. Hierdurch entstehende Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und des Landschaftsbildes werden als erheblich eingestuft. Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nur kleinräumig angenommen, da die umfangreichen Wald- und Gehölzbestände eine abschirmende Wirkung auf die weitere Umgebung aufweisen.

Zur Minimierung und zum internen Ausgleich der Beeinträchtigungen werden randliche Gehölzpflanzungen und die Wallhecke im Norden erhalten und durch einen Schutzsaum gesichert, und im Südosten wird eine Maßnahmenfläche zur Anlage von Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese Gewässerneuanlage dient auch dem Ausgleich des zu beseitigenden Kleingewässers durch angepasste, spezielle Gestaltungsmaßnahmen, die sowohl eine variable und flachere Gestaltung der Böschungen und Uferzonen des Rückhaltebeckens, Schaffung einer Tiefwasserzone sowie extensive Nutzung, Pflege und Gestaltung der Randbereiche (Gehölzpflanzungen, Gehölzerhalt) umfassen. Doch reichen diese Maßnahmen nicht aus, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden; die Umsetzung der externen Kompensation erfolgt zum einen durch das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises und zum anderen durch Zuordnung zu den Kompensationsflächenpools `Ökologische Umgestaltung der Moorbäke` und `Renaturierung der Ofener Bäke`.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden gängige Verfahren angewandt und allgemein verfügbare Quellen ausgewertet. Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.