

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 08.03.2016, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Eingang Bahnhofstraße,
26180 Rastede

Rastede, den 26.02.2016

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.02.2016
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Windpotenzialstudie 2016
Vorlage: 2016/035
- TOP 6 63. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden
Vorlage: 2016/030
- TOP 7 4. Änderung des Bebauungsplans 28 - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden
Vorlage: 2016/031
- TOP 8 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II - Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie
Vorlage: 2016/028

Einladung

- TOP 9 Erlass einer Veränderungssperre für das Gewerbegebiet zwischen
 Finkenstraße und Bahnlinie
 Vorlage: 2016/029
- TOP 10 Einwohnerfragestunde
- TOP 11 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2016/035freigegeben am **26.02.2016****Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 19.02.2016

Windpotenzialstudie Rastede 2016

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.03.2016	Verwaltungsausschuss
Ö	15.03.2016	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Rastede spricht sich für die Entwicklung von Windenergieflächen aus und beabsichtigt insoweit die Erweiterung der jetzigen Konzentrationsflächenplanung.
2. Die in Ansehung der Entscheidung zu Ziffer 1. erarbeitete Windpotenzialstudie Rastede 2016 gemäß der Anlage 2 zu dieser Vorlage wird beschlossen.
3. Die Teilflächen, die im Zuge der Windpotenzialstudie Rastede 2016 mindestens die Qualitätsstufe „Mittlere Empfindlichkeit“ oder besser haben, werden für die planerische Entwicklung von Windenergieflächen in Aussicht gestellt.
4. Im Zuge der Erweiterung der Windenergieflächen ist eine umfassende Möglichkeit zur Beteiligung der Bürger anzustreben.

Sach- und Rechtslage:

Bereits in den 90er-Jahren hatte sich die Gemeinde intensiv mit der Thematik „Erneuerbare Energien“ beschäftigt und eine sogenannte Konzentrationsflächenplanung im Sinne des § 35 Abs. 3 Baugesetzbuch für den Bereich Liethe in Bezug auf Windenergie beschlossen.

Während dies gemessen am Ergebnis aus heutiger Sicht eher als „Einstieg“ zu werten war, haben sich zwischenzeitlich technische, rechtliche aber vor allem auch gesellschaftliche Entwicklungen ergeben, die die Gemeinde spätestens 2012 wieder aufgenommen hat, um sich mit der Thematik erneut intensiv auseinanderzusetzen.

Nachdem Untersuchungen im Land Niedersachsen und darüber hinaus ergeben haben, dass Windenergie, die aus Sicht der erneuerbaren Energien - die derzeit - wohl ertragsreichste Form der Energiegewinnung darstellt, zu entwickeln wäre, hat die kommunale Ebene - bestehend aus Landkreis und Gemeinden im Ammerland – diese Überlegungen aufgegriffen. So wurde beispielsweise auf Kreisebene ein Beschluss gefasst, bereits bis zum Jahre 2020 insgesamt 50 Prozent des Stromverbrauches im Ammerland aus regenerativen Energien decken zu wollen. Gemeinsam wurde deshalb von den Kommunen eine Windpotenzialstudie erarbeitet, die der Frage nachgegangen ist, ob und wenn ja wo geeignete Flächen zur Aufstellung von Windenergieanlagen vorhanden wären.

Dieser Prozess ist auch in der Gemeinde Rastede intensiv begleitet worden (vergleiche hierzu Vorlagen 2012/091, 2012/147 und 2013/018). Zielsetzung war jedoch auch von Anfang an, dass Rastede kein Interesse daran hatte und auch nicht hat, die vom Gesetzgeber eigentlich vorgesehene Privilegierung dieser Anlagen, d. h., die ungeplante und ungesteuerte Zulässigkeit in jedem Teil des Außenbereiches zu akzeptieren. Vielmehr bestand von Anfang an Klarheit darüber, diesen Prozess durch Zugrundelegung von Planungsparametern zu steuern.

Die Folge dieser grundsätzlich von vielen Kommunen präferierten Verfahrensweise war die Darstellung und potenzielle Entwicklungsmöglichkeit einiger weniger geeigneter Flächen bei einer seinerzeit zugrunde gelegten Anlagenhöhe von 190 m Blattspitze (vergleiche hierzu Windpotenzialstudie Landkreis Ammerland – Anlage 1 zu dieser Vorlage).

Nach endgültigem Abschluss der Windpotenzialstudie vom Landkreis Ammerland hatte die Gemeinde die Ergebnisse in eine Konkretisierung auf das Gemeindegebiet bezogen zunächst zurückgestellt, um aktuelle Erkenntnisse der geplanten Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes abzuwarten. Nachdem diese Ergebnisse nunmehr vorliegen, wurde 2015 die (Weiter-) Entwicklung der Windpotenzialstudie Rastede beauftragt, um konkrete Planungsmöglichkeiten und Vorstellungen für das Gemeindegebiet zu erhalten.

Die Besonderheit der bereits benannten Konzentrationsflächenplanung ist darin zu sehen, dass die Ausweisung von einigen wenigen Flächen unter bestimmten Annahmen in der gesetzlichen Konsequenz zum Ausschluss der Ausweisung weiterer Flächen im sonstigen Gemeindegebiet führt. Diese letztlich die Eigentumsgarantie beschränkende Planung erfordert deshalb eine besonders sorgfältige Auseinandersetzung und Berücksichtigung von Planungsparametern.

Die Gemeinde hat dabei eine Vielzahl von Regelungen, die letztlich auch aus der Rechtsprechung entwickelt worden sind, zu beachten und dieser Planung zugrunde gelegt. Als maßgeblich sind die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes CN 2.07 vom 24.01.2008, 4 CN 1.11 und 4 CN 2.11 jeweils vom 13.12.2012 maßgeblich, jeweils immer wieder weiterentwickelt, zuletzt durch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg 12 KN 216/13 vom 03.12.2015. Sowohl die Vorgehensweise als auch die Überlegung einer Flächenentwicklung insgesamt wurden unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung erarbeitet; die nach wie vor sehr dynamische Rechtentwicklung in dieser Thematik zeigt, dass, unter Berücksichtigung der bundes- und landespolitischen Vorgaben zur Frage der Energieerzeugung, Flächen von Windenergieanlagen zunehmend eine höhere Bedeutung im Verhältnis zu anderen Schutzgütern zugestanden wird.

Dennoch war und ist es für die Gemeinde wichtig, insbesondere Abstandsregelungen gerade zu bebauten Flächen, auch im Außenbereich, in einem möglichst großen Umfang darzustellen; letztlich wurden Abstände gewählt, die, in einer Äquivalenz betrachtet zur Windpotenzialstudie des Landkreises Ammerland, größer ausgefallen sind.

Die Windpotenzialstudie Rastede 2016 steht darüber hinaus in Bezug auf avifaunistische Betrachtung unter dem Vorzeichen, dass dem Grunde nach flächendeckend aktuelle Daten zur Verfügung standen und umfassend in die Potenzialstudie eingeflossen sind. Damit war nicht nur in der Breite sondern auch in der Tiefe der Betrachtung die Möglichkeit gegeben, eine ausdifferenzierte Studie entwickeln zu können. Dabei hat sich gezeigt, dass einzelne Flächen besondere Vorbehalte in der Nutzung aufweisen. So sind naturräumliche Gegebenheiten für einen Weißstorch, einen Seeadler und Regenbrachvögel zu beachten. Eine Bauleitplanung innerhalb dieser Bereiche wird sich deshalb in einer besonderen artenschutzspezifischen Untersuchung mit dieser Problematik auseinandersetzen haben, wobei zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhergesagt werden kann, ob und inwieweit eine Lösungsmöglichkeit überhaupt besteht. Auf die einzelnen Belange wird im Rahmen der ausführlichen Vorstellung in der Sitzung des Ausschusses ausführlich eingegangen werden.

Daneben wurde Wert darauf gelegt, bestimmte Vorgaben der zukünftigen Planung sicherzustellen. Dazu gehört auch, nicht nur der „Windenergie substanziell Raum“, wie dies durch die Rechtsprechung gefordert wird zu geben, sondern auch auf das Landschaftsbild Rücksicht dergestalt zu nehmen, dass die maximale Höhe der Anlagen 150 m betragen soll. Dieser Wert entspricht einem Kompromiss einerseits notwendiger wirtschaftlicher Überlegungen zum Betrieb solcher Anlagen, andererseits berücksichtigt er aber die Erlebbarkeit innerhalb des Landschaftsbildes auch über größere Distanzen. Deshalb wurde in die Überlegung auch die Distanz zwischen Windparks, die zum Teil noch errichtet werden sollen, berücksichtigt, so in Oldenburg, Jade und Ovelgönne.

Insgesamt wurden nur die Flächen ausgewählt, die, in einem Windpark zusammengekommen, eine Mindestanzahl von drei Anlagen ergeben. Dabei hat sich im Rahmen der Untersuchung gezeigt, dass, wie erwartet, unterschiedliche Restriktionen in den einzelnen Flächen bestehen. Die Potenzialstudie hat eine Wertung vorgenommen, die in die Qualitätsstufen geringe, mittlere, hohe und sehr hohe Empfindlichkeit mündet. Die weiteren speziellen Bewertungsergebnisse sind in der Windpotenzialstudie näher dargestellt; auf den Inhalt wird insoweit verwiesen.

Von Anfang an wurde in der Gemeinde Wert darauf gelegt, dass Windenergieanlagen einer grundsätzlichen Akzeptanz der Bevölkerung bedürfen. Deshalb soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Zusammenhang mit einer Beteiligungsmöglichkeit Einfluss auf den Betrieb und die wirtschaftliche Gestaltung nehmen zu können.

Details hierzu werden sich allerdings erst im Rahmen einer konkreten Planung zeigen können.

Dies führt auch zur Erläuterung und der Sinnhaftigkeit dieser Studie: Sie dient ausschließlich der Abwägungseinschätzung des Rates der Gemeinde Rastede, konstruktiv über die Erweiterung von Flächen für Windenergieanlagen in Bezug auf bestimmte Teilbereiche der Gemeinde entscheiden zu können.

Weder die Studie noch der Beschluss können aber letztlich dass sich notwendigerweise anschließende Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanverfahren ersetzen, welches überhaupt erst die Möglichkeit einer baulichen Realisierung schaffen kann. Ob und inwieweit von dieser Möglichkeit aufgrund dieser Studie Gebrauch gemacht wird, hängt nicht allein von der Gemeinde ab, sondern berührt die Interessenlagen potenzieller Investoren ebenso wie die von betroffenen Grundstückseigentümern.

In Bauleitplanverfahren würden verbindliche Verpflichtungen gegenüber den Betreibern derartiger Anlagen erhoben werden, eine Vielzahl von Planungsparametern betreffend.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen für diese Studie werden, soweit sich hieraus konkrete Bauleitplanverfahren entwickeln, über städtebauliche Verträge den Investoren auferlegt.

Anlagen:

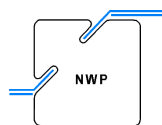
Anlage 1: Standortkonzept Windenergie 2013 Landkreis Ammerland 2013 (ohne Kartenmaterial)

Anlage 2: Windpotenzialstudie Rastede 2016 – wird aufgrund des großen Datenvolumens als CD per Post zugestellt

Standortkonzept Windenergie 2013

Stand: 31.07.2013

erstellt durch



NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1

26121 Oldenburg

0441 / 97174-0

info@nwp-ol.de

www.nwp-ol.de

im Auftrag von

Landkreis Ammerland

Ammerlandallee 12

26655 Westerstede

Telefon: 04488 – 56-0

Fax: 04488 – 56-444

www.ammerland.de

Inhalt

1	Einführung	5
1.1	Anlass.....	5
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	7
1.3	Vorgehensweise	8
2	Tabuzonen	10
2.1	Tabuzonen Siedlung.....	11
2.2	Tabuzonen Infrastruktur.....	14
2.3	Tabuzonen Natur und Landschaft.....	16
2.4	Tabuzonen Raumordnung	18
3	Bewertung der verbleibenden Flächenpotenziale	20
3.1	Positivkriterien	20
3.1.1	Konzentrationseignung für Windenergieanlagen/Flächengröße/ Anlagenpotenzial	20
3.1.2	Konzentration von Belastungsräumen	23
3.2	Eignungseinschränkungen/Restriktionen	26
3.2.1	Überfrachtung des Raumes durch Windparks.....	26
3.2.2	Tiere und Pflanzen.....	29
3.2.3	Abstände zu für den Naturschutz bedeutsamen Bereichen.....	31
3.2.4	Landschaftsbild.....	34
3.2.5	Abwägungsbelange der Raumordnung	34
3.2.6	Erholungsnutzung.....	37
4	Zusammenfassende Bewertung – Ranking.....	40
5	Standortempfehlungen und Ausblick	43
5.1	Apen.....	43
5.2	Bad Zwischenahn	49
5.3	Edeweicht.....	52
5.4	Rastede	55
5.5	Westerstede	59
5.6	Wiefelstede.....	62
6	Prüfung der für die Windkraft bereitstehenden Raumsubstanz	64
	Abkürzungsverzeichnis.....	67

Inhalt

Tabellenverzeichnis.....	68
Quellenverzeichnis	69
Anhang	71

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass

Die Bundesregierung beabsichtigt den Ausstieg aus der friedlichen Nutzung der Kernenergie bis zum Jahre 2022. Um die daraus entstehende Lücke in der Energieversorgung zu schließen, ist ein Ausbau der erneuerbaren Energien notwendig. Das Energiekonzept der Bundesregierung sieht vor, dass erneuerbare Energien bis zum Jahr 2030 einen Anteil von 30 % am Endenergieverbrauch (Strom, Wärme, Kraftstoffe) übernehmen sollen (derzeit 17 %). Bis zum Jahr 2040 soll dieser Anteil bei 45 % liegen, bis 2050 bei 60 %. Die Landesregierung Niedersachsen hat sich das Ziel gesetzt, 25 % des Endenergieverbrauchs in Niedersachsen bis zum Jahr 2020 aus erneuerbaren Energien zu decken. Im Zentrum des Ausbaues regenerativer Energien steht die Energiegewinnung aus Windkraft und Biomasse zur Erreichung des niedersächsischen Ausbauzieles (Energiekonzept des Landes Niedersachsen 2012).

Diese bundes- und landespolitischen Ziele bedingen u.a. eine Steigerung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien. Die Windenergie ist dabei eine der tragenden Säulen der erneuerbaren Energien. Ohne einen deutlichen und effizienteren Ausbau der Windenergie werden die Klimaschutzziele auf Bundes- und Landesebene nicht erreicht. Diese Zielsetzung soll zum einen durch Repowering, zum anderen durch die Ausweisung neuer Bereiche für die Windenergienutzung erreicht werden. Dabei wird es nach dem Energiekonzept des Landes Niedersachsen darauf ankommen, die Standorte durch die Errichtung möglichst großer leistungsstarker Anlagen effizient zu nutzen.

Der Kreistag des Landkreises Ammerland hat am 12. Juli 2012 die Aufstellung eines Klimaschutz- und Energiekonzeptes für den Landkreis Ammerland beschlossen. Dieses Konzept soll sich dabei an folgenden Zielen orientieren:

- Reduktion der CO₂-Emissionen der Immobilien des Landkreises Ammerland bis zum Jahr 2020 um 20 % gegenüber dem Basisjahr 2008.
- Erhöhung des Anteils regenerativ erzeugter elektrischer Energie am Stromverbrauch im Landkreis Ammerland bis zum Jahr 2020 auf 50 %, wobei im Rahmen der Möglichkeiten eine Beteiligung von Bürgern, z. B. durch Bürgerwindparks/Energiegenossenschaften, angestrebt wird.

Vor dem Hintergrund dieser politischen Zielrichtungen und der gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen hat der Landkreis Ammerland in Abstimmung mit den Mitgliedskommunen des Landkreises beschlossen, das gesamte Landkreisgebiet unter den derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen und den vorhandenen Raumnutzungen im Hinblick auf geeignete Flächen für die Windenergienutzung im Rahmen dieses Standortkonzeptes betrachten und bewerten zu lassen.

Standortkonzept Windenergie 2013

Ausgangspunkt hierfür ist, dass WEA zunächst nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich privilegiert zulässig sind, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Für die Regional- und Kommunalplanung besteht jedoch eine Steuerungsmöglichkeit. Nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen öffentliche Belange der Errichtung von WEA auch dann entgegen, wenn hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Der Gesetzgeber räumt damit den Gemeinden und den Raumordnungsbehörden Steuerungsmöglichkeiten durch den sogenannten Planungsvorbehalt ein. Im Ammerland soll es – wie bisher – den Gemeinden/der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit überlassen bleiben, auf der Ebene der Flächennutzungspläne Windkraftkonzentrationszonen mit Ausschlusswirkung auszuweisen.

Der Landkreis Ammerland schafft zusammen mit den kreisangehörigen Kommunen (Gemeinden Apen, Bad Zwischenahn, Edeweicht, Rastede, Wiefelstede und Stadt Westerstede) auf der Basis des BauGB und der höchstrichterlichen Rechtsprechung eine planungsrechtliche Grundlage. Hierzu wurde mit der vorliegenden Studie ein schlüssiges gesamträumliches Planungskonzept erarbeitet, welches sowohl jeder einzelnen kreisangehörigen Kommune für ihre Bauleitplanung wie auch dem Landkreis für eine (Teil-) Fortschreibung/Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) dienen kann.

Die Windenergie soll auf geeignete Flächen konzentriert werden, um sowohl empfindliche Landschaftsteile als auch Bereiche mit anderen Nutzungsprioritäten von WEA frei zu halten. Zur Bündelung der WEA sollen insofern Flächen für mindestens drei oder mehr WEA generiert werden.

Berücksichtigung im Konzept finden die aktuelle Anlagentechnik und die derzeitigen Planungsrahmenbedingungen sowie der fortgeschriebene Stand der Planungspraxis und des Planungsrechtes.

Die sich für die Windkraft aufzeigenden Flächenpotenziale wurden einer vergleichenden Bewertung und einem Eignungsranking zugeführt. Die Ergebnisse dieser flächendeckenden Betrachtung sind im vorliegenden Bericht in Text und Karten dokumentiert.

Im Gebiet des Landkreises Ammerland bestehen bereits Windenergiestandorte, von denen einige ältere Anlagen mit geringer Nennleistung beinhalten. Derzeit sind an sieben Stellen Sondergebiete für WEA ausgewiesen:

- In der Gemeinde Apen stehen westlich von Augustfehn vier WEA mit je 1.800 kWp¹ (gesamt 7.200 kWp). Der Windpark setzt sich in der Nachbargemeinde Uplengen (Landkreis Leer) fort.

¹ www.Energymap.info, Zugriff 15.05.2013; (kWp = Kilowatt-Peak, Spitzenleistung = Nennleistung)/Informationen des Landkreises Ammerland

Standortkonzept Windenergie 2013

- Die Gemeinde Bad Zwischenahn hat östlich von Aschhausen ein Sondergebiet für WEA ausgewiesen, das vier WEA mit je 1.800 kW beinhaltet (gesamt 7.200 kWp).
- In der Gemeinde Edewecht besteht ein Sondergebiet für die Windenergie westlich Westerscheps an der Grenze zu Barßel mit 7 WEA zu je 500 kWp (gesamt 3.500 kWp).
- In der Gemeinde Rastede befindet sich ein Windpark südöstlich von Lehmden mit acht WEA mit je 900 kWp und einer WEA mit 1.000 kWp (gesamt 8.200 kWp).
- In der Stadt Westerstede liegt ein Sondergebiet östlich von Garnholt mit sechs WEA mit je 1.300 kWp, ein weiteres westlich von Karlshof mit fünf WEA mit je 1300 kWp. Daneben befinden sich im Stadtgebiet bei Tarbarg zwei kleine Einzelanlagen mit 70 kWp bzw. 50 kWp (gesamt 14.420 kWp).
- Die Gemeinde Wiefelstede hat einen Windstandort nördlich von Conneforde ausgewiesen. Hier stehen drei WEA mit je 600 kWp. Außerdem befindet sich eine kleine Einzelanlage mit 50 kWp zwischen Borbeck und Neuenkrug (gesamt 1.850 kWp).

Damit werden im Gebiet des Landkreises Ammerland insgesamt 41 WEA mit einer Gesamtleistung von insgesamt 42,37 mWp² betrieben.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird ausgeführt, dass für die Nutzung von Windenergie geeignete raumbedeutsame Standorte zu sichern und unter Berücksichtigung der Repowering-Möglichkeiten in den Regionalen Raumordnungsprogrammen als Vorranggebiete oder Eignungsgebiete Windenergienutzung festzulegen sind. In der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 24. September 2012 wird der Abschnitt 4.2 so geändert, dass in Vorranggebieten für Windenergie keine Höhenbegrenzungen festgelegt werden sollen. Wald soll in der Regel nicht für die Windenergienutzung in Anspruch genommen werden.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland werden keine Ziele der Raumordnung zum Ausbau oder zur Steuerung der Windenergienutzung definiert. Es ist aber festgelegt, dass „*Windenergieanlagen (...) unter den Gesichtspunkten der Umweltverträglichkeit und sozialen Akzeptanz auf geeignete Standorte zu konzentrieren*“ sind (RROP 96, D 3.5 02 Satz 4).

2 mWp = Megawatt-Peak

Standortkonzept Windenergie 2013

Kommunale Bauleitplanung

Die Kommunen des Landkreises Ammerland haben die Möglichkeiten der Nutzung der Windenergie mittels entsprechenden Darstellungen in ihren jeweiligen Flächennutzungsplänen durch die Darstellung von Positivflächen (im Regelfall Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Windenergie) und einer damit verbundenen Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB abschließend geregelt. Die einzelnen Mitgliedskommunen haben dazu folgende Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt:

Gemeinde Apen:	3. Änderung des Flächennutzungsplanes (1999)
Gemeinde Bad Zwischenahn:	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (1998)
Gemeinde Edewecht:	31. Änderung des Flächennutzungsplanes (1999) und 61. Änderung des Flächennutzungsplanes (2004)
Gemeinde Rastede:	12. Änderung des Flächennutzungsplanes (1998)
Stadt Westerstede:	36. Änderung des Flächennutzungsplanes (1999)
Gemeinde Wiefelstede:	29. Änderung des Flächennutzungsplanes (1999)

Mit den entsprechenden Darstellungen in den Flächennutzungsplänen haben die Mitgliedskommunen die Nutzungsmöglichkeiten der Windenergie abschließend gesteuert. Sollten sich die Kommunen aufgrund der Ergebnisse dieses Standortkonzeptes Windenergie zu einem erneuten Einstieg in die planungsrechtliche Abwägung und Steuerung der Windenergienutzung im Zuge der Flächennutzungsplanung entschließen, sei an dieser Stelle auf die Regelungen und die Nutzungsmöglichkeiten des § 249 BauGB „Sonderregelungen zur Windenergie in der Bauleitplanung“ hingewiesen, dessen sich die Kommunen wenn möglich bedienen sollten.

1.3 Vorgehensweise

Die Erarbeitung des Standortkonzeptes Windenergie ist in drei Arbeitsphasen erfolgt, die sich im Grundsatz wie folgt gliedern:

- Phase 1: Definition der „harten“ Tabuzonen und Dokumentation in entsprechenden Fachkarten
- Phase 2: Definition der „weichen“ Tabuzonen und Dokumentation in entsprechenden Fachkarten
- Phase 3: Ermittlungen der nach Abzug der „harten“ und „weichen“ Tabuzonen verbleibenden Potenzialflächen, Bewertung dieser im Hinblick auf Positivkriterien und potenzielle Konfliktlagen bei einer Realisierung und Betrieb von WEA

Standortkonzept Windenergie 2013

Diese Vorgehensweise entspricht den Anforderungen an eine wirksame Steuerung der Standorte für WEA im Außenbereich durch Regional- oder Flächennutzungsplanung im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, die durch die Rechtsprechung insbesondere des BVerwG weitgehend geklärt ist.

Die einzelnen Phasen des Standortkonzeptes, insbesondere die Ermittlung der „harten“ und „weichen“ Tabuzonen als Teil des von der Rechtsprechung (insbes. BVerwG Urteil vom 13. Dezember 2012³) verlangten „Plankonzeptes für den Außenbereich“ werden im Weiteren erläutert.

Die Ausarbeitung des Standortkonzeptes Windenergie vollzieht sich in Arbeitsphasen:

In den Arbeitsphasen 1 und 2 sind diejenigen Bereiche als „Tabuzonen“ zu ermitteln, die für die Nutzung der Windenergie nicht zur Verfügung stehen. Die Tabuzonen werden in „harte“ und „weiche“ untergliedert.

Der Begriff „harte Tabuzonen“ dient der Kennzeichnung von Flächen im Landkreis, die für eine Windenergienutzung, aus welchen Gründen (z.B. tatsächlichen oder rechtlichen) auch immer, nicht in Betracht kommen, mithin für eine Windenergienutzung „schlechthin“ ungeeignet sind. Harte Tabuzonen sind nicht der planerischen Abwägung zuzuordnen: Der Plangeber hat hier keinen Bewertungsspielraum.

Unter den „weichen“ Tabuzonen werden Flächen im Landkreis verstanden, in denen nach den eigenen begründeten Vorsorgekriterien des Landkreises und der einbezogenen Kommunen aus unterschiedlichen Gründen die Errichtung von WEA „von vornherein“ ausgeschlossen werden „soll“. Die Ermittlung und Festlegung der weichen Tabuzonen ist der planerischen Abwägung zuzuordnen. Hierfür bedarf es der (städtebaulichen) Rechtfertigung.

Die Potenzialflächen, die nach Abzug der harten und weichen Tabuzonen übrig bleiben, sind in einem weiteren Arbeitsschritt (Phase 3) zum einen hinsichtlich Positivkriterien, d. h. Kriterien, die für einen Konzentrationsstandort für die Windenergie sprechen, beurteilt und zum anderen zu den mit ihnen konkurrierenden Nutzungen in Beziehung gesetzt.

Das heißt, die öffentlichen Belange, die gegen die Ausweisung eines Landschaftsraumes als Konzentrationszone sprechen, sind mit dem Anliegen abzuwägen, der Windenergienutzung an geeigneten Standorten eine Chance zu geben, die ihrer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gerecht wird.

Durch ein abschließendes Ranking werden die am besten geeigneten Flächen herausgestellt. Hierbei handelt es sich um eine Empfehlung, die Entscheidung über die Umsetzung bleibt bei den Gemeinden.

3 BVerwG 4 CN 1.11

Standortkonzept Windenergie 2013

Bei der Erstellung des Konzeptes wird als Referenzgröße für die Standortbeurteilung im Sinne der Konzentrationswirkung und zur optimalen Nutzung der sich aufzeigenden Flächenpotenziale von leistungsstarken Anlagen mit Gesamthöhen von 200 m ausgegangen.

Die in den Flächennutzungsplänen dargestellten Sondergebiete für die Windenergie haben Bestandsschutz. Die Nähe der neu zu prüfenden Flächenpotenziale zu vorhandenen Standorten von WEA kann im direkten räumlichen Zusammenhang im Sinne der Konzentrationswirkung ein Positivkriterium darstellen. Größere Abstände ab etwa 1.000 m, die eine Bewertung als zusammenhängenden Standort kaum noch zulassen, werden bis in Entfernungen von etwa 3.000 m im Hinblick auf eine mögliche Überfrachtung des Raumes mit WEA (Restriktion) bedeutsam sein. Dies wird nachstehend im Einzelfall geprüft.

Die im Standortkonzept für das Kreisgebiet zu Grunde gelegten abwägungsrelevanten Kriterien (weiche Tabuzonen) und die Standortbewertung erfolgten in gemeinsamer Abstimmung des Landkreises und der Kommunen.

2 TABUZONEN

Die Flächen im Gebiet des Landkreises Ammerland, in denen bestehende Nutzungs- oder Schutzansprüche die Nutzung als Standort für WEA ausschließen sowie die Flächen, die einen schwerwiegenden Nutzungskonflikt begründen, werden als harte bzw. weiche Tabuzonen für die Windenergienutzung eingestuft.

Sie begründen sich aus den Schutzansprüchen der Realnutzung (insbesondere Siedlung und Infrastruktur), aus den planungsrechtlichen Maßgaben der Bauleitplanung der Ammerländer Kommunen, des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Ammerland und des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms (LROP) sowie aus dem Naturschutzrecht.

In den nachstehenden Tabellen sind die für das Planungsgebiet relevanten harten und weichen Tabuzonen unter folgenden Themenkomplexen zusammengefasst und in den Karten (s. Anhang) dargestellt:

- Siedlungen auf der Grundlage von Bebauungsplänen, Satzungen, der Bewertung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Stand/Redaktionsschluss 12/2012) und der automatisierten Liegenschaftskarte (ALKIS) (Kap. 2.1, Karte 1),
- Infrastruktur (Kap. 2.2, Karte 2),
- Naturschutz, Wald und Wasserflächen (Kap. 2.3, Karte 3),
- Raumordnung (Kap. 2.4, Karte 4).

Ergänzend sind in den Tabellen die Begründungen für die Tabuzonen stichwortartig aufgeführt.

Ausführliche Begründungen waren Beratungsgrundlage in allen Gremien des Ammerlandes.

Standortkonzept Windenergie 2013

Hinweis: Viele der Schutzabstände nehmen Bezug auf die Höhe der in Betracht gezogenen WEA. Hier wird von der Referenzgröße 200 m Gesamthöhe für die zu planenden WEA ausgegangen. Bei der Annahme geringerer Anlagenhöhen würden sich die entsprechenden Schutzabstände verringern und dadurch bedingt größere Flächenpotenziale ermittelt werden.

2.1 Tabuzonen Siedlung

Harte Tabuzonen

Die von den Siedlungsbelangen ausgehenden harten Tabuzonen sind in den tatsächlichen Siedlungsnutzungen und den einzuhaltenden Mindestabständen begründet. Nach der Rechtsprechung zur *optisch bedrängenden Wirkung* gehen der Landkreis Ammerland und die Ammerländer Kommunen davon aus, dass bei einem Abstand von weniger als dem Doppelten der Anlagenhöhe regelmäßig gegen das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme verstoßen wird. Bei Entfernungen von der dreifachen Anlagenhöhe wird in der Regel die erdrückende Wirkung nicht erreicht.

Im Bereich zwischen der zwei- und dreifachen Entfernung obliegt die Ermittlung der erdrückenden Wirkung der Einzelfallprüfung.⁴

Insofern wird bei Anlagenhöhen von 200 m die erdrückende Wirkung bei Abständen bis 400 m von Wohnnutzungen regelmäßig erreicht und ein 400-m-Abstand als harte Tabuzone berücksichtigt.

Weiche Tabuzonen

Die weichen Tabuzonen begründen sich in der Vorsorge zum Schutz der Wohnnutzungen vor einer übermäßigen Nähe von WEA sowie zum vorsorglichen Schutz gegenüber Lärm und Schattenwurf.

Die Vorsorgeabstände werden analog zu den immissionsschutzfachlichen Orientierungswerten der TA Lärm bzw. der differenzierteren Norm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) abgeleitet. Diese Vorgehensweise ist von verschiedenen OVG und dem Bundesverwaltungsgericht durch die Entscheidungen des OVGs Münster vom 30. November 2001, bestätigt durch BVerwG vom 17. Dezember 2002, rechtlich geklärt.⁵ Dabei können die von der Kommune angesetzten Abstände zulässigerweise auch auf den vorbeugenden Immissionsschutz ausgerichtet werden.

Im Hinblick auf die Schutzansprüche einer Außenbereichssiedlungslage (vergleichbar einem Misch- oder Dorfgebiet gemäß §§ 5 und 6 BauNVO) von 60/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 wird davon ausgegangen, dass die Werte bei einem Abstand von 600 m von den Anla-

⁴ OVG NRW, Az.: 8A 3726/05 v. 09.08.2006; BVerwG Az.: 4 B 72.06 v. 11.12.2006; OVG NRW, Az.: 8A 2764/09 v. 24.06.2010
⁵ OVG NRW, Az.: 7A 4857/00 v. 30.11.2001, OVG Koblenz Az.: 1A 10216/ 03.OVG v. 03.08.2006, BVerwG, Az.: 4C2.07 v. 29.08.07; BVerwG Az.: 4 C 15.01 v. 17.12.2002

Standortkonzept Windenergie 2013

gen⁶ eingehalten werden können. Gleichfalls wird damit auch die im Einzelfall zu prüfende erdrückende Wirkung regelmäßig ausgeschlossen.

Für Mischgebiete und Dorfgebiete (MI, MD) gelten gleichfalls die Schutzansprüche 60/45 dB(A) tags/nachts und es werden die entsprechenden Schutzabstände mit 600 m vorgesehen.

Für allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA, WS) bestehen Schutzansprüche von 55/40 dB(A) tags/nachts. Auf Grund der um 5 dB(A) höheren Schutzansprüche wird der Vorsorgeabstand pauschal um 200 m auf insgesamt 800 m erweitert.

Für reine Wohngebiete (WR) bestehen Schutzansprüche von 50/35 dB(A) tags/nachts. Auf Grund der um 5 dB(A) höheren Schutzansprüche wird der Vorsorgeabstand wiederum pauschal um 200 m auf insgesamt 1.000 m erweitert.

Die so definierten Tabuzonen gelten analog für die entsprechenden Nutzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche gemäß § 34 BauGB.

Für Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI) bestehen gegenüber dem Außenbereichswohnen bzw. gegenüber Misch- und Dorfgebieten (MI/MD) um mindestens 5 dB(A) geringere Schutzansprüche. Insofern wird gegenüber den in den gewerblichen Bauflächen des Landkreises Ammerland überwiegend zulässigen Betriebsleiterwohnungen kein über die 400-m-Tabuzone hinausgehender zusätzlicher Vorsorgeabstand vorgehalten.

Die Schutzansprüche der Flächen für den Gemeinbedarf werden durch Schutzansprüche anderer Nutzungen überlagert und sind hier nicht weiter relevant.

Die bestehenden Sondergebiete für die Windenergie sind nachrichtlich übernommen worden.

Die Schutzansprüche der anderen Sondergebiete sind je nach zulässiger Nutzung des SO-Gebietes differenziert zu betrachten. Die Schutzansprüche orientieren sich dabei an den Schutzabständen vergleichbarer Nutzungen in den Baugebieten gemäß §§ 2-9 BauNVO. In diesem Sinne werden bei Sondergebieten für Wochenendhäuser und Ferienhäuser die Tabuzonen analog zu reinen Wohngebieten eingestellt; bei Sondergebieten Camping entsprechen die Tabuzonen denen der allgemeinen Wohngebiete (WA).

Aufgrund seiner herausragenden Bedeutung für Freizeit, Erholung und Tourismus wurde darüber hinaus das Zwischenahner Meer mit seiner Uferzone in die Siedlungsbelange übernommen und mit einer Tabuzone von 2.500 m versehen. Das Zwischenahner Meer ist mit einer Wasserfläche von 545 ha der drittgrößte Binnensee Niedersachsens. Der Schutzabstand ist so bemessen, dass aus dem Aufenthaltsbereich des Zwischenahner Meeres mögliche WEA in der Umgebung nicht als störend empfunden werden.

6 Bezugspunkt Flügelspitze

Standortkonzept Windenergie 2013

Tabelle 1: Tabuzonen Siedlung (s. Karte 1)

Kriterienkatalog Landkreis	erforderliche Differenzierung	Harte Tabuzone Fläche + Abstand (m)	Weiche Tabuzone Abstand (m) zu harter Tabuzone	gesamt (m) Fläche + Abstand (m)	Begründung/Kommentar
Siedlungen (MI, MD, WA, § 34-Bereiche ⁷)	WR	400	600	1.000	Harte Tabuzone: erdrückende Wirkung ⁸ Weiche Tabuzone: Vorsorge Immissionsschutz, Lärmschutz, Einhaltung Nachtwert 35 dB(A) (DIN 18005)
	WA	400	400	800	Harte Tabuzone: wie vorstehend Weiche Tabuzone: Vorsorge Immissionsschutz, Lärmschutz (Ableitung aus DIN 18005) Einhaltung 40 dB(A) nachts
	MI, MD	400	200	600	wie vorstehend Weiche Tabuzone: Einhaltung 45 dB(A) nachts
	§ 34 (WA)	400	400	800	wie vorstehend Weiche Tabuzone: Einhaltung Nachtwert analog WA
	§ 34 (MI, MD)	400	200	600	wie vorstehend Weiche Tabuzone: Einhaltung Nachtwert analog MI
	§ 34 (GE)	0 bzw. 400 bei betriebsbezogenem Wohnen	0	0 bzw. 400	Harte Tabuzone: wie vorstehend Weiche Tabuzone: kein zusätzlicher Vorsorgeabstand (Nachtwert 50 dB(A))
Siedlungslagen im Außenbereich inkl. § 35-Satzungen	-	400	200	600	wie vorstehend Weiche Tabuzone: Einhaltung Nachtwert analog MI
Industrie und Gewerbegebiete	-	0 bzw. 400 bei betriebsbezogenem Wohnen	0	0 bzw. 400	Harte Tabuzone: wie vorstehend Weiche Tabuzone: kein zusätzlicher Vorsorgeabstand (Nachtwert 50 dB(A))
Wochenendhausgebiete, Camping, Ferienhäuser	SO Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete	400	600	1.000	vgl. WR
	SO Camping	400	400	800	vgl. WA
	SO andere	Einzelfall	Einzelfall	Einzelfall	überlagert durch andere Abstände, im Einzelfall nicht relevant
Zwischenahner Meer (Freizeit/Erholung)	-	0	2.500	2.500	Erholungsschwerpunkt, Tourismus, Landschaftsbild
Flächen für Gemeinbedarf	-	Einzelfall	Einzelfall	Einzelfall	überlagert durch andere Abstände, im Einzelfall nicht relevant
Flächen für Versorgungsanlagen	-	0	0	0	überlagert durch andere Abstände, im Einzelfall nicht relevant

⁷ Als § 34-Bereiche (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) wurden einerseits Satzungsgebiete berücksichtigt und andererseits in Abstimmung mit den Kommunen solche Bereiche, die als unbeplanter Innenbereich zu werten sind.

⁸ Erdrückende Wirkung/optisch bedrückende Wirkung: zweifache Anlagenhöhe (gesetzter Bezugspunkt: äußere Rotorspitze)

2.2 Tabuzonen Infrastruktur

Die hier veranschlagten **harten Tabuzonen** bemessen sich aus den Bauverbotszonen entlang von Straßen, den Anforderungen der Straßenbaulastträger und den Regelwerken der sonstigen zuständigen Versorgungsträger.

Weitergehende vorsorgliche Abstandsanforderungen (**weiche Tabuzonen**) zum Schutz der Infrastruktur ergeben sich aus den Maßgaben des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld⁹ sowie aus den Abstandsanforderungen gemäß der Niedersächsischen Landesstraßenbauverwaltung (NLStrBV: Vorsorgeabstände bezüglich Kipphöhe und Schutz vor Trümmerwurf).

Bei der Festlegung des Vorsorgeabstandes gegenüber Hochspannungsleitungen ist nicht nur der Sicherheitsaspekt zu berücksichtigen, sondern auch der Umstand, dass die Leiterseile von Freileitungen durch eine periodische Ablösung von Luftwirbeln zu Schwingungen angeregt und geschädigt werden können.

Auf der konkreten Zulassungsebene¹⁰ sind die zu den Straßen und Leitungstrassen erforderlichen Abstände im Detail und in Abstimmung mit den zuständigen Trägern zu ermitteln und zu berücksichtigen.

9 Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld (2005): Rundverfügung Abstand von Windenergieanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus, Rundverfügung vom 21. Januar 2005

10 Die Genehmigung erfolgt auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Standortkonzept Windenergie 2013

Tabelle 2: Tabuzonen Infrastruktur (s. Karte 2)

Kriterienkatalog Landkreis	erforderliche Differenzierung	Harte Tabuzone Fläche + Abstand (m)	Weiche Tabuzone Abstand (m) zu harter Tabuzone	gesamt (m) Fläche + Abstand (m)	Begründung/Kommentar
Klassifizierte Straßen, Schienen, Wasserstraßen	BAB	40	110	150¹¹	Harte Tabuzone: Bauverbotszone gem. § 9 FStrG und § 24 NStrG Weiche Tabuzone: Vorsorgeabstand Kipphöhe, Wahrung der Sicherheit u. Leichtigkeit des Verkehrs, vgl. Abstandsanforderung gemäß NLStrBV 1,5 x (Rotordurchmesser + Nabenhöhe) ¹²
	Bundes-, Landesstraße	20	130	150	wie vorstehend
	Kreisstraße	20	130	150	wie vorstehend
	Bahnanlagen	0	150	150	Weiche Tabuzone: Vorsorgeabstand: Kipphöhe, Wahrung der Betriebssicherheit
	Wasserstraßen	0	150	150	wie vorstehend
Hochspannungsleitungen	ab 110kV	110	0	110	1 x Rotordurchmesser zwischen äußerstem Leiterseil und äußerstem Punkt der WEA ¹³
Fernleitungen (Wasser/Öl/Gas)	Hauptwasserleitungen	Leitung + Schutzzone	-	Leitung + Schutzzone	Einzelfallprüfung der Schutzzonen (OOWV) im weiteren Verfahren
	Hauptölleitung	Leitung	bis 55 m	Leitung + Schutzzone (bis zu 55)	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, vorliegende Angaben
	Gasleitung	Leitung	bis 155 m	Leitung + Schutzzone (bis zu 155)	wie vorstehend
Hoheitlicher Richtfunk (Polizei)		30 m	0	30 m	Schreiben der Projektgruppe 'Digitalfunk BOS Niedersachsen' der Polizei (20.12.2012); Schreiben der Polizei Oldenburg (17.01.2013)
Sonstiger Richtfunk		0	0	0	Von den Betreibern angegebene Trassen und Mindestabstände werden nachrichtlich eingestellt
Militärische Flugsicherung		Klärung im Zulassungsverfahren	Klärung im Zulassungsverfahren	Klärung im Zulassungsverfahren	Die zuständigen Fachdienststellen geben zur Reduzierung ihres Aufwands i.d.R. erst Auskunft bei Angabe konkreter Standortkoordinaten.
Zivile Flugsicherung		Klärung im Zulassungsverfahren	Klärung im Zulassungsverfahren	Klärung im Zulassungsverfahren	wie vorstehend

¹¹ Hinweis: Bei einer Überführung der Abgrenzungen in den FNP dürfen die Rotorblätter geplanter WEA die Abgrenzung nicht überschreiten. Bei einer Rotorblattlänge von z.B. ca. 50 m darf der Turm der Anlage somit erst in 150 m + 50 m = 200 m Entfernung errichtet werden, entsprechend der Kipphöhe einer 200 m hohen WEA.

¹² Hinweis: Zum weitergehenden Schutz vor Eiswurf können im Zulassungsverfahren technische Einrichtungen vorgesehen werden.

¹³ Bosch Partner, Peters Umweltplanung, Deutsche WindGuard, Prof. Klinski (2009): Abschätzung der Ausbaupotenziale der Windenergie an Infrastrukturachsen und Entwicklung von Kriterien der Zulässigkeit

2.3 Tabuzonen Natur und Landschaft

Harte Tabuzonen von Natur und Landschaft stellen in erster Linie die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche und die daran gebundenen rechtlichen Raumansprüche des Naturschutzes dar.

Weitergehende vorsorgliche Abstandsanforderungen (**weiche Tabuzonen**) begründen sich aus den spezifischen Landschaftsqualitäten des Ammerlands und der Bedeutung der Landschaft für die Erholungseignung und den Tourismus.

Wald erfüllt wichtige ökologische und wirtschaftliche Funktionen (Klima, Luftreinhaltung, Wasserhaushalt, Landschaftsbild, Lebensraum, Sichtschutz, Bodenfruchtbarkeit, Holzproduktion und Erholung) und ist zunächst durch das NWaldLG geschützt. Zudem ist im Landkreis Ammerland im Landesvergleich der Waldanteil mit ca. 10 % der Landkreisfläche sehr gering. Wälder werden somit als harte Tabuzonen gewertet.

Alte Wälder erhalten darüber hinaus einen Schutzabstand von 200 m als weiche Tabuzone. Der Übergangsbereich von alten Wäldern zum Offenland besitzt aufgrund seiner Strukturierung und Artenvielfalt wichtige ökologische Funktionen im Landschaftsraum und ist darüber hinaus für die Erholungsnutzung von hohem ästhetischem Wert. Viele Fledermausarten nutzen die Ränder alter Wälder als Leitstrukturen beim Flug. Ein Abstand von 200 m entspricht nach fachlicher Einschätzung der Waldbehörde des Landkreises Ammerland dem Aktionsradius von gefährdeten Fledermausarten und störungsempfindlichen Vogelarten.

Einen Vorsorgeabstand von 200 m als weiche Tabuzone neben dem Ausschluss der Fläche als harte Tabuzone erhalten FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete (Vorsorgeabstand) und Landschaftsschutzgebiete zum Schutz des Landschaftsbildes.

Darüber hinausgehende Abstandsempfehlungen (vgl. NLT 2011¹⁴) werden im Sinne des Energiekonzeptes des Landes Niedersachsen (2012)¹⁵ in der nachfolgenden Einzelfallprüfung der weiteren Abwägung zugeführt (s. Kapitel 4).

¹⁴ Niedersächsischer Landkreistag (2011): Naturschutz und Windenergie, Hannover, Oktober 2011

¹⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz (2011): Verlässlich, umweltfreundlich, klimaverträglich und bezahlbar – Energiepolitik für morgen, Energiekonzept des Landes Niedersachsen, Hannover, Januar 2012

Standortkonzept Windenergie 2013

Tabelle 3: Tabuzonen Natur und Landschaft (s. Karte 3)

Kriterienkatalog Landkreis	erforderliche Differenzierung	Harte Tabuzone Fläche + Abstand (m)	Weiche Tabuzone Abstand (m) zu harter Tabuzone	gesamt (m) Fläche + Abstand (m)	Begründung/Kommentar
Alter Wald	-	0	200	200	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Waldbelange Weiche Tabuzone: Vorsorge Erholung, Artenschutz, Landschaftsbild
Übriger Wald	-	0	0	0	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Waldbelange kein Vorsorgeabstand
FFH-Gebiete	-	0	200	200	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche FFH-Belange Weiche Tabuzone: Schutzziele FFH (Natura 2000), Vorsorgeabstand 200 m, Sicherung der Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG, Vorsorge Planungssicherheit
FFH-Gebiet mit besonderer faunistischer Bedeutung	Bedeutung für Fledermäuse und Vögel	0	200 + Einzelfallprüfung	200 + Einzelfallprüfung	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche FFH-Belange Weiche Tabuzone: wie vorstehend, außerdem Vorsorge spezieller Artenschutz (Fledermäuse, Vögel)
Naturschutzgebiet	-	0	200	200	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Naturschutzgebietsbelange Weiche Tabuzone: Vorsorge allgemeiner Naturschutz
Naturschutzgebiet besonderer faunistischer Bedeutung	Bedeutung für Fledermäuse und Vögel	0	200 + Einzelfallprüfung	200 + Einzelfallprüfung	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Naturschutzgebietsbelange Weiche Tabuzone: Vorsorge spezieller Artenschutz (Fledermäuse, Vögel)
Besonders geschütztes Biotop	-	0	Einzelfallprüfung	Einzelfallprüfung	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Biotopschutzbelange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung
Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)	-	0	Einzelfallprüfung	Einzelfallprüfung	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche GLB-Belange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung
Landschaftsschutzgebiete zum Schutze des Landschaftsbildes	-	0	200	200	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche LSG-Belange Weiche Tabuzone: Vorsorge Umgebungsschutz
Landschaftsschutzgebiete	-	0	Einzelfallprüfung	Einzelfallprüfung	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche LSG-Belange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung
Naturdenkmäler	-	0	Einzelfallprüfung	Einzelfallprüfung	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche ND-Belange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung Umgebungsschutz
Gewässer	-	0	Einzelfallprüfung	Einzelfallprüfung	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Gewässerbelange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung, z.B. Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Erholung, Schifffahrt
Überschwemmungsgebiete	-	0	0	0	Harte Tabuzone: Rechtliche Gewässerbelange kein zusätzlicher Vorsorgeabstand
Grünflächen (FNP)	-	0	Einzelfallprüfung	Einzelfallprüfung	Harte Tabuzone: Tatsächliche Nutzung und Planungsrecht Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung Vorsorge Grünflächennutzung

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (FNP) → werden im Einzelfall in den nach den Tabukriterien verbleibenden Potenzialflächen beurteilt.

2.4 Tabuzonen Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (1996) legt u.a. Vorranggebiete für Natur und Landschaft, für die Erholung und für die Rohstoffgewinnung fest. Diese Ziele der Raumordnung stehen der Nutzung als Konzentrationsstandort für WEA entgegen und entfalten damit die Wirkung **harter Tabuzonen**.

Weiterhin gelten als Ziele der Raumordnung die Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogrammes 2012 (LROP). Entsprechend ist hier die gemäß Änderungen und Ergänzungen des LROP¹⁶ festgelegte Trasse der geplanten Küstenautobahn A 20 übertragen und mit der gleichen Tabuzone berücksichtigt, wie die bestehenden Autobahnen.

Gleichfalls begründen nach den Maßgaben der Raumordnung Hauptverkehrsstraßen, Schienen, schiffbare Kanäle, Fernwasserleitungen, Erdöl-, Gas- und Elt¹⁷-Leitungen eine Ausschlusswirkung für die Windenergie, die bereits vorstehend unter den Tabuzonen der Infrastruktur erfasst sind.

Das größere Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung im Bereich des Aper Tiefs ist durch das Naturschutzgebiet *Vreschen-Bokel am Aper Tief* in seinem überwiegenden Teil abgedeckt und somit als Tabuzone gewertet. Die übrigen Bereiche werden als Abwägungskriterium in die Einzelfallprüfung einbezogen.

¹⁶ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (2012): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Zeichnerische Darstellung – Änderung und Ergänzung 2012

¹⁷ Elt - Elektrotechnik

Standortkonzept Windenergie 2013

Tabelle 4: Tabuzonen Raumordnung (s. Karte 4)

Kriterienkatalog Landkreis	erforderliche Differenzierung	Harte Tabuzone Fläche + Abstand (m)	Weiche Tabuzone Abstand (m) zu harter Tabuzone	gesamt (m) Fläche + Abstand (m)	Begründung/Kommentar
Vorranggebiet Rohstoffgewinnung	-	0	0	0	Ziele RROP; Einzelfallprüfung Nachnutzung in Vorrang der Zeitstufe I
Vorranggebiet Natur /Landschaft	-	0	0	0	Ziele RROP
Vorranggebiet für Erholung	-	0	0	0	Ziele RROP
Vorrang Straße Trasse BAB A 20		40	110	150	Ziele LROP Harte Tabuzone: Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG Weiche Tabuzone: Vorsorgeabstand Kipphöhe, Schutz vor Trümmerwurf (s. Infrastruktur)

3 BEWERTUNG DER VERBLEIBENDEN FLÄCHENPOTENZIALE

Die nach den harten und weichen Tabuzonen verbleibenden Einzelflächen (s. Anhang, Karte 6 „Zu prüfende Flächenpotenziale“) werden im Weiteren bezüglich Positivkriterien (Kap. 3.1) und Eignungseinschränkungen/Restriktionen (Kap. 3.2) betrachtet.

3.1 Positivkriterien

3.1.1 Konzentrationseignung für Windenergieanlagen/Flächengröße/ Anlagenpotenzial

Im Sinne der energiepolitischen Ziele des Bundes und des Landes Niedersachsen stellt ein vergleichsweise hohes Leistungspotenzial der nach Ausschluss verbleibenden Flächen einen positiven Aspekt in der Gesamtabwägung zur Standortbeurteilung dar.

Die Größe der nach Ausschluss verbleibenden Flächen korrespondiert, je nach Flächenausrichtung und Flächenfigur, unmittelbar mit der Anzahl realisierbarer WEA und damit der Leistungsfähigkeit eines Standortes.

Der Landkreis Ammerland geht zusammen mit seinen Gemeinden im Sinne der Konzentrationswirkung für die Ausweisung der raumbedeutsamen Vorranggebiete für die Windenergienutzung von einer Flächengröße für mindestens drei WEA der modernen Anlagengeneration (ab etwa 2,5 MW) aus. Insofern werden Einzelflächen und Gruppen von Einzelflächen, die auf Grund ihrer Flächengröße geeignet sind, mindestens drei WEA aufzunehmen, der weiteren Eignungsprüfung positiv zugeführt. Dies gilt auch für kleinere Flächen, die an einen bereits vorhandenen WEA-Standort anschließen und hier die Konzentrationswirkung verstärken.

Weiterhin werden auch die kleineren Flächen erfasst, die in der groben Vorprüfung des vorliegenden Standortkonzeptes voraussichtlich für lediglich zwei Anlagen geeignet erscheinen. Um hier einer verkürzten Abwägung keinen Vorschub zu leisten, wird die Möglichkeit zur Planung und Errichtung von weniger als drei WEA nicht schon im Vorfeld gänzlich ausgeschlossen.

In der nachstehenden Tabelle 5 sind die somit nach Anwendung der Tabuzonen verbliebenen Flächen mit möglicher Konzentrationseignung aufgelistet.¹⁸

¹⁸ Den Flächen wurden Identifikationsnummern zugeordnet. Die Nummerierung erfolgte nach der Lage der Gemeinden im Uhrzeigersinn von Norden nach Süden.

Standortkonzept Windenergie 2013

Flächen, die auch im Zusammenhang mit anderen Kleinflächen lediglich für die Errichtung von maximal einer Windenergieanlage geeignet sind, werden keiner weiteren Eignungsbewertung zugeführt. Dies gilt auch für die bestehenden Windparks, die lediglich mit einem Flächenpotenzial für maximal eine Anlage bestätigt werden.

Die somit im Landkreis ermittelten Potenzialflächen bleiben vor allem wegen der spezifischen Siedlungsstruktur (Streulagen, Wohnnutzungen im Außenbereich, Einzelhäuser) vergleichsweise kleinflächig.

Das größte Flächenpotenzial wird danach im Ipwegermoor mit insgesamt 163 ha festgestellt. Um die Bewertung des Kriteriums der Flächengröße richtig einordnen zu können, wird an dieser Stelle schon vorzeitig darauf hingewiesen, dass die Flächen im Ipwegermoor in der nachstehenden Einzelfallprüfung nach den öffentlich vorliegenden Kenntnissen zur nationalen Bedeutung für Gastvögel weitgehend entfallen (s.u.).

Die nächst größeren Flächen sind mit 77 ha diejenigen südlich des Küstenkanals, für die somit im kreisweiten Vergleich eine sehr hohe Konzentrationswirkung vorliegt.

Die Potenzialflächengrößen von etwa 30 ha bis 50 ha weisen eine kreisweit vergleichsweise hohe mögliche Konzentrationswirkung auf.

Die kleineren Flächen werden in der nachstehenden Bewertung nicht weiter hervorgehoben.

Das Anlagenpotenzial wurde hier überschlägig nach den zwischen den WEA zu veranschlagenden Mindestabständen ermittelt. Nach derzeitiger Praxis ist von Abständen in Hauptwindrichtung von 5 x Rotordurchmesser und von 3 x Rotordurchmesser quer zur Hauptwindrichtung auszugehen.¹⁹

Für die auf Landkreisebene veranschlagte Referenzgröße der WEA mit Rotordurchmesser ab etwa 90 m erfolgt hier die Ermittlung des Flächenpotenzials überschlägig auf der Grundlage von Mindestabständen von etwa 450 m in Hauptwindrichtung und etwa 270 m quer zur Hauptwindrichtung.

¹⁹ Seifert, H.; Kröning, J.; Hahm, T.; Rohden, F.; Freudenreich, K.; Jöckel, S.; Birkemeyer, J.: Abstandsregelungen in Windparks, in DEWI Magazin Nr. 22, Februar 2003 ; vgl. Hau, E. (2003) Windkraftanlagen, Grundlagen, Technik, Einsatz, Wirtschaftlichkeit

Standortkonzept Windenergie 2013

Tabelle 5: Übersicht der verbleibenden Flächenpotenziale mit möglicher Konzentrationswirkung

Gemeinde	Name	Nr.	ha	Summe	(best. WEA)	WEA-Pot.	Größe
Apen	Klauhörn	6-1	22,5			4	
Apen	Tange	6-3	12,4			2	
Apen	Aper Tief	6-4	19,3			4	
Apen	Holtgast	6-5	14,4			2	
Apen	Westermoor	6-6	30,7			4	+
Bad Zwischenahn	Ekernermoor	3-1	42,4			7	+
Bad Zwischenahn/ Edeweicht	Querenstede	3-2/4-1	45,0			7	+
Bad Zwischenahn	Dänikhorster Moor	3-3	39,8			5	+
Edeweicht	Wittenberge 4-2a	4-2	14,5			2	zus. +
Edeweicht	Wittenberge 4-2b		18,1	32,6		3	zus. +
Edeweicht/Westerstede	Fintlandsmoor	4-3/5-4	14,7			3	
Edeweicht	Südl. Küstenkanal	4-4	77,1			8	++
Rastede	Delfshausen	1-1	18,8			3	
Rastede	Lehmden	1-2	44,4		(8)	6	+
Rastede	Ipwegermoor 1-3a	1-3	132,3*			11*	zus. ++*
Rastede	abzgl. Artenschutz		-37,1				
Rastede	verbleiben		95,1			7	zus. ++
Rastede	Ipwegemoor 1-3b		2,5			1	zus. ++
Rastede	Ipwegermoor 1-3c		16,9			3	zus. ++
Rastede	Ipwegermoor 1-3d		5,0	163,5*		1	zus. ++
Rastede	Ipwegermoor 1-3e		6,8	126,3		2	zus. ++
Westerstede	Garnholt	5-1	6,5		(6)	2	
Westerstede/Apen	Westerloy/Winkel	5-2/6-2	36,2			5	+
Westerstede	Linswege	5-3	8,3			2	
Wiefelstede	Hollen	2-1	11,0			2	
Wiefelstede	Conneforde	2-2	9,2		(3)	2	
Gesamt			611,6			87	

Eignungsbewertung

++	sehr hohe Konzentrationswirkung
+	hohe Konzentrationswirkung möglich

Hinweise

* Für den südlichen Bereich dieser Fläche ist von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszugehen (siehe Karte 7b), daher folgt eine Betrachtung abzüglich des betreffenden Bereiches.

zus Bewertung der Teilflächen im Zusammenhang

Standortkonzept Windenergie 2013

3.1.2 Konzentration von Belastungsräumen

Als weiteres Positivkriterium wird hier die Konzentrationswirkung im Zusammenhang mit bestehenden Vorbelastungen eingestellt. Dies trifft insbesondere für die Vorbelastungen durch bereits vorhandene WEA zu. Bei Entfernungen von weniger als etwa 1.000 m zu den nächsten WEA dürften die WEA-Standorte regelmäßig als zusammenhängender Windpark erfahren werden, so dass eine Konzentrationswirkung von durch WEA begründete Landschaftsbeeinträchtigungen erzielt wird (s. Karte 7a).

Für die Flächen 1-3a (und somit in der weiteren Fortsetzung für den gesamten Standort 1-3) im Ipwegermoor ergäbe sich ein räumlicher Zusammenhang bezüglich der auf Oldenburger Seite geplanten vier WEA. Jedoch lassen hier die Bedeutung als Gastvogellebensraum nationaler Bedeutung und die Wechselbeziehungen zum EU-Vogelschutzgebiet Hunteniederung keine WEA im räumlichen Zusammenhang (Entfernung < 1.000 m) zu (s. Kap. 3.2.2).

Erst in größeren Abständen von über 1.000 m sind dauerhafte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht mehr offensichtlich.

Weitere Ansätze zur Konzentration von Belastungsräumen ergeben sich durch die Nähe zu verkehrsbedingten Belastungskorridoren, die hier mit Entfernungen bis 1.000 m von Bundesautobahnen einschließlich der festgelegten Trasse der geplanten Küstenautobahn A 20 und bis 500 m von Eisenbahnen und Landesstraßen berücksichtigt werden.

Gewerbliche oder industrielle Vorbelastungen werden im Einzelfall geprüft.

Vorhandene Freileitungen (≥ 110 kV) können gleichfalls Ansätze zur Konzentration von Belastungen bieten, insbesondere, wenn sie in der freien Landschaft weithin sichtbar sind oder schon in räumlicher Nähe zu weiteren Vorbelastungen stehen.

Die demnach berücksichtigten Positivkriterien zur Konzentration in Belastungsräumen begründen im Zusammenhang mit bereits bestehenden WEA eine sehr hohe Konzentrationswirkung. Dies trifft besonders für die Flächen beim Standort 1-2 Lehmden (Gemeinde Rastede) zu, da hier auch zusätzliche Flächenpotenziale bestehen. Ergänzend greifen hier Vorbelastungen durch die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven.

Die Standorte Conneforde (2-2) und Garnholt (5-1) sind durch die bestehenden WEA gleichfalls sehr positiv für eine Konzentrationswirkung bewertet.

Für die anderen genannten Vorbelastungen wird allgemein von einer möglichen hohen Konzentrationseignung ausgegangen. Dies betrifft Delfshausen (1-1) auf Grund der Nähe zur geplanten Bundesautobahn A 20, Ekerntmoor (3-1) durch die bestehenden 110-kV-Freileitungen, Querenstede (3-2/4-1) durch die Ziegelei, Linswege (5-3) durch die südöstlich

Standortkonzept Windenergie 2013

verlaufende 110-kV-Leitung und Holtgast (6-5) durch die Nähe zur Bahnlinie und zur Landesstraße.

Tabelle 6: Konzentration von Belastungen

Gemeinde	Name	Nr.	ha		(best. WEA)	Konzentrationswirkung Belastungen	
Apen	Klauhörn	6-1	22,5				
Apen	Tange	6-3	12,4				
Apen	Aper Tief	6-4	19,3				
Apen	Holtgast	6-5	14,4			Vorbelastungen Bahnlinie Leer-Oldenburg Vorbelastungen L 821	+
Apen	Westermoor	6-6	30,7				
Bad Zwischenahn	Ekerntmoor	3-1	42,4			nördlich und östlich 110-kV-Freileitungen	+
Bad Zwischenahn/ Edewecht	Querenstede	3-2/4-1	45,0			Vorbelastungen durch Ziegelei	+
Bad Zwischenahn	Dänikhorster Moor	3-3	39,8				
Edewecht	Wittenberge 4-2a	4-2	14,5				
Edewecht	Wittenberge 4-2b		18,1	32,6			
Edewecht/ Westerstede	Fintlandsmoor	4-3/5-4	14,7				
Edewecht	Südl. Küstenkanal	4-4	77,1				
Rastede	Delfshausen	1-1	18,8			ca. 200 m südlich geplante BAB A 20	+
Rastede	Lehmden	1-2	44,4		(8)	bestehende WEA Freileitung südlich Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven ca. 450 m westlich	++
Rastede	Ipwegermoor 1-3a	1-3	132,3*				***
Rastede	abzgl. Artenschutz		-37,1				**
Rastede	verbleiben		95,1				**
Rastede	Ipwegermoor 1-3b		2,5				**
Rastede	Ipwegermoor 1-3c		16,9				**
Rastede	Ipwegermoor 1-3d		5,0	163,5*			**
Rastede	Ipwegermoor 1-3e		6,8	126,3			**
Westerstede	Garnholt	5-1	6,5		(6)	bestehende WEA 220-kV-Leitung östlich westlich geplante Küstenautobahn A 20	++
Westerstede/ Apen	Westerloy/Winkel	5-2/6-2	36,2				
Westerstede	Linswege	5-3	8,3			Freileitung südöstlich	+
Wiefelstede	Hollen	2-1	11,0				
Wiefelstede	Conneforde	2-2	9,2		(3)	bestehende WEA zahlreiche Freileitungen (110 kV, 220 kV, 380 kV, Nähe zu Umspannwerk)	++

Standortkonzept Windenergie 2013

Fortsetzung Tabelle 6

Konzentrationseignung

++	sehr hohe Konzentrationswirkung
+	hohe Konzentrationswirkung möglich

Hinweise

- * Für den südlichen Bereich dieser Fläche ist von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszugehen (siehe Karte 7b), daher folgt eine Betrachtung abzüglich des betreffenden Bereiches.
- ** Bei Einbeziehung des nahe dieser Flächen gelegenen Windparks in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Stadt Oldenburg, Anlagen im Genehmigungsverfahren) ergäbe sich bei Mitbetrachtung des südlichen Teils der Fläche 1-3a, die aufgrund artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände voraussichtlich entfällt (s.o.), die Wertung ++, bei Nichtbetrachtung dieser Fläche betrüge der Abstand zwischen den Standorten mehr als 1.000 m und würde nicht als Konzentrationswirkung gewertet.

3.2 Eignungseinschränkungen/Restriktionen

Besonders geeignet für die Windenergie erscheinen die Standorte, bei denen die Errichtung von WEA nicht oder nur wenig mit anderen Belangen in Konflikt gerät (restriktionsfreie Räume). Im Umkehrschluss weisen Standorte mit Nutzungskonflikten/ Restriktionen eine eingeschränkte Eignung als Standort für Windenergienutzung dar. In den folgenden Unterkapiteln werden die an den Standorten zu berücksichtigenden Restriktionen nach der derzeit vorliegenden Datenlage beurteilt. Hierbei werden die Standortpotenziale für WEA auf folgende mögliche Eignungseinschränkungen überprüft:

- Überfrachtung des Raumes,
- Tiere und Pflanzen,
- Nähe zu für den Naturschutz bedeutsamen Bereichen,
- Landschaftsbild,
- Belange der Raumordnung,
- Erholungsnutzung.

Weitere Kriterien wie z. B. Flächenverfügbarkeit oder eigentumsrechtliche Aspekte können sich schnell verändern, lassen sich weniger objektiv ermitteln und handhaben; deshalb werden sie hier nicht weiter beurteilt.

3.2.1 Überfrachtung des Raumes durch Windparks

Die gängigen Bewertungsansätze zu den Auswirkungen von WEA auf die Landschaft gehen regelmäßig von erheblichen Beeinträchtigungen bis in Entfernungen der 15-fachen Anlagenhöhe aus. Je nach Exposition und nach den sonstigen landschaftlichen Gegebenheiten können auch darüber hinaus erhebliche Landschaftsbeeinträchtigungen durch WEA wirken.

Bei bis zu 200 m hohen Anlagen ist somit regelmäßig mit erheblichen Beeinträchtigungen bis in Entfernungen von 3.000 m zu rechnen.

Um innerhalb dieses Korridors mögliche Mehrfachbelastungen infolge von Konzentrationsflächen für die Windenergie zu minimieren und eine Überfrachtung des Raumes durch Windenergie zu verhindern, sollen die Standorte untereinander Mindestabstände von 3.000 m einhalten. Dadurch können im Ammerland maximal bei optimaler Raumnutzung für die Windenergie bis zu drei Windkraftstandorte mit ihren 3000-m-Radien an einer Stelle wirksam werden.

Die Bewertung der Überfrachtung des Raumes erfolgt ausgehend von den bestehenden Konzentrationsstandorten. Soweit die bestehenden Windparks hier nach der Ermittlung der Tabuzonen nicht bestätigt sind, werden sie dennoch als Ausgangspunkt zur Ermittlung möglicher Landschaftsüberfrachtungen zu Grunde gelegt. Eine Neubewertung kann erst dann

Standortkonzept Windenergie 2013

erfolgen, wenn die Verwirklichung einer neuen Potenzialfläche mit dem Rückbau eines bestehenden und im Rahmen des Standortkonzeptes nicht bestätigten Standortes erfolgt, zumal mit Einführung des § 249 BauGB davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Standorte weiterhin bestehen bleiben bzw. teilweise sogar ertüchtigt werden.

Soweit in weniger als 3.000 m Entfernung bereits ein Windpark besteht (s. Karte 7a), wird unter dem Aspekt der Überfrachtung des Raumes die Eignung der zu bewertenden Potenzialfläche als sehr stark eingeschränkt bewertet. Weitere Bewertungsabstufungen werden hier nicht vorgenommen.

Die Flächen 1-3a im Ipwegermoor sind auf Grund der in den südlichen Teilflächen bestehenden internationalen Bedeutung für Gastvögel (s. Kap. 3.2.2) und der daraus abzuleitenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für eine zusammenhängende Entwicklung mit dem auf Oldenburger Seite für vier WEA geplanten Standort (Abstände < 1.000 m) nicht geeignet (s.o.). Erst in größeren Abständen sind keine dauerhaften artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mehr erkennbar, so dass unter dem Aspekt der Überfrachtung des Raumes durch mehrere Konzentrationsstandorte die Eignung der Potenzialflächen 1-3a bis 1-3c sehr stark eingeschränkt wäre, wenn die rechtskräftige Planung der Stadt Oldenburg auch zum Bau der WEA führt.

In Edeweicht ist die Eignung des Standortes Wittenberge (4-2a und 4-2b) durch die Nähe zu den Anlagen am Standort Hübscher Berg sehr stark eingeschränkt. Dies gilt gleichfalls für den Standort Fintlandsmoor (4-3) auf Grund der Nähe zum bestehenden Windpark Karlshof. Erst wenn die Anlagen in den nach den aktuellen Kriterien nicht mehr bestätigten Standorten Hübscher Berg und Karlshof zurückgebaut werden, ist eine Neubewertung möglich.

Gleichfalls sehr stark eingeschränkt wird der Standort Klauhörn (Apen 6-1) durch die Nähe zu den bestehenden Anlagen westlich von Augustfehn.

Standortkonzept Windenergie 2013

Tabelle 7: Bewertung der Raumüberfrachtung

Gemeinde	Name	Nr.	ha		(bestehende WEA)	Raumüberfrachtung
Apen	Klauhörn	6-1	22,5			--
Apen	Tange	6-3	12,4			o
Apen	Aper Tief	6-4	19,3			o
Apen	Holtgast	6-5	14,4			o
Apen	Westermoor	6-6	30,7			o
Bad Zwischenahn	Ekerneermoor	3-1	42,4			o
Bad Zwischenahn/Edeweicht	Querenstede	3-2/4-1	45,0			o
Bad Zwischenahn	Dänikhorster Moor	3-3	39,8			o
Edeweicht	Wittenberge 4-2a	4-2	14,5	32,6		--
Edeweicht	Wittenberge 4-2b		18,1			--
Edeweicht/Westerstede	Finlands Moor	4-3/5-4	14,7			--
Edeweicht	Südl. Küstenkanal	4-4	77,1			o
Rastede	Delfshausen	1-1	18,8			o
Rastede	Lehmden	1-2	44,4		(8)	o
Rastede	Ipwegermoor 1-3a	1-3	132,3*	163,5*		o***
Rastede	abzgl. Artenschutz		-37,1			
Rastede	verbleiben		95,1			o**
Rastede	Ipwegermoor 1-3b		2,5			o**
Rastede	Ipwegermoor 1-3c		16,9			o**
Rastede	Ipwegermoor 1-3d		5,0			o
Rastede	Ipwegermoor 1-3e		6,8	126,3		o
Westerstede	Garnholt	5-1	6,5		(6)	o
Westerstede/Apen	Westerloy/Winkel	5-2/6-2	36,2			o
Westerstede	Linswege	5-3	8,3			o
Wiefelstede	Hollen	2-1	11,0			o
Wiefelstede	Conneforde	2-2	9,2		(3)	o

Eignungsbewertung

-- sehr stark eingeschränkt

o wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Hinweise

- * Für den südlichen Bereich dieser Fläche ist von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszugehen (siehe Karte 7b), daher folgt eine Betrachtung abzüglich des betreffenden Bereiches.
- ** Bei Einbeziehung des nahe dieser Flächen gelegenen Windparks in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Stadt OL, Anlagen im Genehmigungsverfahren), ergäbe sich bei Nichtbetrachtung des südlichen Teils der Fläche 1-3a, die aufgrund artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände voraussichtlich entfällt (s.o.), die Wertung --; bei Mitbetrachtung dieser Fläche würde dies nicht als Raumüberfrachtung gewertet werden.

Standortkonzept Windenergie 2013

3.2.2 Tiere und Pflanzen

Als flächendeckende Datengrundlagen zur Beurteilung der Tier- und Pflanzenwelt liegen die Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2013) vor. Als Hinweis für mögliche faunistische Empfindlichkeiten sind insbesondere die Angaben zur Vogelwelt (Brutvögel 2010 und 2006, Gastvogelraten 2006) bedeutsam.

Weiterhin wird auf die vorkommenden Biotope der landesweiten Biotopkartierung hingewiesen (s. Karte 7b).

Die Angaben dienen der groben Einschätzung im kreisweiten Vergleich. Sie sind zur abschließenden Beurteilung konkretisierender Standort- und Anlagenplanungen nicht geeignet. Zur Beurteilung der faunistischen Belange im Rahmen nachfolgender Planungen sind vertiefende Untersuchungen, insbesondere zu den grundsätzlich artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten und Fledermäusen, erforderlich.

An dieser Stelle werden darüber hinaus auf Grund der planungsrechtlichen Tragweite und der grundsätzlich standortentscheidenden Bedeutung (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Beeinträchtigungen der Ziele des EU-Vogelschutzgebietes Hunteniederung durch Wechselbeziehungen) frühzeitig die öffentlich verfügbaren Detaildaten für die Prüfflächen im Ipwegermoor (1-3a), die auch bereits Gegenstand eines öffentlichen Verfahrens waren, bei der Standortbeurteilung berücksichtigt.

Soweit demnach keine Hervorhebungen oder lediglich Hinweise aus der landesweiten Biotopkartierung vorliegen, erfolgt die Eignungsbewertung als wenig eingeschränkt/keine Einschränkung.

Hinweise aus verschiedenen Jahren auf eine Bedeutung für Brut- oder Gastvögel lokaler und höherer Bedeutung können in der Detailprüfung eine starke Eignungseinschränkung begründen und der Nachweis einer nationalen Bedeutung für Gastvögel wird hier als sehr starke Eignungseinschränkung hervorgehoben.

Demnach stellen sich die zu prüfenden Potenzialflächen wie folgt dar:

Standortkonzept Windenergie 2013

Tabelle 8: Eignungsbewertung auf Grund von Tieren und Pflanzen

Gemeinde	Name	Nr.	ha		(best. WEA)	Faunistische Bedeutung	
Apen	Klauhörn	6-1	22,5			Brutvögel: reg. 2010	-
Apen	Tange	6-3	12,4			-	o
Apen	Aper Tief	6-4	19,3			Brutvögel: 2010 Status offen, 2006 reg. und örtl. nat. Bedeutung	-
Apen	Holtgast	6-5	14,4			Brutvögel: 2010 Status offen, 2006 lokale, westl. nat. Bedeutung	-
Apen	Westermoor	6-6	30,7			Brutvögel: Status offen 2010, lokale Bedeutung 2006	-
Bad Zwischenahn	Ekerntmoor	3-1	42,4				o
Bad Zwischenahn/Edeweicht	Querenstede	3-2/4-1	45,0			Biotop der Landeskartierung (sonstiges Grünland, Artenschutz)	o
Bad Zwischenahn	Dänikhorster Moor	3-3	39,8			-	o
Edeweicht	Wittenberge 4-2a	4-2	14,5			-	o
Edeweicht	Wittenberge 4-2b		18,1	32,6		-	o
Edeweicht/Westerstede	Fintlandsmoor	4-3/5-4	14,7			-	o
Edeweicht	Südl. Küstenkanal	4-4	77,1			-	o
Rastede	Delfshausen	1-1	18,8			-	o
Rastede	Lehmden	1-2	44,4		(8)	-	o
Rastede	Ipwegermoor 1-3a	1-3	132,3			Gastvögel: Teilfl. nat. Bedeutung ²⁰ Wechselbeziehungen zum EU-Vogelschutzgebiet Hunteniederung Brutvögel: nördl. Teilfläche Status offen 2010, lokale Bedeutung 2006 Biotop der Landeskartierung (Wald, gefährdete Arten, Wald entwässerter Moore)	--
Rastede	Ipwegermoor 1-3b		2,5			Gastvögel 2006: Status offen Brutvögel: Status offen 2010, lokale Bedeutung 2006	-
Rastede	Ipwegermoor 1-3c		16,9			Gastvögel 2006: Status offen Brutvögel: Status offen 2010, lokale Bedeutung 2006	-
Rastede	Ipwegermoor 1-3d		5,0	163,5		Gastvögel 2006: Status offen	-
Rastede	Ipwegermoor 1-3e		6,8	126,3		Gastvögel 2006: Status offen	-
Westerstede	Garnholt	5-1	6,5		(6)	-	o
Westerstede/Apen	Westerloy/Winkel	5-2/6-2	36,2			-	o
Westerstede	Linswege	5-3	8,3			-	o
Wiefelstede	Hollen	2-1	11,0			-	o
Wiefelstede	Conneforde	2-2	9,2		(3)	-	o

Eignungsbewertung

-- sehr stark eingeschränkt

- starke Einschränkung möglich

o wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

20 Stadt Oldenburg, NWP Planungsgesellschaft mbH (2011): Faunistisches Gutachten zum Standortkonzept Windenergie der Stadt Oldenburg, www.oldenburg.de/?id=6387, Zugriff am 15.05.2013

Standortkonzept Windenergie 2013

3.2.3 Abstände zu für den Naturschutz bedeutsamen Bereichen

Die geschützten Bereiche (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete) sind einschließlich eines Vorsorgeabstandes von 200 m für die Errichtung von WEA nicht geeignet und bereits als Tabuzonen für die Windenergie ausgeschlossen (s. Kap. 2.3).

Der Niedersächsische Landkreistag²¹ empfiehlt darüber hinaus weitergehende Abstände, die aus Vorsorgegründen von Windenergie freigehalten werden sollen. Diese Empfehlungen wurden bisher im Standortkonzept Windenergie des Landkreises Ammerland zurückgestellt, um der Windenergie nicht vorzeitig substanziellen Raum zu nehmen.

Die empfohlenen Abstände werden nun wie folgt als einschränkende Eignungskriterien in die vergleichende Standortbewertung und Abwägung eingestellt (s. Karte 7c):

- 1.200 m zu Natura-2000-Flächen (EU-Vogelschutzgebiete, FFH²²-Gebiete);
- 1.200 m zu Gastvogellebensräumen internationaler, nationaler, landesweiter Bedeutung;
- 1.200 m zu Brutvogellebensräumen nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung;
- 100 m zu Waldflächen.

Der allgemeine Vorsorgeabstand zu Wald ist insbesondere im Hinblick auf den Bestand und das Entwicklungspotenzial für Waldvogelarten und jagende Fledermäuse bedeutsam.

Brutvogellebensräume lokaler und Gastvogellebensräume lokaler Bedeutung sowie über die Tabuzonen zu Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten oder zu Gewässern (Zwischenahner Meer) hinausgehende Abstände werden hier nicht berücksichtigt.

Als weitere Einschränkungskriterien werden die Flächen des Ausgleichskatasters des Landkreises und komplexe Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft (z.B. Ausdeichung Aper Tief, Naturschutzentwicklung in den Abtorfungsflächen südlich des Küstenkanals) in die Beurteilung eingestellt. Einzelne Maßnahmenflächen werden vernachlässigt.

Die Eignungseinschränkung der Potenzialflächen, die nicht in der Nähe zu FFH-Gebieten oder avifaunistisch wertvollen Bereichen liegen und die lediglich kleinere Flächenanteile bis maximal etwa 40 % in der Nähe zu Waldflächen aufweisen, wird gering bewertet.

Bei größeren Betroffenheiten ab etwa 40 % durch ein Kriterium wird die Eignung als eingeschränkt bewertet.

Wenn ausgehend von verschiedenen Flächen sowohl die Nähe zu FFH-Gebieten als auch die Nähe zu Brutvogelgebieten oder Gastvogelgebieten ab regionaler Bedeutung oder ein

²¹ NLT (2011): Niedersächsischer Landkreistag, Naturschutz und Windenergie, Hannover, Oktober 2011

²² FFH – Flora, Fauna, Habitat

Standortkonzept Windenergie 2013

weiteres Einschränkungskriterium (s.o.) zutreffen, wird die Eignung als sehr stark eingeschränkt bewertet.

Tabelle 9: Eignungsbewertung auf Grund von Abständen zu für den Naturschutz bedeutsamen Bereichen

Gemeinde	Name	Nr.	ha		(best. WEA)	Abstände	
Apen	Klauhörn	6-1	22,5			Brutvogellebensraum regionaler Bedeutung und Abstand ≤ 1.200 m umgebender Flächenkomplex des Ausgleichsflächenkatasters des Landkreises	--
Apen	Tange	6-3	12,4			Brutvogellebensraum nationaler Bedeutung ≤ 1.200 m	-
Apen	Aper Tief	6-4	19,3			Brutvogellebensraum regionaler Bedeutung und Abstand ≤ 1.200 -m Ausdeichung Aper Tief, Entwicklung als Vogellebensraum ca. 200 m südlich	--
Apen	Holtgast	6-5	14,4			Brutvogellebensraum nationaler Bedeutung und Abstand ≤ 1.200 -m FFH-Gebiet Holtgast (Nr. 217)	--
Apen	Westermoor	6-6	30,7			Brutvogellebensraum nationaler Bedeutung örtlich ≤ 1.200 m FFH Gebiet Holtgast (Nr. 217) Waldabstand örtlich < 100 m	-
Bad Zwischenahn	Ekernermoor	3-1	42,4			Waldanstand vorwiegend ≤ 100 m	-
Bad Zwischenahn/Edeweicht	Querenstede	3-2/4-1	45,0			Waldabstand örtlich ≤ 100 m	o
Bad Zwischenahn	Dänikhorster Moor	3-3	39,8			FFH Gebiet Fintlandsmoor und Dänikhorster Moor (Nr. 236) Waldabstand örtlich ≤ 100 m	-
Edeweicht	Wittenberge 4-2a	4-2	14,5			Waldabstand vorwiegend ≤ 100 m	-
Edeweicht	Wittenberge 4-2b		18,1	32,6		Waldabstand örtlich ≤ 100 m	o
Edeweicht/Westerstede	Fintlandsmoor	4-3/5-4	14,7			FFH Gebiet Fintlandsmoor und Dänikhorster Moor (Nr. 236)	-
Edeweicht	Südl. Küstenkanal	4-4	77,1			Entwicklung des südlich angrenzenden Torfabbaus als Naturschutzgebiet \rightarrow gegebenenfalls Entwicklung mit Bedeutung für Wasservögel, Watvögel	-
Rastede	Delfshausen	1-1	18,8			Gastvogellebensraum nationaler Bedeutung ≤ 1.200 m Waldabstand örtlich ≤ 100 m	-
Rastede	Lehmden	1-2	44,4		(8)	Waldabstand örtlich ≤ 100 m	o

Standortkonzept Windenergie 2013

Fortsetzung Tabelle 9

Gemeinde	Name	Nr.	ha		(best. WEA)	Abstände	
Rastede	Ipwegermoor 1-3a	1-3	132,3			FFH Gebiete <i>Ipwegermoor</i> und Gellener Torfmöörte (Nr. 14), vorwiegend ≤ 1.200 m Gastvogellebensraum nationaler Bedeutung ≤ 1.200 m Gastvogellebensraum nationaler Bedeutung ≤ 1.200 m Waldabstand örtlich ≤ 100 m	--
Rastede	Ipwegermoor 1-3b		2,5			FFH Gebiete <i>Ipwegermoor</i> (Nr. 14) ≤ 1.200 m Gastvogellebensraum regionaler Bedeutung ≤ 1.200 m	--
Rastede	Ipwegermoor 1-3c		16,9			FFH Gebiete <i>Ipwegermoor</i> (Nr. 14) ≤ 1.200 m z.T. Gastvogellebensraum regionaler Bedeutung ≤ 1.200 m	--
Rastede	Ipwegermoor 1-3d		5,0			FFH Gebiet <i>Ipwegermoor</i> (Nr. 14) ≤ 1.200 m umgebender Flächenkomplex des Ausgleichsflächenkatasters des Landkreises Gastvogellebensraum regionaler Bedeutung ≤ 1.200 m überwiegend Waldabstand ≤ 100 m	--
Rastede	Ipwegermoor 1-3e		6,8	163,5 126,3		FFH Gebiet <i>Ipwegermoor</i> (Nr. 14) und FFH Gebiet <i>Funchsbüsche, Ipweger Büsche</i> (Nr. 427) ≤ 1.200 m umgebender Flächenkomplex des Ausgleichsflächenkatasters des Landkreises Gastvogellebensraum regionaler Bedeutung ≤ 1.200 m	--
Westerstede	Garnholt	5-1	6,5		(6)	-	o
Westerstede/ Apen	Westerloy/Winkel	5-2/6-2	36,2			Waldabstand örtlich ≤ 100 m westlich anschließend Flächenkomplex des Ausgleichsflächenkatasters des Landkreises	-
Westerstede	Linswege	5-3	8,3			-	o
Wiefelstede	Hollen	2-1	11,0			Waldabstand örtlich ≤ 100 m	o
Wiefelstede	Conneforde	2-2	9,2		(3)	Waldabstand örtlich ≤ 100 m	o
Eignungsbewertung							
--						sehr stark eingeschränkt	
-						starke Einschränkung möglich	
o						wenig eingeschränkt/keine Einschränkung	

3.2.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bedeutsam für das Landschaftserleben und damit für die Erholungseignung der Landschaft. Entsprechend hat der Landkreis Ammerland bereits 1988 gemäß Beschluss zur Vorbereitung des Regionalen Raumordnungsprogrammes²³ festgestellt, dass die Erholungseignung im Landkreis fast ausschließlich an die landschaftlichen Qualitäten gebunden ist und dem wasserorientierten Angebot, insbesondere des Zwischenahner Meeres, eine besonderer Bedeutung zukommt.

Weiterhin liegt die flächendeckende Betrachtung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland (1995) vor.

Die Ergebnisse sind ebenfalls in das Regionale Raumordnungsprogramm (1996) eingeflossen, so dass mit der Auswertung des RROP die Belange des Landschaftsbildes schon umfassend berücksichtigt sind und hier nicht wiederholt in die Bewertung eingestellt werden.

3.2.5 Abwägungsbelange der Raumordnung

Die Vorsorgegebiete der Raumordnung geben Aufschluss über die Entwicklungsziele des Landkreises. Die Vorsorgegebiete sind mit den anderen raumrelevanten Belangen abzuwägen. Allgemein können Konflikte zwischen der Windenergie und den Entwicklungszielen von Natur und Landschaft, der Erholung und der Grünlandbewirtschaftung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft sind nicht betroffen. Die Windkraftstandorte Lehmden (1-2) und Garnholt (5-1) wurden in *Gebieten zur Vergrößerung des Waldanteils* errichtet. Insofern wird dieser Belang hier allgemein gegenüber der Windenergie nicht weiter berücksichtigt.

Auch wird die Errichtung von WEA grundsätzlich als mit den Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft vereinbar gewertet.

Insofern werden an dieser Stelle folgende Vorsorgedarstellungen des RROPs in die Abwägung eingestellt:

- Vorsorgegebiete Natur und Landschaft,
- Vorsorgegebiete für Grünlandbewirtschaftung,
- Vorsorgegebiete für Erholung,

²³ Landkreis Ammerland (1988): Entwicklung der Gemeinden, besondere Entwicklungsaufgabe Erholung, Beschluss vom 17.03.1988 zum Entwurf, November 1987, D1.2 Entwicklung der Gemeinden

Standortkonzept Windenergie 2013

Die im RROP dargestellten *Gebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes* zielen auf die Entwicklung der Wallheckenlandschaft, die Vermeidung von Bodenerosion und die Wiederherstellung ökologisch wertvoller Fließgewässer.²⁴ Diese Ziele bleiben von der Windenergienutzung weitgehend unberührt, so dass sie für die Standortbeurteilung keine Bedeutung haben.

Die im RROP dargestellten *regional bedeutsamen Wanderwege* werden unter dem Aspekt Freizeit- und Erholungsinfrastruktur (s.u.) erfasst.

In den *Vorranggebieten für Natur und Landschaft*, für die *Erholung* und für die *Rohstoffgewinnung* ist die Errichtung von WEA mit den raumordnerischen Grundsätzen nicht vereinbar und nicht weiter abwägbar. Deshalb gehören diese Vorranggebiete zu den Tabuzonen (Kap. 2.4). Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch WEA bedingte raumgreifende Beeinträchtigungen auch in diese Vorranggebiete hineinwirken. Insofern wird hier vorsorglich die Nähe zu den Vorranggebieten für Natur und Landschaft und für Erholung bis in Abständen von pauschal 200 m als mögliches Einschränkungskriterium bewertet. Dagegen sind weitergehende Abstände zu *Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung* nicht relevant.

Weiterhin sind die Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr zu beachten. Die Entwicklungsaufgabe Erholung gilt für Apen, Augustfehn, Aschhauserfeld und Dreiberger am Zwischenahner Meer, Rastede, Westerstede und Wiefelstede und ist schon durch die Mindestabstände zu den Wohnnutzungen ausreichend berücksichtigt.

Die Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr besteht im Landkreis einzig für Bad Zwischenahn und stellt die mit dem Zwischenahner Meer verbundene herausragende touristische Bedeutung heraus.

Nach den allgemeinen Modellen zur Bewertung der Auswirkungen von WEA auf das Landschaftsbild ist regelmäßig bis in Entfernungen der 15-fachen Anlagenhöhe von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen.²⁵ Entsprechend ist über die schon bewertete weiche Tabuzone von 2.500 m hinaus zum Schutz des Tourismus in Bad Zwischenahn bis in Entfernungen von etwa 3.000 m eine Eignungseinschränkung für die Windenergie begründet.

Sobald der überwiegende Anteil der zu prüfenden Flächen von den hier zu berücksichtigenden Vorsorgebelangen betroffen ist, wird die Eignung als eingeschränkt bewertet.

Da die Vorsorgegebiete der Abwägung unterliegen, wird hier keine Bewertung als sehr starkes Einschränkungskriterium vorgenommen.

²⁴ Landkreis Ammerland (1996): RROP, Erläuterungen

²⁵ vgl. Köhler, Babette; Preiß, Anke (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes in: Informationsdienst Naturschutz, 1/2000; NLT (2011): Naturschutz und Windenergie, Oktober 2011; Breuer, Wilhelm: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, in Naturschutz und Landschaftsplanung, 8/2001

Standortkonzept Windenergie 2013

Die Vorrangflächen für die Grünlandbewirtschaftung wurden bisher noch nicht weiter berücksichtigt. Eine komplette Überlagerung der Potenzialfläche mit einem solchen Vorranggebiet wird hier als sehr starke raumordnerische Eignungseinschränkung gewertet (Standort Ipwegermoor Nr. 1-3b, Nr. 1-3d), eine teilweise Überlagerung gilt als starke Einschränkung (Nr. 1-3c und Standort Aper Tief Nr. 6-4).

Für den Standort Ekerntermoor (Nr. 3-1) ergibt sich im Zusammenhang mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr eine sehr starke Eignungseinschränkung gegenüber den raumordnerischen Abwägungsbelangen.

Tabelle 10: Vorsorgegebiete, Vorsorgeabstände zu Vorranggebieten

Gemeinde	Name	Nr.	ha		(best. WEA)	Vorsorgegebiete und Vorsorgeabstände zu Vorranggebieten	
Apen	Klauhörn	6-1	22,5			Vorsorge N & L vorwiegend Vorsorge Erholung	-
Apen	Tange	6-3	12,4			Vorsorge N & L südlich Nähe zu Vorrang N& L	-
Apen	Aper Tief	6-4	19,3			Vorsorge Erholung Vorsorge N & L teilweise Vorrang Grünlandbewirtschaftung	-
Apen	Holtgast	6-5	14,4			vorwiegend Vorsorge N& L	-
Apen	Westermoor	6-6	30,7			Vorsorge N& L	-
Bad Zwischenahn	Ekerntermoor	3-1	42,4			Vorsorge N & L südl. Teilfläche Vorsorge Erholung Abstand Bad Zwischenahn, Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr < 3.000 m	--
Bad Zwischenahn/Edeweicht	Querenstede	3-2/4-1	45,0			Vorsorge N & L südl. Teilfläche Vorsorge Erholung	-
Bad Zwischenahn	Dänikhorster Moor	3-3	39,8			Abstand vorwiegend ≤ 200 m zu Vorrang N & L	-
Edeweicht	Wittenberge 4-2a	4-2	14,5			Abstand vorwiegend ≤ 200 m zu Vorrang ruhige Erholung/Vorrang N&L	-
Edeweicht	Wittenberge 4-2b		18,1	32,6		Abstand vorwiegend ≤ 200 m zu Vorrang ruhige Erholung	-
Edeweicht/Westerstede	Fintlandsmoor	4-3/5-4	14,7			Vorsorge N & L	-
Edeweicht	Südl. Küstenkanal	4-4	77,1			-	o
Rastede	Delfshausen	1-1	18,8			Vorsorge Grünlandbewirtschaftung	-
Rastede	Lehmden	1-2	44,4		(8)	nörtl. Teilbereich Vorsorge N & L	o
Rastede	Ipwegermoor 1-3a	1-3	132,3			Vorsorge Erholung Vorsorge N& L	-
Rastede	Ipwegermoor 1-3b		2,5			Vorrang Grünlandbewirtschaftung	--
Rastede	Ipwegermoor 1-3c		16,9			teilweise Vorrang Grünlandbewirtschaftung	-
Rastede	Ipwegermoor 1-3d		5,0	163,5		Vorrang Grünlandbewirtschaftung	--
Rastede	Ipwegermoor 1-3e		6,8	126,3		-	o
Westerstede	Garnholt	5-1	6,5		(6)	-	o
Westerstede/Apen	Westerloy/Winkel	5-2/6-2	36,2			Vorsorge N & L östl. Hälfte Vorsorge Erholung	-

Standortkonzept Windenergie 2013

Fortsetzung Tabelle 10

Westerstede	Linswege	5-3	8,3			Vorsorge N & L	-
Wiefelstede	Hollen	2-1	11,0			nordwestl. TB Vorsorge N & L	o
Wiefelstede	Conneforde	2-2	9,2		(3)	-	o

Eignungsbewertung

--	sehr stark eingeschränkt
-	starke Einschränkung möglich
o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

3.2.6 Erholungsnutzung

Die Erholungsnutzung hat im Landkreis Ammerland einen hohen Stellenwert. Wie bereits in Kapitel 3.2.5 dargelegt, sind umfangreiche Belange der Erholungsnutzungen auf Ebene der Tabuzonen und auf Ebene der Abwägungskriterien der Raumordnung berücksichtigt. Hierzu zählen auf Ebene der Tabuzonen insbesondere die Schutzabstände zu Wohnnutzungen und erholungsrelevanten Sondergebieten (Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete, Camping), zum Zwischenahner Meer sowie die Vorranggebiete für Erholung.

Auf Ebene der Abwägungskriterien sind Vorsorgegebiete für Erholung, 200 m-Abstände zu den Vorranggebieten für Erholung, und ein weitergehender Schutzabstand zum Zwischenahner Meer bereits in die Standortbewertung eingestellt.

Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung von Erholungsbelangen im Rahmen der vergleichenden Standortbewertung wird nicht für erforderlich gehalten. Allerdings sollten die Belange der Erholungsnutzung bei konkreten Planverfahren einer vertieften Prüfung unterzogen werden. Um hierfür bereits Hinweise zu geben, werden nachfolgend Angaben zur vorhandenen Erholungsinfrastruktur aufgeführt.

Mit dem Fokus auf den Außenbereich und die Nähe zu Potenzialflächen wurden ohne Anspruch auf Vollständigkeit die Freizeitwege, Unterkünfte, Gastronomie und sonstige für die Erholung relevante Angebote erfasst. Hierzu wurden Freizeitkarten²⁶, die Flächennutzungspläne, das Raumordnungsprogramm und sonstige allgemein verfügbarere Quellen ausgewertet (Internetrecherche) sowie Hinweise der Gemeinden einbezogen und örtliche Überprüfungen durchgeführt.

Freizeitwege sind hier bis in Abständen von etwa 500 m, Ferienwohnungen bis in Abständen von etwa 1.000 m und sonstige Infrastruktur bis in etwa 800 m Entfernung zu den Potenzialflächen berücksichtigt. Die somit erfasste Erholungsinfrastruktur ist in Karte 8 im Anhang dargestellt.

²⁶ KVplan: Ammerland >freizeit<, 5. Auflage; Landkreis Ammerland, Ammerland Touristik (2011): Die Radlandschaft entdecken, 19 Radrouten im Überblick

Standortkonzept Windenergie 2013

Tabelle 11: Hinweise zu Erholungsnutzung/Erholungsinfrastruktur

Gemeinde	Name	Nr.	ha		(best. WEA)	Erholungsnutzung, Erholungsinfrastruktur
Apen	Klauhörn	6-1	22,5			regional bedeutsamer Wanderweg/beschilderter Radweg Ortsnetz/ <i>Tour 2</i> (Polderweg)/touristische Radroute <i>Gärten und Schlösser</i>
Apen	Tange	6-3	12,4			südlich Barßeler Tief mit Freizeitschiffahrt, <i>Tour 17</i> (Deichstraße)/beschilderter Radweg Ortsnetz südlich <i>Landschaftsfenster</i> Wasser 400 m südöstlich 600 m nordöstl. Ferienwohnung 700 m nordöstl. Ferienhof 750 m östl. Ferienwohnung
Apen	Aper Tief	6-4	19,3			<i>Ammerlandroute/ Tour 17</i> (Mastenweg, Bokeler Weg) regional bedeutsamer Wanderweg (Barkenweg) Aper Tief mit Freizeitschiffahrt ca. 250 m nördlich
Apen	Holtgast	6-5	14,4			<i>Friesischer Heerweg</i> (Norderstraße) ca. 500 m westlich regional bedeutsamer Wanderweg / beschilderter Radweg Ortsnetz ca. 150 m südlich
Apen	Westermoor	6-6	30,7			regional bedeutsamer Wanderweg/ <i>Tour 2/ Tour 18</i> (Leegmoorstraße, Schuggelpadd) ca. 200 m nördlich
Bad Zwischenahn	Eckermoor	3-1	42,4			<i>Ammerlandroute</i> /beschilderter Radweg Ortsnetz (Goldene Linie) 400 m westlich <i>Tour 5</i> /Radweg Ortsnetz (Portsloger Straße) ca. 500 m südl. <i>Tour 7</i> (Lüneborger Damm) ca. 300 m nördlich ca. 250 m nördlich Regional bedeutsamer Wanderweg direkt östlich 650 m südlich Ferienwohnung
Bad Zwischenahn/Edeweicht	Querenstede	3-2/4-1	45,0			<i>Ammerlandroute</i> , beschilderter Radweg, Ortsnetz, <i>Tour 7</i> (Göhlenweg) direkt südlich ca. 1.000 m westlich Hotel ca. 1.000 m westlich Gästehaus ca. 1.000 m nordwestl. Ferienwohnung mit Pferd
Bad Zwischenahn	Dänikhorster Moor	3-3	39,8			nordwestlich <i>Tour 1</i> 800 m östlich Ferienwohnung
Edeweicht	Wittenberge 4-2a	4-2	14,5			600 m südöstlich Ferienwohnung
Edeweicht	Wittenberge 4-2b		18,1	32,6		-
Edeweicht/Westerstede	Fintlandsmoor	4-3/5-4	14,7			südlich <i>Tour 1</i> (aus: Radlandschaften entdecken)
Edeweicht	Südl. Küstenkanal	4-4	77,1			600 m westlich Ferienwohnung
Rastede	Delfshausen	1-1	18,8			Ferienhaus ca. 1.000 m südlich
Rastede	Lehmden	1-2	44,4		(8)	touristische Radroute <i>Gärten und Schlösser</i> (Lehmden Str.) ca. 500 m nördlich

Standortkonzept Windenergie 2013

Fortsetzung Tabelle 11:

Gemeinde	Name	Nr.	ha		(best. WEA)	Erholungsnutzung, Erholungsinfrastruktur
Rastede	Ipweger-moor 1-3a	1-3	132,3			Regional bed. Wanderweg nördl. beschilterter Radweg Ortsnetz (Huntorfer Damm)
Rastede	Ipweger-moor 1-3b		2,5			südl. beschilterter Radweg Ortsnetz (Huntorfer Damm)
Rastede	Ipweger-moor 1-3c		16,9			südl. Radweg Ortsnetz (Huntorfer Damm)
Rastede	Ipweger-moor 1-3d		5,0			nördlich beschilterter Radweg Ortsnetz, <i>Tour 16</i> (Nordermoordamm)
Rastede	Ipweger-moor 1-3e		6,8	163,5 126,3		Radweg Ortsnetz / <i>Tour 16</i> (Nordermoordamm) 400 m südl.
Westerstede	Garnholt	5-1	6,5		(6)	Ferienwohnung ca. 500 m östlich
Westerstede/ Apen	Westerloy/Winkel	5-2/6-2	36,2			beschilterter Radweg Ortsnetz/ <i>Tour 1</i> (Düsterbäcksweg) Ferienwohnung ca. 800 m nordöstlich
Westerstede	Linswege	5-3	8,3			200 m westlich <i>Tour 6</i> (aus: Radlandschaften entdecken) Ferienwohnung ca. 600 m westlich
Wiefelstede	Hollen	2-1	11,0			beschilterter Radweg Ortsnetz/ <i>Tour 9</i> (Hollener Straße) ca. 500 m südlich ca. 500 m östlich <i>Ammerlandroute/Friesischer Heerweg</i> (Hasseler Weg) Ferienwohnung ca. 600 m westlich
Wiefelstede	Conneforde	2-2	9,2		(3)	<i>Friesischer Heerweg</i> /beschilterter Radweg Ortsnetz/ <i>Tour 6</i> (L 819), ca. 500 m östlich Restaurant ca. 800 m nördlich ²⁷

²⁷ Hinweis: Zum Campingplatz ist bereits ein Abstand /Tabuzone von 800 m berücksichtigt. Flugplatz, Golfplatz, Fußballplatz und Kletterwald begründen nutzungsbedingt und/oder auf Grund der Entfernungen keine weiteren Eignungseinschränkungen.

4 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG – RANKING

Für eine Gesamtbewertung und ein daraus folgendes Ranking der Potenzialflächen werden die Bewertungen der Einzelkriterien zusammengeführt.

Die Restriktionskriterien bedingen je nach ihrer Menge bzw. der Stärke der Einschränkung eine schlechtere Note im Ranking. Dabei steht eine niedrige Bewertungszahl für eine gute Flächeneignung, eine hohe Zahl für eine geringere Eignungspriorität. Es werden alle beurteilten Restriktionskriterien gleichrangig in die Bewertung einbezogen, eine Gewichtung findet nicht statt.

Das Vorhandensein von Positivkriterien für eine Fläche führt zu einer Aufwertung.

Bewertung der **Restriktionskriterien**:

- Eignungspriorität **0**: Eignung in keinem Kriterium als eingeschränkt beurteilt
- Eignungspriorität **1**: einmal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **2**: zweimal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **3**: dreimal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **4**: viermal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **5(0)**: einmal die Bewertung „--“ (Eignung sehr stark eingeschränkt) und keinmal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **5(1)**: einmal die Bewertung „--“ (Eignung sehr stark eingeschränkt) und einmal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **5(2)**: einmal die Bewertung „--“ (Eignung sehr stark eingeschränkt) und zweimal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **5(3)**: einmal die Bewertung „--“ (Eignung sehr stark eingeschränkt) und dreimal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **6(0)**: zweimal die Bewertung „--“ (Eignung sehr stark eingeschränkt) und keinmal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **6(1)**: zweimal die Bewertung „--“ (Eignung sehr stark eingeschränkt) und einmal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)
- Eignungspriorität **6(2)**: zweimal die Bewertung „--“ (Eignung sehr stark eingeschränkt) und zweimal die Bewertung „-“ (Eignung eingeschränkt)

Standortkonzept Windenergie 2013

Aufwertung durch **Positivkriterien**:

- mindestens zweimal „+“: Verbesserung der Eignungspriorität um einen Rang: -1
Beispiel: Eignungspriorität nach Restriktionen: 5(1); Aufwertung: -1 → Gesamtbewertung: 4(1)
- einmal „+“: Verbesserung des gegebenenfalls vorhandenen Klammerwertes um eine Stufe (-1)
Beispiel: Eignungspriorität nach Restriktionen: 5(2); Aufwertung: (-1) → Gesamtbewertung 5(1)

Eine zusammenfassende Übersicht über die Bewertung der Standorte hinsichtlich der einzelnen Positivkriterien und Restriktionskriterien sowie das daraus resultierende Ranking bietet Tabelle 12.

Für die Flächen mit der besten Bewertung ergibt sich somit ein **Gesamtwert** von -1, das Pessimum liegt bei 6 (2).

Als potenzielle Standorte mit der besten Eignung wurden die bestehenden Standorte *Lehmden (Nr. 1-2)*, *Garnholt (Nr. 5-1)* und *Conneforde (Nr. 2-2)* bestätigt.

Mit nächst bester Eignung sind *Hollen (Nr. 2-1)*, *Querenstede (Nr. 3-2/4-1)* und *Südlich Küstenkanal (Nr. 4-4)* aufgeführt. Dies sind Standorte, die bisher nicht für die Windenergienutzung geöffnet wurden.

In der Bewertung folgt *Linswege (Nr. 5-3)*.

Auf der nächsten Bewertungsstufe stehen *Dänikhorster Moor (Nr. 3-3)*, *Delfshausen (Nr. 1-1)*, *Westerloy/ Winkel (Nr. 5-2/6-2)* und dann *Tange (Nr. 6-3)*.

Auf der folgenden Bewertungsstufe findet sich *Westermoor (Nr. 6-6)*, auf dem nächsten Rang *Ekernermoor (Nr. 3-1)* und Teilflächen im *Ipwegermoor (Nr. 1-3c und 1-3e)*.

Die übrigen Flächen werden ungünstig bis sehr ungünstig beurteilt.

In Kapitel 5 werden die Flächen kommentiert und insbesondere im Hinblick auf ihre Konzentrationseignung weitergehend beurteilt.

Standortkonzept Windenergie 2013

Tabelle 12: Eignungsbewertung - Übersicht und Ranking

Gemeinde	Name	Nr.	Größe	bestehende WEA	Positivkriterien		Restriktionskriterien				Eignungspriorität nach Restriktionen	Aufwertung durch Positivkriterien	Eignungsranking gesamt
					Konzentrationseignung / Größe	Konzentration von Belastungen	Raumüberfrachtung	Tiere und Pflanzen	Abstände FFH, Avifauna, Wald u.a.	Abwägungsbegrenzungen der Raumordnung			
Apen	Klahörn	6-1	22,5				--	-	--	-	6(2)		6(2)
Apen	Tange	6-3	12,4				o	o	-	-	2		2
Apen	Aper Tief	6-4	19,3				o	-	--	-	5(2)		5(2)
Apen	Holtgast	6-5	14,4			+	o	-	--	-	5(2)	(-1)	5(1)
Apen	Westermoor	6-6	30,7		+		o	-	-	-	3	(-1)	3(-1)
Bad Zwischenahn	Eckermoor	3-1	42,4		+	+	o	o	-	--	5(1)	-1	4(1)
Bad Zwischenahn/Edeweicht	Querenstede	3-2 / 4-1	45,0		+	+	o	o	o	-	1	-1	0
Bad Zwischenahn	Dänikhorster Moor	3-3	39,8		+		o	o	-	-	2	(-1)	2(-1)
Edeweicht	Wittenberge 4-2a	4-2	14,5		zus. +		--	o	-	-	5(2)	(-1)	5(1)
Edeweicht	Wittenberge 4-2b		18,1		zus. +		--	o	o	-	5(1)	(-1)	5(0)
Edeweicht/Westerstede	Fintlandsmoor	4-3 / 5-4	14,7				--	o	-	-	5(2)		5(2)
Edeweicht	Südl. Küstenkanal	4-4	77,1		++		o	o	-	o	1	-1	0
Rastede	Delfshausen	1-1	18,8			+	o	o	-	-	2	(-1)	2(-1)
Rastede	Lehmden	1-2	44,4	(8)	+	++	o	o	o	o	0	-1	-1
Rastede	Ipwegermoor 1-3a	1-3	132,3		++*	*	o*	--	--	-	6(1)	-1	5(1)
Rastede	Ipwegermoor 1-3b		2,5		++*	*	o*	-	--	--	6(1)	-1	5(1)
Rastede	Ipwegermoor 1-3c		16,9		++*	*	o*	-	--	-	5(2)	-1	4(2)
Rastede	Ipwegermoor 1-3d		5,0		++*	*	o	-	--	--	6(1)	-1	5(1)
Rastede	Ipwegermoor 1-3e		6,8		++*	*	o	-	--	o	5(1)	-1	4(1)
Westerstede	Garnholt	5-1	6,5	(6)		++	o	o	o	o	0	-1	-1
Westerstede/Apen	Westerloy/Winkel	5-2/6-2	36,2		+		o	o	-	-	2	(-1)	2(-1)
Westerstede	Linswege	5-3	8,3			+	o	o	o	-	1	(-1)	1(-1)
Wiefelstede	Hollen	2-1	11,0				o	o	o	o	0		0
Wiefelstede	Conneforde	2-2	9,2	(3)		++	o	o	o	o	0	-1	-1

Eignungsranking: -1 = Optimalwert → 6(2) = Pessimalwert; zus.: Bewertung der Teilflächen im Zusammenhang; * zu Hinweisen bezüglich der Bewertungen siehe Tab. 5-7

5 STANDORTEMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK

Die vorgenommenen Bewertungen und das Standortranking geben eine vorläufige Übersicht über die im Kreisgebiet vorhandene Flächeneignung für die Windenergie.

Nachstehend werden die Standorte jeweils für die Gemeinden nach den Ergebnissen der ermittelten Eignungspriorität zusammengestellt und kommentiert.

Weitergehende Beurteilungen und Standortkonkretisierungen erfordern vertiefende Detailuntersuchungen, z.B. zur Tierwelt (insbesondere Brutvögel, Gastvögel, Fledermäuse), zu Lärm und zu Schattenwurf.

5.1 Apen

Die Potenzialflächen in Apen bieten in der kreisweiten Bewertung keine besonderen Eignungsprioritäten.

Im Mittelfeld des Rankings landen die Standorte *Tange* (Nr. 6-3) und *Westerloy/Winkel* (Nr. 5-2/6-2).

Der Standort *Tange* umfasst rd. 12.4 ha an der westlichen Kreisgrenze.

Beim Standort *Westerloy/Winkel* betrifft lediglich die äußerste westliche Spitze der Potenzialfläche das Gebiet der Gemeinde Apen. Inwiefern auf Apen Gebiet dabei tatsächlich ausreichend Platz für eine WEA vorhanden ist, bleibt gegebenenfalls einer nachgeordneten Planung überlassen. Auf Grund des räumlichen Zusammenhangs und unter nachbarschaftlichen Aspekten ist dieser Standort hier dennoch zu benennen. Unter Westerstede (s. Kap. 5.5) wird zu dem Standort Näheres ausgeführt.

Im kreisweiten Vergleich stellt sich der Standort *Klauhörn* (Nr. 6-1) vergleichsweise ungünstig dar und die anderen Potenzialflächen im Gemeindegebiet weisen eine mittlere bis eingeschränkte Eignung auf.

Nachstehend sind die Bewertungsprofile der einzelnen Potenzialflächen der Gemeinde in der Reihenfolge ihrer Eignung aufgeführt.

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Tange (6-3)

Größe		12,4 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen		
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Entfernung Brutvogellebensraum nationaler Bedeutung ≤ 1.200 m	-
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge Natur und Landschaft südlich Nähe zu Vorrang Natur und Landschaft	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	südlich Barßeler Tief mit Freizeitschiffahrt Tour 14 (Deichstraße) südlich Landschaftsfenster Wasser 400 m südöstlich 600 m nordöstlich Ferienwohnung 700 m nordöstlich Ferienhof 750 m östlich Ferienwohnung	
Eignungspriorität nach Restriktionen		2
Aufwertung durch Positivkriterien		
Eignungspriorität		2

Der Standort kann auf Grund der geringen Größe nur eine geringe Konzentrationswirkung für die Windenergie entfalten. Im Zusammenhang mit der Windkraftentwicklung auf Jümmer Seite kann sich jedoch eine Neubewertung ergeben.

In der Detailprüfung ist nach Einschätzung des Habitatangebotes potenziell mit erhöhten Empfindlichkeiten der Vogelwelt (insbesondere Wiesenvögel, möglicherweise auch Röhrich- und Gewässerarten) zu rechnen. Auch hinsichtlich der Erholungsnutzungen zeichnen sich verschiedene Empfindlichkeiten ab.

Bewertungsübersicht Westerloy/Winkel (5-2/6-2)

- interkommunaler Standort mit Westerstede (Details s. Kap. 5.5)

Eignungspriorität

2(-1)

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Westermoor (6-6)

Größe		30,7 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		+
Konzentration von Belastungsräumen		
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen	Brutvögel: Status offen 2010 lokale Bedeutung 2006	-
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Brutvogellebensraum nat. Bedeutung örtlich Abstand ≤ 1.200 m FFH-Gebiet Holtgast (Nr. 217) Waldabstand örtlich ≤ 100 m	-
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge N & L	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	regional bedeutsamer Wanderweg/ Tour 2/Tour 18 (Leegmoorstraße, Schuggelpadd)	
Eignungspriorität nach Restriktionen		3
Aufwertung durch Positivkriterien		(-1)
Eignungspriorität		3 (-1)

Innerhalb des Gemeindegebietes von Apen stellt sich die Fläche Westermoor auf Grund mittlerer Eignungseinschränkungen und des größten Flächenpotenzials noch als vergleichsweise günstig für eine konkretisierende Eignungsprüfung heraus.

Es sind Empfindlichkeiten auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet Holtgast und nach dem örtlichen Biotoppotenzial im Hinblick auf vorkommende Wiesenvögel zu erwarten.

Die Flächen können zum Nahrungsraum des in Südgeorgsfehn bekannten Standortes des Weißstorchs gehören.

Dies ist in der nachgeordneten Planung auf der Grundlage detaillierter faunistischer Erhebungen genau zu untersuchen.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Holtgast (6-5)

Größe		14,4
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen	Vorbelastungen Bahnlinie Leer-OL Vorbelastungen L 821	+
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen	Brutvögel: 2010 Status offen, 2006 lokale, westl. nat. Bedeutung	-
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Brutvogellebensraum nationaler Bedeutung und Abstand ≤ 1.200 m FFH-Gebiet Holtgast (Nr. 217)	--
Abwägungsbelange Raumordnung	vorwiegend Vorsorge N&L	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	touristische Radroute <i>Wasser und Weite</i> (Norderstraße) ca. 500 m westlich	
Eignungspriorität nach Restriktionen		5(2)
Aufwertung durch Positivkriterien		(-1)
Eignungspriorität		5 (1)

Beim Standort Holtgast sind Eignungseinschränkungen im Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet Holtgast und dem Potenzial für die Vogelwelt (hier Wiesenvögel) zu erwarten.

Die Fläche ist verhältnismäßig klein und weist ein geringes Anlagenpotenzial auf. Soweit Westermoor (6-6) konkretisiert wird, sollte der Standort Holtgast zur Vermeidung einer Überfrachtung des Raumes nicht weiter verfolgt werden.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Aper Tief (6-4)

Größe		19,3 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen		
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen	Brutvögel: 2010 Status offen, 2006 reg. und örtl. nat. Bedeutung	-
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Brutvogellebensraum regionale Bedeutung und Abstand ≤ 1.200 m Ausdeichung Aper Tief, Entwicklung als Vogellebensraum ca. 200 m südlich	--
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge Erholung Vorsorge Natur und Landschaft teilweise Vorrang Grünlandbewirtschaftung	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	Ammerlandroute/Tour 17(Mastenweg, Bokeler Weg) regional bedeutsamer Wanderweg (Barkenweg) Aper Tief mit Freizeitschiffahrt ca. 250 m nördlich	
Eignungspriorität nach Restriktionen		5(2)
Aufwertung durch Positivkriterien		
Eignungspriorität		5(2)

Mit der Ausdeichung des Aper Tiefs wurden umfangreiche Maßnahmen für Natur und Landschaft umgesetzt, die bereits von der Vogelwelt zunehmend angenommen werden. Der gesamte Raum ist für Vogelarten bedeutsam.

Zudem ist der Raum durch Freizeitwege und das Aper Tief für die Erholungsnutzung bedeutsam.

Insofern sollte der Standort zur Sicherung der Erholungsbelange und des Vogelschutzes nicht für die Windkraft entwickelt werden.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Klauhörn (6-1)

Größe		22,5 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen		
Raumüberfrachtung		--
Tiere und Pflanzen	Brutvögel: reg. 2010	-
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Brutvogellebensraum regionaler Bedeutung und Abstand ≤ 1.200 m umgebender Flächenkomplex des Ausgleichsflächenkatasters des Landkreises	--
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge N & L vorwiegend Vorsorge Erholung	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	regional bedeutsamer Wanderweg/beschilderter Radweg Ortsnetz/ Tour 2 (Polderweg)	
Eignungspriorität nach Restriktionen		6(2)
Aufwertung durch Positivkriterien		
Eignungspriorität		6(2)

Auf Grund der Nähe zu den bestehenden Anlagen nordwestlich von Augustfehn würde der Standort zu einer Überfrachtung des Raumes führen.

In der Summe mit den faunistischen Belangen und der Entwicklung der umgebenden Ausgleichsflächen sollten die Flächen bei Klauhörn nicht als Windstandort entwickelt werden.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

5.2 Bad Zwischenahn

Im oberen Teil des kreisweiten Rankings landet der interkommunale Standorte *Querenstede* (Nr.3-2/4-1) an der Grenze zu Edeweicht. Die übrigen zwei Standorte in Bad Zwischenahn bewegen sich in der kreisweiten Betrachtung im mittleren Eignungsfeld.

Nachstehend sind die Bewertungsprofile der einzelnen Potenzialflächen der Gemeinde in der Reihenfolge ihrer Eignung aufgeführt.

Bewertungsübersicht Querenstede (3-2/4-1)

interkommunaler Standort mit Edeweicht

Größe		45,0 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		+
Konzentration von Belastungsräumen	Vorbelastungen durch Ziegelei	+
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen	Biotope der Landeskartierung (sonstiges Grünland, Artenschutz)	o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Waldabstand örtlich ≤ 100 m	o
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge N & L südl. Teilfläche Vorsorge Erholung	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	Ammerlandroute, beschilter Radweg, Ortsnetz, Tour 7 (Göhlenweg) ca. 1.000 m westlich Hotel ca. 1.000 m westlich Gästehaus ca. 1.000 m nordwestlich Ferienwohnung mit Pferd	
Eignungspriorität nach Restriktionen		1
Aufwertung durch Positivkriterien		-1
Eignungspriorität		0

Im kreisweiten Ranking liegt der Standort an oberster Stelle nach den drei bestätigten bestehenden Windpark-Standorten.

Allerdings deuten sich im Hinblick auf Belange der Erholungsnutzung Empfindlichkeiten in der Umgebung an. In der Detailprüfung können zukünftig auch die Entwicklungsabsichten von Edeweicht zunehmend bedeutsam werden.

Die Empfindlichkeiten von Erholungsnutzung und Wohnen können ggf. durch Beschränkungen der Anlagenhöhen reduziert werden.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Dänikhorster Moor (3-3)

Größe		39,8 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		+
Konzentration von Belastungsräumen		
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	FFH Gebiet Fintlandsmoor und Dänikhorster Moor (Nr. 236) Waldabstand örtlich ≤ 100 m	-
Abwägungsbelange Raumordnung	Abstand vorwiegend ≤ 200 m zu Vorrang Natur und Landschaft	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	nordwestlich <i>Tour 1</i> 800 m östlich Ferienwohnung	
Eignungspriorität nach Restriktionen		2
Aufwertung durch Positivkriterien		(-1)
Eignungspriorität		2(-1)

Im kreisweiten Ranking liegt der Standort im oberen Mittelfeld. Auch im gemeindeweiten Vergleich liegt er auf mittlerer Position.

Eignungseinschränkungen ergeben sich in erster Linie durch die Nähe zu den für Natur und Landschaft wertvollen Bereichen (FFH-Gebiete Fintlandsmoor und Dänikhorster Moor). Aus diesen Gründen könnte der Standort unter Vorsorge- und Entwicklungsaspekten gegenüber der Windenergie zurückgestellt werden.

Soweit ein direkter Vergleich mit den anderen beiden Standorten im Gemeindegebiet angestrebt wird, sind genauere einheitliche Detailuntersuchungen erforderlich.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Ekernermoor (3-1)

Größe		42,4 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		+
Konzentration von Belastungsräumen	nördlich und. östlich 110-kV-Freileitungen	+
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Waldabstand vorwiegend ≤ 100 m	-
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge Natur und Landschaft südl. Teilfläche Vorsorge Erholung Abstand Bad Zwischenahn, Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr < 3.000 m	--
Hinweise zur Erholungsnutzung	Ammerlandroute/beschilderter Radweg Ortsnetz (Goldene Linie) 400 m westlich Tour 5/Radweg Ortsnetz (Portsloger Straße) ca. 500 m südl., Tour 7 (Lüneburger Damm) ca. 250 m nördlich Regional bedeutsamer Wanderweg direkt östlich 650 m südlich Ferienwohnung	
Eignungspriorität nach Restriktionen		5(1)
Aufwertung durch Positivkriterien		-1
Eignungspriorität		4(1)

Im kreisweiten Ranking liegt der Standort im Mittelfeld.

Auf lokaler Ebene schränken hier insbesondere die Nähe zu Bad Zwischenahn als kreisweiter Schwerpunkt für den Tourismus und weitere Belange der Raumordnung die Eignung für die Entwicklung als Windenergiestandort ein.

Die Empfindlichkeiten für den Menschen können durch Beschränkungen der Anlagenhöhen reduziert werden.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft sind in erster Linie Betroffenheiten der örtlichen Vogelwelt (Greifvögel, Eulenvögel) und möglicherweise der Fledermäuse zu erwarten.

Allgemein kann mit zunehmender Rotorhöhe ein reduziertes Kollisionsrisiko angenommen werden, da die Hauptflugaktivitäten der Tiere im baumwipfelnahen Bereich in etwa 20 m bis 50 m Höhe zu erwarten sind und die Flügelspitzen der aktuellen hohen Anlagentypen Bodenabstände von bis zu 100 m erreichen.

Bei einer gegebenenfalls angestrebten konkretisierenden Standortprüfung wären u. a. die in Abhängigkeit der Anlagenhöhen zu erwartenden Betroffenheiten und die Gewichtung der betroffenen Belange (Mensch/Tier und Pflanzen) Gegenstand der weiteren Abwägung. Dafür sind zur Beurteilung detaillierte örtliche Untersuchungsergebnisse erforderlich.

++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

5.3 Edeweicht

Edeweicht weist in der kreisweiten Betrachtung mit der gemeindeübergreifenden Fläche *Querenstede* (Nr. 3-2/4-1) sowie der Fläche *Südlich des Küstenkanals* (Nr. 4-4) günstige Potenziale zur Entwicklung neuer Windstandorte auf. Die übrigen beiden Flächen liegen im unteren Eignungsbereich, wobei für den Standort *Wittenberge* (Nr. 4-2a+b) zusätzlich die Nähe zum bestehenden Windpark *Hübscher Berg* beachtlich ist.

Nachstehend sind die Bewertungsprofile der einzelnen Potenzialflächen der Gemeinde in der Reihenfolge ihrer Eignung aufgeführt.

Bewertungsübersicht Querenstede (3-2/4-1)

- interkommunaler Standort mit Bad Zwischenahn (Details s. Kap. 5.2)

Eignungspriorität

0

Bewertungsübersicht Südlich Küstenkanal (4-4)

Größe		77,1 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		++
Konzentration von Belastungsräumen		
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Entwicklung des südlich angrenzenden Torfabbaus als Naturschutzgebiet → gegebenenfalls Entwicklung mit Bedeutung für Wasservögel, Watvögel	-
Abwägungsbelange Raumordnung		o
Hinweise zur Erholungsnutzung	600 m westlich Ferienwohnung	
Eignungspriorität nach Restriktionen		1
Aufwertung durch Positivkriterien		-1
Eignungspriorität		0

Die Fläche stellt sich in der kreisweiten Betrachtung als günstig dar zur Entwicklung als zusätzlicher Windstandort.

Voraussetzung ist, dass die im Jahr 2012 aufgehobene Festlegung als Vorrangstandort für Rohstoffgewinnung mit der Folgenutzung Naturschutz (Vorrang) ihre noch formal wirkende Festlegung im RROP des Landkreises verliert.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Die Einstufung gilt zudem vorbehaltlich der genaueren Vogelkartierungen. Hinweise auf aktuell bedeutsame Vorkommen liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die südlich anschließenden Abtorfungsflächen durch die Nachnutzung Naturschutz zukünftig eine zunehmende faunistische Bedeutung erlangen. Möglicherweise können hier auch in der Parallelentwicklung von Windkraft und Naturschutz Anpassungseffekte der sich neu ansiedelnden Fauna an mögliche Vorbelastungen durch WEA erwartet werden.

In diesem Zusammenhang sind auch die Anlagenhöhen zu prüfen.

Bewertungsübersicht Wittenberge (4-2)

		4-2a	4-2b
Größe		14,5	18,1
bestehende WEA			
Konzentrationseignung/Größe		zus. ²⁸ +	zus. +
Konzentration von Belastungsräumen			
Raumüberfrachtung		--	--
Tiere und Pflanzen		o	o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Waldabstand vorwiegend (-)/örtlich (o) ≤ 100 m	-	o
Abwägungsbelange Raumordnung	Abstand vorwiegend ≤ 200 m zu Vorrang ruhige Erholung (/ zu Vorrang N&L bei 4-2a)	-	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	600 m südöstlich Ferienwohnung (4-2a)		
Eignungspriorität nach Restriktionen		5(2)	5(1)
Aufwertung durch Positivkriterien		(-1)	(-1)
Eignungspriorität		5(1)	5(0)

Solange die Anlagen am bestehenden, aber mit der Studie nicht bestätigten Standort Hübscher Berg weiterhin stehen bleiben und die derzeitige FNP-Darstellung nicht aufgehoben wird, sollte hier zur Vermeidung der Überfrachtung des Raumes mit WEA kein weiterer Standort entstehen.

Im Zusammenhang mit der Windkraftplanung auf Barßeler Seite kann sich eine Neubewertung ergeben.

²⁸ zus.: Bewertung der Teilflächen im Zusammenhang

Konzentrationseignung	Eignungseinschränkung
++ sehr hohe Konzentrationswirkung	-- sehr stark eingeschränkt
+ hohe Konzentrationswirkung möglich	- starke Einschränkung möglich
	o wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Fintlandsmoor (4-3/5-4)

- interkommunaler Standort mit Westerstede (vgl. Kap. 5.5)

Größe		14,7 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen		
Raumüberfrachtung		--
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges		-
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge Natur und Landschaft	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	südlich <i>Tour 1</i> (aus: Radlandschaften entdecken)	
Eignungspriorität nach Restriktionen		5(2)
Aufwertung durch Positivkriterien		
Eignungspriorität		5(2)

Solange die Anlagen am Standort Karlshof stehen, sollte hier zur Vermeidung der Überfrachtung des Raumes mit WEA kein weiterer Standort entstehen.

In der Örtlichkeit ist in erster Linie die Nähe zum FFH-Gebiet Fintlandsmoor und Dänikhors-ter Moor (Nr. 236) prüf- und eignungsrelevant.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

5.4 Rastede

In Rastede bestätigt sich die Eignung des bestehenden Standortes *Lehmden* (Nr. 1-2).

Nach den eingestellten Kriterien stellt sich *Delfhausen* (Nr. 1-1), insbesondere im Zusammenhang mit der Autobahnplanung, als vergleichsweise geeignet für eine konkretisierende Standortprüfung dar, während die Flächen *Ipwegermoor* (Nr. 1-3) im kreisweiten Vergleich ungünstige Wertungen erreichen.

Nachstehend sind die Bewertungsprofile der einzelnen Potenzialflächen der Gemeinde in der Reihenfolge ihrer Eignung aufgeführt.

Bewertungsübersicht Lehmden (1-2)

Größe		44,4 ha
bestehende WEA		8
Konzentrationseignung/Größe		+
Konzentration von Belastungsräumen	bestehende WEA Freileitung südlich Bahnstrecke Oldenburg Wilhelmshaven ca. 450 m westlich	++
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Waldabstand örtlich ≤ 100 m	o
Abwägungsbelange Raumordnung	nördlicher Teilbereich Vorsorge Natur und Landschaft	o
Hinweise zur Erholungsnutzung	touristische Radroute <i>Gärten und Schlösser</i> (Lehmden Straße) 500 m nördlich	
Eignungspriorität nach Restriktionen		0
Aufwertung durch Positivkriterien		-1
Eignungspriorität		-1

Der Standort hat sich auf Rasteder Gebiet als bester Standort bestätigt und ist für eine Erweiterung und für Repowering geeignet.

Die Beurteilung weiterer Anlagenplanungen erfordert detaillierte Untersuchungen zu vorkommenden Vogelarten. Zur Berücksichtigung der Belange des Fledermausschutzes bietet sich ein Gondelmonitoring an den bestehenden Anlagen an.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Delfshausen (1-1)

Größe		18,8 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen	ca. 200 m südlich geplante BAB A 20	+
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Gastvogellebensraum nationaler Bedeutung ≤ 1.200 m Waldabstand örtlich ≤ 100 m	-
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge Grünlandbewirtschaftung.	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	Ferienhaus ca. 1.000 südlich	
Eignungspriorität nach Restriktionen		2
Aufwertung durch Positivkriterien		(-1)
Eignungspriorität		2(-1)

Der Standort könnte knapp eine ausreichende Größe für die Errichtung von drei großen WEA aufweisen.

Nach dem örtlichen Habitatpotenzial sind in der Detailprüfung größere Vorkommen von gegenüber Windenergie empfindlichen Vogelarten/Wiesenvögeln zu erwarten.

Da es sich um einen derzeit vergleichsweise ungestörten Bereich mit begrenztem Anlagenpotenzial handelt, könnte zur Konzentration der zu erwartenden Vorbelastungen die Umsetzung einer konkreten Windenergieanlagenplanung bis zum Bau der geplanten Bundesautobahn A 20 zurückgestellt werden.

Bewertungsübersicht Ipwegermoor (1-3)

	a	b	c	d	e
Größe (ha)	132,3	2,5	16,9	5,0	6,8
bestehende WEA					
Konzentrationseignung/ Größe	zus. ²⁹ ++*	zus. ++*	zus. ++*	zus. ++*	zus. ++*
Konzentration von Belastungsräumen	*	*	*	*	*
Raumüberfrachtung	o*	o*	o*	o*	o*
Tiere und Pflanzen (s.u.)	--	-	-	-	-
Abstände FFH, Avifauna, Wald u.a. (s.u.)	--	--	--	--	--
Abwägungsbelange der Raumordnung (s.u.)	-	--	-	--	o
Eignungspriorität nach Restriktionen	6(1)	6(1)	5(2)	6(1)	5(1)
Aufwertung durch Positivkriterien	-1	-1	-1	-1	-1
Eignungsranking gesamt	5(1)	5(1)	4(2)	5(1)	4(1)

²⁹ zus.: Bewertung der Teilflächen im Zusammenhang

Konzentrationseignung	Eignungseinschränkung
++	-- sehr stark eingeschränkt
+	- starke Einschränkung möglich
	o wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Details (zu Hinweisen bezüglich der Bewertungen siehe Tab. 5-7)

Tiere und Pflanzen	a	Gastvögel: Teilfl. nat. Bedeutung ³⁰ Wechselbeziehungen zum EU-Vogelschutzgebiet Hunteniederung Brutvögel: nördliche Teilfläche Status offen 2010, lokale Bedeutung 2006 Biotop der Landeskartierung (Wald, gefährdete Arten, Wald entwässerter Moore)	--
	b	Gastvögel 2006: Status offen Brutvögel: Status offen 2010, lokale Bedeutung 2006	-
	c	Gastvögel 2006: Status offen Brutvögel: Status offen 2010, lokale Bedeutung 2006	-
	d	Gastvögel 2006: Status offen	-
	e	Gastvögel 2006: Status offen	-
Abstände FFH, Avifauna, Wald u.a.	a	FFH Gebiete <i>Ipwegermoor</i> und <i>Gellener Torfmöörte</i> (Nr. 14), vorwiegend Abstand ≤ 1.200 m Gastvogellebensraum nationaler Bedeutung Abstand ≤ 1.200 m Gastvogellebensraum nationaler Bedeutung Abstand ≤ 1.200 m Waldabstand örtlich ≤ 100 m	--
	b	FFH Gebiete <i>Ipwegermoor</i> (Nr. 14) Abstand ≤ 1.200 m Gastvogellebensraum regionaler Bedeutung Abstand ≤ 1.200 m	--
	c	FFH Gebiete <i>Ipwegermoor</i> (Nr. 14) ≤ 1.200 m z.T. Gastvogellebensraum regionaler Bedeutung ≤ 1.200 m	--
	d	FFH Gebiet <i>Ipwegermoor</i> (Nr. 14) Abstand ≤ 1.200 m umgebender Flächenkomplex des Ausgleichsflächenkatasters des Landkreises Gastvogellebensraum regionaler Bedeutung Abstand ≤ 1.200 m überwiegend Waldabstand Abstand ≤ 100 m	--
	e	FFH Gebiet <i>Ipwegermoor</i> (Nr. 14) und FFH Gebiet <i>Funchsbüsche</i> , <i>Ipweger Büsche</i> (Nr. 427) Abstand ≤ 1.200 m umgebender Flächenkomplex des Ausgleichsflächenkatasters des Landkreises Gastvogellebensraum regionaler Bedeutung Abstand ≤ 1.200 m	--
Abwägungsbelange der Raumordnung	a	Vorsorge Erholung Vorsorge Natur und Landschaft	-
	b	Vorrang Grünlandbewirtschaftung	--
	c	teilweise Vorrang Grünlandbewirtschaftung	-
	d	Vorrang Grünlandbewirtschaftung	--
	e		
Hinweise zur Erholungsnutzung	a	Regional bedeutender Wanderweg nördlich beschilderter Radweg Ortsnetz (Huntorfer Damm)	
	b	südl. beschilderter Radweg Ortsnetz (Huntorfer Damm)	
	c	nördlich beschilderter Radweg Ortsnetz, <i>Tour 16</i> (Nordermoordamm)	
	d	nördlich beschilderter Radweg Ortsnetz, <i>Tour 16</i> (Nordermoordamm)	
	e	Radweg Ortsnetz/ <i>Tour 16</i> (Nordermoordamm) 400 m südlich	

Der Standort im Ipwegermoor sollte insgesamt nicht weiter verfolgt werden.

³⁰ Stadt Oldenburg, NWP Planungsgesellschaft mbH (2011): Faunistisches Gutachten zum Standortkonzept Windenergie der Stadt Oldenburg, www.oldenburg.de/?id=6387, Zugriff am 15.05.2013

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

In den größten südlichen Teilflächen (Nr. 1-3a) stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Entwicklung als Windenergiestandort offensichtlich entgegen. Auch erscheint die Verträglichkeit gegenüber dem EU-Vogelschutzgebiet Hunteniederung deutlich in Frage gestellt und es bestehen Risiken gegenüber den FFH-Gebieten Ipwegermoor und Gellener Torfmöörte.

Insofern bergen weitere Standortüberlegungen an dieser Stelle vor dem Hintergrund möglicher rechtlicher Überprüfungen auch höchste Investitionsunsicherheiten.

Auch die nördlichen Teilflächen sind u.a. durch die Nähe zu FFH-Gebieten ungünstig und für die Entwicklung eines zusammenhängenden Windparks für mindestens drei WEA nicht ausreichend, so dass insgesamt keine Entwicklungseignung gegeben ist.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

5.5 Westerstede

In Westerstede bestätigt sich die Eignung des bestehenden Standortes *Garnholt* (Nr. 5-1).

Die beiden Potenziale in *Westerloy/Winkel* (Nr. 5-2/6-2) und *Linswege* (Nr. 5-3) landen im kreisweiten Vergleich im Mittelfeld. Der interkommunale Standort im *Fintlandsmoor* (Nr. 4-3/5-4) wurde ungünstig bewertet.

Nachstehend sind die Bewertungsprofile der einzelnen Potenzialflächen der Gemeinde in der Reihenfolge ihrer Eignung aufgeführt.

Bewertungsübersicht Garnholt (5-1)

Größe		6,5 ha
bestehende WEA		6
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen		++
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges		o
Abwägungsbelange Raumordnung		o
Hinweise zur Erholungsnutzung	Ferienwohnung ca. 600 m östlich	
Eignungspriorität nach Restriktionen		0
Aufwertung durch Positivkriterien		-1
Eignungspriorität		-1

Abgesehen von der geringen Größe sind hier keine weiteren Eignungseinschränkungen erfasst.

Damit hat sich der bestehende Windstandort Garnholt im Ranking bestätigt und ist für ein Repowering geeignet, soweit dies das eingeschränkte Flächenpotenzial bzw. der Lärmschutz und der Schutz vor Schattenwurf gegenüber den umgebenden Wohnnutzungen zulassen.

Außerdem ist der Planungsstand der Küstenautobahn A20 zu berücksichtigen.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Linswege (5-3)

Größe		8,3 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen	Freileitung südöstlich	+
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges		o
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge Natur und Landschaft	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	200 m westlich <i>Tour 6</i> (aus: Radlandschaften entdecken) Ferienwohnung ca. 600 m westlich	
Eignungspriorität nach Restriktionen		1
Aufwertung durch Positivkriterien		(-1)
Eignungspriorität		1(-1)

Der Standort ist sehr klein und die Möglichkeit, hier drei große WEA zu errichten, erscheint fraglich. Allerdings sind ansonsten kaum Eignungseinschränkungen zu erkennen.

Bewertungsübersicht Westerloy/Winkel (5-2/ 6-2)

Auf diesen Standort wurde bereits bei der Betrachtung des Aper Gemeindegebietes hingewiesen (s. Kap. 5.1), in das die äußerste westliche Spitze der Potenzialfläche hineinragt.

Größe		36,2 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		+
Konzentration von Belastungsräumen		
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Waldabstand örtlich ≤ 100 m westlich anschließend Flächenkomplex des Ausgleichsflächenkatasters des Landkreises	-
Abwägungsbelange Raumordnung	Vorsorge N & L östl. Hälfte Vorsorge Erholung	-
Hinweise zur Erholungsnutzung	Ferienwohnung ca. 900 m nordöstlich	
Eignungspriorität nach Restriktionen		2
Aufwertung durch Positivkriterien		(-1)
Eignungspriorität		2(-1)

In der kreisweiten Prüfung sind keine sehr starken Eignungseinschränkungen erkennbar und die Flächengröße ist gut für eine Konzentration von drei WEA und mehr geeignet.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Die westlich der Potenzialflächen entlang der Süderbäke vorhandenen Flächen des Kompensationsflächenkatasters des Landkreises Ammerland sind durch Hecken und Feldgehölze strukturiert. Somit kann angenommen werden, dass die Kompensationsflächen weniger auf Tierarten der freien Landschaft ausgerichtet sind, z. B. Vogelarten, denen regelmäßig eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit gegenüber WEA bescheinigt wird, als vielmehr auf Tiere und Pflanzen der Bachgewässer, des Grünlands, der Hecken und der Feldgehölze, die eher weniger empfindlich gegenüber der Windenergie sind, und dass damit grundsätzlich eine Verträglichkeit zwischen der Windenergie und den Ausgleichflächen gewährleistet werden kann.

Eine genauere Beurteilung ist erst auf der Grundlage vertiefender faunistischer Kartierungen, insbesondere der vorkommenden Brutvögel möglich.

Bewertungsübersicht Fintlandsmoor (4-3/5-4)

- interkommunaler Standort mit Edeweicht (Details s. Kap. 5.2)

Eignungspriorität

5(2)

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

5.6 Wiefelstede

In Wiefelstede bestätigt sich die Eignung des bestehenden Standortes *Conneforde* (Nr. 2-2). Auch der Standort *Hollen* (Nr. 2-1) stellt sich im kreisweiten Vergleich recht günstig dar und kann trotz der fehlenden Konzentrationswirkung (keine bestehenden WEA im räumlichen Zusammenhang) als zusätzlicher Standort in Betracht gezogen werden.

Nachstehend sind die Bewertungsprofile der einzelnen Potenzialflächen der Gemeinde in der Reihenfolge ihrer Eignung aufgeführt.

Bewertungsübersicht Conneforde (2-2)

Größe		9,2 ha
bestehende WEA		3
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen		++
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges	Waldabstand örtlich ≤ 100 m	o
Abwägungsbelange Raumordnung		o
Hinweise zur Erholungsnutzung	<i>Friesischer Heerweg</i> /beschilderter Radweg Ortsnetz/ <i>Tour 6</i> (L 819 ca. 500 m östlich Restaurant ca. 800 m nördlich ³¹)	
Eignungspriorität nach Restriktionen		0
Aufwertung durch Positivkriterien		-1
Eignungspriorität		-1

Der bestehende Standort hat sich bestätigt, wobei für große WEA von einem reduzierten Flächenangebot auszugehen ist.

Soweit ein Austausch der alten Anlagen durch neue WEA vorgesehen wird, ist auf der konkreten Genehmigungsebene der Nachweis der Verträglichkeit im Hinblick auf Lärm und Schattenwurf gegenüber angrenzenden Nutzungen darzulegen. Dabei bietet sich zur Berücksichtigung der Belange des Fledermausschutzes ein Gondelmonitoring an den bestehenden Anlagen an.

31 Hinweis: Zum Campingplatz ist bereits ein Abstand /Tabuzone von 800 m berücksichtigt. Flugplatz, Golfplatz, Fußballplatz und Kletterwald begründen nutzungsbedingt und/oder auf Grund der Entfernungen keine weiteren Eignungseinschränkungen.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

Standortkonzept Windenergie 2013

Bewertungsübersicht Hollen (2-1)

Größe		11,0 ha
bestehende WEA		
Konzentrationseignung/Größe		
Konzentration von Belastungsräumen		
Raumüberfrachtung		o
Tiere und Pflanzen		o
Abstände FFH, Avifauna, Wald, Sonstiges		o
Abwägungsbelange Raumordnung		o
Hinweise zur Erholungsnutzung	beschilderter Radweg Ortsnetz/ <i>Tour 9</i> (Hollener Straße) ca. 500 m südlich 500 m östlich <i>Ammerlandroute/Friesischer Heerweg</i> (Hasseler Weg) Ferienwohnung ca. 600 m westlich	
Eignungspriorität nach Restriktionen		0
Aufwertung durch Positivkriterien		
Eignungspriorität		0

Die Potenzialflächen sind relativ klein. Sie stellen somit keinen besonders leistungsfähigen Standort dar. Allerdings fehlen ansonsten Eignungseinschränkungen, so dass der Standort im kreisweiten Ranking dennoch im oberen Mittelfeld platziert wird und als zusätzlicher Standort in Betracht kommt. Allerdings sind hier Belange der Erholungsnutzung bei Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen.

Konzentrationseignung		Eignungseinschränkung	
++	sehr hohe Konzentrationswirkung	--	sehr stark eingeschränkt
+	hohe Konzentrationswirkung möglich	-	starke Einschränkung möglich
		o	wenig eingeschränkt/keine Einschränkung

6 PRÜFUNG DER FÜR DIE WINDKRAFT BEREITSTEHENDEN RAUMSUBSTANZ

Im Ergebnis der Planung muss, wie das BVerwG mehrfach herausgestellt hat, der Windenergie in substanzieller Weise Raum verschafft werden.

Grundsätzlich muss jedoch zunächst davon ausgegangen werden, dass der Windenergie derzeit im gesamten Landkreis Ammerland, gesteuert durch die Flächennutzungsplanung der jeweiligen Kommune, ausreichend substanzieller Raum gegeben worden ist. Entgegenstehende Erkenntnisse sind dem Landkreis nicht bekannt.

Da es sich bei dem hier vorliegenden Standortkonzept Windenergie nicht um ein kommunales, sondern um ein landkreisweites Konzept handelt, wird an dieser Stelle ansatzweise überprüft, ob die im Zuge des Konzeptes ermittelten Potenzialflächen, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Windparks im Landkreis, geeignet sind, der Windenergie ausreichend substanziellen Raum bei einer möglichen Planung im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogrammes einzuräumen.

Zu den Anforderungen enthält die Dokumentation Nr. 111 des Deutschen Städte- und Gemeindebundes DStGB, S. 64, folgende Ausführungen:

„Die Frage, ob der Windenergie ‚in substanzieller Weise Raum verschafft wird‘ oder ob es sich um eine unzulässige ‚Verhinderungsplanung‘ handelt, lässt sich nicht abstrakt bestimmen. Größenangaben sind, isoliert betrachtet, ungeeignet. Auch ein einziges Konzentrationsgebiet ist, für sich genommen, noch kein Indiz für eine nicht ausreichende Ausweisung. Erforderlich ist eine Würdigung (eine wertende Betrachtung) der tatsächlichen, konkreten Verhältnisse im jeweiligen Planungsraum. Für eine solche Gesamtbetrachtung kommen als Bewertungskriterien in Betracht:

- *Größe der auszuweisenden Flächen für die Windenergie im Vergleich*
 - *zur Gemeindegebietsgröße,*
 - *zur Größe der in einem Regionalplan vorgesehenen Mindestgrößen für Windenergieanlagen und*
 - *zur Größe der für die Nutzung der Windenergie reservierten Flächen in den Nachbargemeinden.*
- *Anzahl und Energiemenge der WEA in den auszuweisenden Flächen, dabei Berücksichtigung der durch neue WEA entsprechender Höhe erzielbaren Stromgewinnung;*
- *weitere Gesichtspunkte, wie etwa das Gewicht der angewandten Ausschlusskriterien sowie die Ermittlung und Überprüfung der harten Tabuzonen.*

Standortkonzept Windenergie 2013

In der insbesondere obergerichtlichen Rechtsprechung finden sich unterschiedliche Beispiele, in denen bestätigt wurde, dass der Windenergie ‚in substantieller Weise Raum verschafft‘ wurde. So wurde unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse als ausreichender Anteil der Fläche für die Windenergieanlagen an der Gesamtfläche des Planungsraums [von] etwa 0,5 bis 1,2 Prozent angenommen.“

Der Sachverständigenrat für Umweltfragen verweist in seinem Sondergutachten *Wege zur 100 % erneuerbaren Stromversorgung* auf Berechnungen des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR), nach denen das Stromerzeugungspotenzial aus Windkraft an Land bei ca. 90,6 TWh/a liegt. Um dieses vollständig zu erschließen, wären ca. 1,1 % der Fläche der Bundesrepublik für Onshore-Windparks benötigt (SRU 2011, S. 109).

Für den Landkreis Ammerland stellt sich die Situation auf der Grundlage der Ergebnisse des Standortkonzeptes Windenergie wie folgt dar:

• Gesamtfläche des Landkreises	72.833,0 ha	100 %
• Gesamtfläche nach harten Tabuzonen*	4.310,2 ha	5,92 %
• Gesamtfläche nach weichen Tabuzonen**	611,6 ha	0,84 %
• Bestehende SO-Wind-Standorte außerhalb der Potenzialflächen	151,9 ha	0,21 %
• Potenzialflächen und bestehenden Standorte: Anteil an der gesamten Landkreisfläche	763,5 ha	1,05 %
• Potenzialflächen und bestehenden Standorte: Anteil an der nach Abzug der harten Tabukriterien verbleibenden Fläche	763,5 ha	17,71 %

* Gesamtflächensumme nach Ausschluss der harten Tabuzonen und abzüglich kleiner oder ungünstig geschnittener Flächen, die keine Konzentrationswirkung zulassen

** Gesamtflächensumme nach Ausschluss der harten und weichen Tabuzonen und abzüglich kleiner oder ungünstig geschnittener Flächen, die keine Konzentrationswirkung zulassen → Potenzialflächen

Für den Landkreis zeigt sich, dass die ermittelten Potenzialflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Windparkstandorte einen Anteil von ca. 1 % der Landkreisfläche ausmachen und damit zunächst einmal deutlich innerhalb des von den Obergerichten beschriebenen Rahmens für einen ausreichend substantiellen Raum liegen.

Dabei ist im Besonderen in die Bewertung einzustellen, dass die in weiten Teilen zerstreute Siedlungsstruktur des Landkreises Ammerland sowie die bestehenden Schutzgebiete und die touristische Bedeutung der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes dazu führen, dass insgesamt nur wenige und vergleichsweise kleine Flächen ermittelt wurden, in denen WEA konzentriert werden können. Dieser Umstand zeigt sich besonders dadurch, dass nach Abzug der harten Tabuzonen nur noch ca. 5,9 % der Flächen des Landkreises überhaupt für

Standortkonzept Windenergie 2013

die Windenergienutzung in Frage kommen. Bezogen auf diese Flächen haben die Potenzialflächen und bestehenden Windenergiestandorte mit einer Größenordnung von knapp 18 % einen vergleichsweise hohen Anteil, so dass davon ausgegangen werden kann, dass zur Erreichung eines ausreichenden substanziellen Raumes nicht alle ermittelten Potenzialflächen ausgewiesen werden müssen.

Es sollte allerdings auch nicht die Tatsache außer Acht gelassen werden, dass sich – trotz der besonderen Siedlungsstruktur – bei Annahme geringerer Gesamthöhen der neu zu bauenden WEA und sich daraus ergebender geringerer Tabuzonen größere Flächenpotenziale ergeben würden.

Ferner ist festzuhalten, dass das vom Kreistag im Jahr 2012 beschlossene energetische Ziel, im Jahr 2020 mindestens 50 % des im Ammerland verbrauchten Stromes im Ammerland regenerativ erzeugt zu bekommen, mit der maximal denkbaren Anlagenzahl in den als geeignet identifizierten Flächen auf jeden Fall erreicht werden kann.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Elt	Elektrotechnik
FFH	Flora-Fauna-Habitatrichtlinie
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
kWp	Kilowatt-Peak, Spitzenleistung = Nennleistung
kV	Kilovolt
LROP	Landesraumordnungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NLStrBV	Niedersächsische Landesstraßenbauverwaltung
mWp	Megawatt-Peak
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
WEA	Windenergieanlagen

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Tabuzonen Siedlung (s. Karte 1).....	13
Tabelle 2:	Tabuzonen Infrastruktur (s. Karte 2).....	15
Tabelle 3:	Tabuzonen Natur und Landschaft (s. Karte 3).....	17
Tabelle 4:	Tabuzonen Raumordnung (s. Karte 4)	19
Tabelle 5:	Übersicht der verbleibenden Flächenpotenziale mit möglicher Konzentrationswirkung	22
Tabelle 6:	Konzentration von Belastungen.....	24
Tabelle 7:	Bewertung der Raumüberfrachtung.....	28
Tabelle 8:	Eignungsbewertung auf Grund von Tieren und Pflanzen.....	30
Tabelle 9:	Eignungsbewertung auf Grund von Abständen zu für den Naturschutz bedeutsamen Bereichen	32
Tabelle 10:	Vorsorgegebiete, Vorsorgeabstände zu Vorranggebieten	36
Tabelle 11:	Hinweise zu Erholungsnutzung/Erholungsinfrastruktur.....	38
Tabelle 12:	Eignungsbewertung - Übersicht und Ranking	42

Standortkonzept Windenergie 2013

QUELLENVERZEICHNIS

- Bosch Partner, Peters Umweltplanung, Deutsche WindGuard, Prof. Klinski (2009): Abschätzung der Ausbaupotenziale der Windenergie an Infrastrukturachsen und Entwicklung von Kriterien der Zulässigkeit
- Breuer, Wilhelm: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, in Naturschutz und Landschaftsplanung, 8/2001
- Hau, Erich (2003): Windkraftanlagen, Grundlagen, Technik, Einsatz, Wirtschaftlichkeit
- KVplan: Ammerland >freizeit<, 5. Auflage
- Köhler, Babette; Preiß, Anke (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes in: Informationsdienst Naturschutz, 1/2000
- EnergyMap – Bundesweite Informationen zu Erneuerbaren Energien (2012): Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. (DGS). Berlin, www.energymap.info.de, Zugriff 15.05.2013
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2013): Umweltkarten
- NLT (2011): Niedersächsischer Landkreistag, Naturschutz und Windenergie, Hannover, Oktober 2011
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (2012): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Zeichnerische Darstellung – Änderung und Ergänzung 2012
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz (2012): Verlässlich, umweltfreundlich, klimaverträglich und bezahlbar – Energiepolitik für morgen, Energiekonzept des Landes Niedersachsen, Hannover, Januar 2012
- Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld (2005): Rundverfügung Abstand von Windenergieanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus
- Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan
- Landkreis Ammerland (1996): Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
- Landkreis Ammerland, Ammerland Touristik (2011): Die Radlandschaft entdecken, 19 Radrouten im Überblick
- Landkreis Ammerland u. kreisangehörige Kommunen (2012): Potenzialflächenstudie Wind für den Landkreis Ammerland; Kriterienkatalog, Stand 24.08.2012
- Sachverständigenrat für Umweltfragen (2011): Wege zur 100 % erneuerbaren Stromversorgung – Sondergutachten Januar 2011. Erich Schmidt Verlag Berlin, 396 S., im Internet abrufbar unter http://www.umweltrat.de/DE/Publikationen/Sondergutachten/sondergutachten_node.html
- Seifert, H.; Kröning, J.; Hahm, T.; Rohden, F.; Freundenreich, K.; Jöckel, S.; Birkemeyer, J.: Abstandsregelungen in Windparks, in DEWI Magazin Nr. 22, Februar 2003
- Stadt Oldenburg, NWP Planungsgesellschaft mbH (2011): Faunistisches Gutachten zum Standortkonzept Windenergie der Stadt Oldenburg, www.oldenburg.de/?id=6387, Zugriff am 24.05.2013

Standortkonzept Windenergie 2013

Urteile:

Bundesverwaltungsgericht	Az.:	4 CN 1.11 v. 13.12.2012 4 C 2. 07 v. 29.08.2007 4 B 72.06 v. 11.12.2006 4 C 15.01 v. 17.12.2002
Oberverwaltungsgericht Koblenz	Az.:	1 A 1021603.OVG v. 03.08.2006
Oberverwaltungsgericht NRW	Az.:	7 A 4857/00 v. 30.11.2001 8 A 3726/05 v. 09.08.2006 8 A 2764/09 v. 24.06.2010

ANHANG

Karte 1:	Siedlung – harte und weiche Tabuzonen
Karte 2:	Infrastruktur – harte und weiche Tabuzonen
Karte 3:	Natur und Landschaft – harte und weiche Tabuzonen
Karte 4:	Raumordnung – harte und weiche Tabuzonen
Karte 5:	Harte und weiche Tabuzonen – gesamt
Karte 6:	Nach harten und weichen Tabuzonen verbleibende Flächen – gesamt
Karte 6.1:	Nach harten und weichen Tabuzonen verbleibende Flächen – differenziert
Karte 7a:	Konzentration von Belastungen
Karte 7b:	Abwägungskriterien Tiere und Pflanzen
Karte 7c:	Abwägungskriterien Abstände zu für den Naturschutz bedeutsamen Bereichen
Karte 7d:	Abwägungskriterien der Raumordnung
Karte 8:	Hinweise zur Erholungsnutzung

Notizen

Notizen

Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

Telefon: 04488 – 56-0
Fax: 04488 – 56-444
www.ammerland.de



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2016/030freigegeben am **22.02.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.02.2016

63. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.03.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und A 29 geändert.
2. Der Vorentwurf zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbegebiet Hahn-Lehmden wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Fa. Ulla Popken beabsichtigt auf dem Grundstück zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und Autobahn (derzeit Wreesmann) ein neues Logistikzentrum zu errichten. Durch die Erweiterung soll eine Weiterentwicklung vollzogen werden, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebs langfristig zu sichern. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (s. auch Vorlage 2016/031) geändert werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 28 weist auf dem Erweiterungsgrundstück ein Sondergebiet „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ aus. Für die Errichtung des Logistikzentrums ist hingegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich. Da der Bebauungsplan wiederum aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet werden muss und dieser derzeit noch ein Sondergebiet Einzelhandel festsetzt, ist neben dem Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

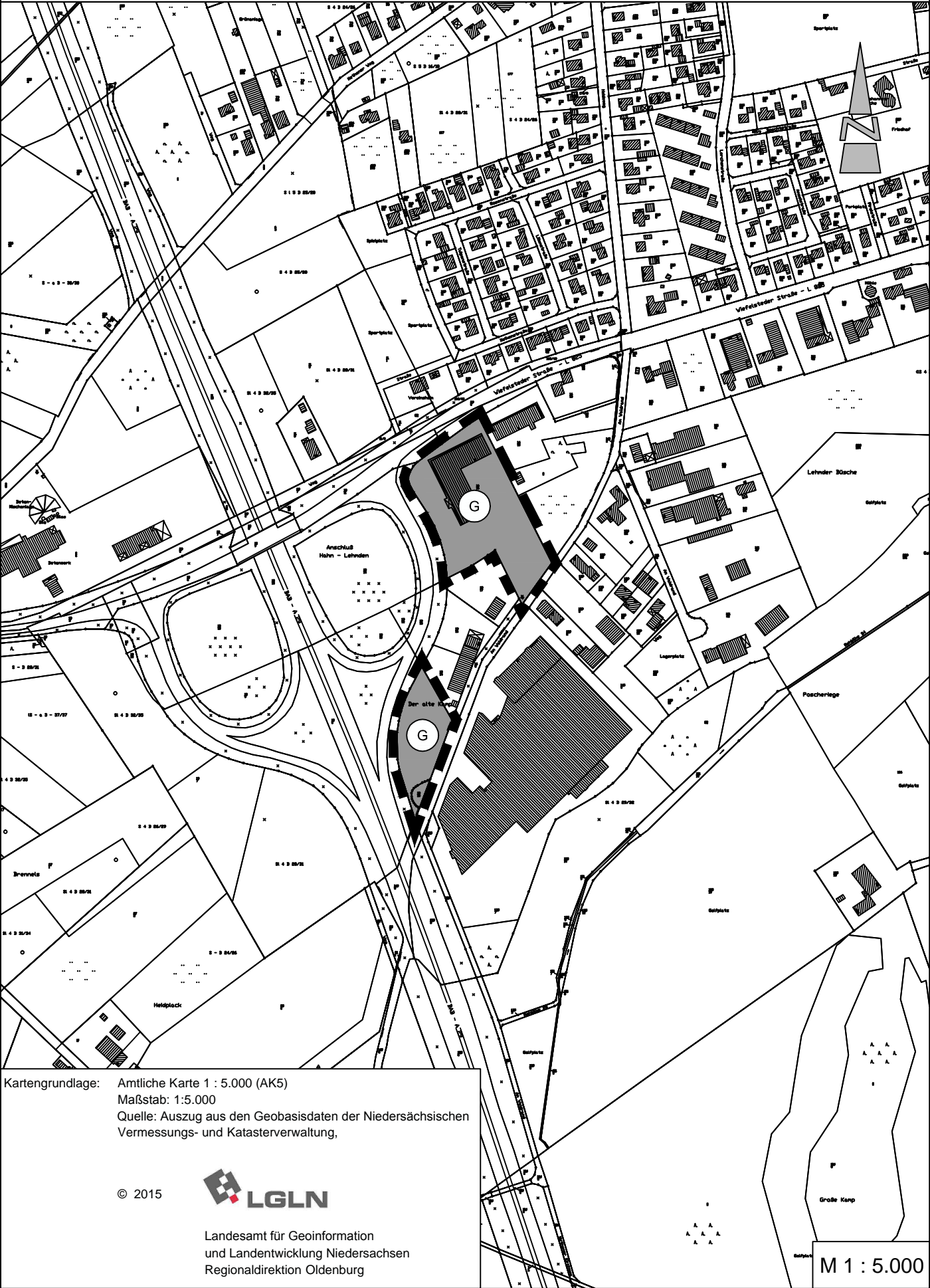
Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden von der Fa. Ulla Popken getragen.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht mit Anlagen

Gemeinde Rastede

63. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden"



Df} Ua VY'i bX'5 i gZfh[i b[

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede,
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede,
Bürgermeister

x ZZbh]W Y'5 i g'Y[i b[

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 63. Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede,
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede,
Bürgermeister

Genehmigung

Die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:.....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Ammerland
Landrat
im Auftrage
Westerstede,
Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Rastede,
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Rastede,
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
Bürgermeister

D`UbnY]W YbYf_`} fi b[

1. Art der baulichen Nutzung

G

Gewerbliche Bauflächen (G)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze der Geltungsbereiche der 63. Flächennutzungsplanänderung

Anlage 1 zu Vorlage 2016/030

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

63. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Hahn-Lehmden"

Vorentwurf

Februar 2016

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



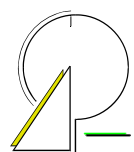
**63. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“**

Begründung

Vorentwurf

17.02.2016

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DER 63. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Gewerbliche Bauflächen	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Verfahrensübersicht	7
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	7
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	7
7.2.3	Öffentliche Auslegung	7
7.2.4	Feststellungsbeschluss	7
7.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Betriebes die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1993 durchzuführen. Der Betriebsstandort soll damit an konkreten Planungen angepasst und nachhaltig gesichert werden. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn- Lehmden“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsentwicklung.

Das insgesamt 1,8 ha große Änderungsgebiet setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen und deckt nur einen kleinen Bereich des insgesamt 8,9 ha großen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ab. Die Flächen befinden sich im Südwesten des Ortsteils Hahn- Lehmden, südlich der Wiefelsteder Straße und östlich der A29, AS Hahn-Lehmden.

Auf den südlich und östlich der Änderungsbereiche angrenzenden Flächen befinden sich die Lager- und Verwaltungsgebäude der Popken Fashion Group mit ihren bis zu ca. 16,00m hohen Gebäuden. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als gewerbliche Flächen dargestellt. Auf den Flächen des nördlichen Geltungsbereiches der 63. Flächennutzungsplanänderung wird ein Sonderpostenmarkt betrieben. Die Fläche wird im aktuellen Flächennutzungsplan demnach als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Der südliche Geltungsbereich wird von der Firma Popken Fashion Group derzeit als Parkplatz genutzt. Die Fläche wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Popken Fashion Group plant auf ihrem Betriebsgelände, zu dem auch die beiden Flächen der 63. Flächennutzungsplanänderung gehören, die Erweiterung des Betriebes. Die vorhandenen Lagerkapazitäten sind hier ausgeschöpft und die zukünftig notwendigen Lager- und Logistiksysteme nicht vorhanden. Um die Zukunftsfähigkeit zu sichern, ist eine Weiterentwicklung im Bereich Firmengröße, Kapazität und Technik zwingend notwendig. Die Expansion und der stetig wachsende Internethandel erfordern in der Zukunft erhebliche zusätzliche Lagerkapazitäten am Betriebsstandort.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungsziels werden die beiden Flächen des Geltungsbereiches der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes künftig als gewerbliche Bauflächen gem. § 1(1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB gleichermaßen die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen getroffen. Durch den teilweisen Erhalt des im Plangebiet befindlichen Gehölzbestandes und weiterer Maßnahmen für Natur und Landschaft kann eine verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in den Raum erzielt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der ALK im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die räumlichen Geltungsbereiche der vorliegenden zweigeteilten Flächennutzungsplanänderung mit einer gesamten Flächengröße von 1,8 ha befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft Hahn-Lehmden, östlich der Autobahn A 29, AS Hahn-Lehmden und südlich der Wiefelsteder Straße (L 825). Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der nördliche der beiden Geltungsbereiche der 63. Flächennutzungsplanänderung ist geprägt durch einen großräumigen Sonderpostenmarkt, der südliche Geltungsbereich wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt. Angrenzend befinden sich die Lager- und Verwaltungsgebäude sowie ein Outletstore der Popken Fashion Group.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Im LROP wird ausgeführt, dass in allen Teilräumen des Landes Niedersachsen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Planungsziel der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes, der durch die Erweiterung seine Betriebsabläufe zukunftsfähig aufstellen möchte. Hiermit wird den Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert.

Lt. Zeichnerischer Darstellung des RROP wird ein Teil des Geltungsbereiches der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes von einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung überlagert. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich im Kreuzungsbereich einer Autobahn (A 29) sowie einer Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung (L 825) mit einer Anschlussstelle.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird ausgeführt, dass zur Sicherung und Erweiterung vorhandener Arbeitsstätten eine vorausschauende Flächenvorsorge zu betreiben ist. Für die ansässigen Unternehmen sind im Rahmen der Bestandspflege die räumlichen Voraussetzungen für die Modernisierung von Gebäuden und Produktionsanlagen sowie zur Umstellung auf neue Produktionsinhalte zu schaffen sowie Möglichkeiten zur vorausschauenden Standortsicherung zu nutzen.

Durch die Anpassung des bereits vorgeprägten Betriebsstandortes an eine zukunftsfähige Betriebsführung sowie die Erweiterung der vorhandenen Betriebsstrukturen wird den Inhalten des RROP des Landkreises Ammerland entsprochen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der nördliche Geltungsbereich der 63. Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet (SO) Einzelhandel, der südliche Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Anpassung an die Entwicklungsabsichten des Betriebes Popken Fashion Group.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 28 für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 63. Flächennutzungsplanänderung stammt aus dem Jahr 1978. Hierin wird für diese Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ festgesetzt. Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurde dieser Bebauungsplan aufgrund konkreter Vorhaben im Rahmen von drei Änderungen angepasst bzw. erweitert. Für den südlichen Geltungsbereich der 63. Flächennutzungsplanänderung liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt für beide Flächen sowie für das angrenzende Betriebsgelände der Popken Fashion Group aufgrund geplanter Entwicklungsabsichten derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Hierin werden die Flächen überwiegend als Gewerbegebiete (GE) mit einer Verträglichen Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die notwendigen Erschließungs- und Grünstrukturen festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituation vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Änderungsbereich sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich zum einen um den Gewerbelärm, der unter Berücksichtigung der Vorbelastung bereits vorhandener Gewerbebetriebe aus dem Gebiet künftig auf vorhandene Wohngebietsflächen einwirken darf. Zum anderen gehen von den im Umfeld des Plangebietes gelegenen Straßen BAB A29 und der Wiefelsteder Straße (L 825) Emissionen aus, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Im Auftrag der Gemeinde Rastede wurde daher eine entsprechende Berechnung der zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen durch die Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen vorgenommen. Diese wurde im Rahmen der parallel zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“, von dem Teile des Änderungsbereiches betroffen sind, in die Planung eingestellt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER 63. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Gewerbliche Bauflächen

Entsprechend der eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung dient die 63. Flächennutzungsplanänderung der Erweiterung und Entwicklung eines im Umfeld ansässigen Betriebes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden die beiden Änderungsbereiche als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1

(1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Konkretisierung der Planung erfolgt durch die parallel in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.

Hierin erfolgt die Festsetzung von Gewerbegebieten als Art der baulichen Nutzung.

6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausgehend von der Wiefelsteder Straße (L 825) über die Straße „Am Waldrand“.

- **ÖPNV**

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Strecke des Bürgerbus Rastede. Die Haltestelle „Heideweg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, an der Wiefelsteder Straße.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird durch im Plangebiet bereits vorhandene Regenrückhaltebecken sichergestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

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

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),

- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

7.2.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Flächennutzungsplanänderung gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 63. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung / 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

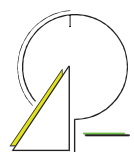
UMWELTBERICHT (Teil II)

Vorentwurf

17.02.2016

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	2
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	4
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	8
3.1.3 Schutzgut Tiere	14
3.1.4 Schutzgut Boden	17
3.1.5 Schutzgut Wasser	17
3.1.6 Schutzgut Klima und Luft	18
3.1.7 Schutzgut Landschaft	19
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
3.1.9 Wechselwirkungen	20
3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	20
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	21
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	21
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante	22
3.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich und Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen	22
3.3.1 Bilanzierung	22
3.3.2 Schutzgut Mensch	24
3.3.3 Schutzgut Pflanzen	25
3.3.4 Schutzgut Tiere	27
3.3.5 Schutzgut Boden	27
3.3.6 Schutzgut Wasser	28
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft	28
3.3.8 Schutzgut Landschaft	28
3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.4.1 Standort	29
3.4.2 Planinhalt	29
4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
4.1.1 Analysemethoden und -modelle	29
4.1.2 Fachgutachten	30

4.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	30
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	30
5.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	30
6.0	LITERATUR	32

ANLAGEN

Karte 1: Bestand Biotoptypen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung Fledermäuse

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung, wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 63. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 63. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung gilt daher gleichermaßen für die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten eines ortansässigen Betriebes die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ durchzuführen. Der Betriebsstandort soll damit an konkrete Planungen angepasst und nachhaltig gesichert werden.

In dem vorliegenden 8,9 ha großen Plangebiet südlich der Wiefelsteder Straße und östlich der A29, AS Hahn-Lehmden, soll das vorhandene Betriebsgelände der Popken Fashion Group erweitert werden. Die vorhandenen Lagerkapazitäten sind hier ausgeschöpft und die zukünftig notwendigen Lager- und Logistiksysteme nicht vorhanden. Um die Zukunftsfähigkeit zu sichern, ist eine Weiterentwicklung im Bereich Firmengröße, Kapazität und Technik zwingend notwendig. Die Expansion und der stetig wachsende Internethandel erfordern in der Zukunft erhebliche zusätzliche Lagerkapazitäten innerhalb des Plangebietes.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8,9 ha. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten und einer Verkehrsfläche wird ein unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiete	ca. 80.430 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.765 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.950 m ²
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.750 m ²
davon Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 2.270 m ²
Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke)	ca. 430 m ²

Durch die in der vorliegenden Planung vorbereiteten Änderungen (u. a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum gegenüber dem Ursprungsplan inkl. Änderungen bis zu ca. 4.080 m² dauerhaft neu versiegelt werden. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im vorliegenden Umweltbericht mit abgehandelt (s. ausführlicher im Kap. 3.3.1 „Bilanzierung“ im Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfassend dargestellt (Raumordnerische Vorgaben, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder mittlerer Standorte, Weiden-Auwälder, nährstoffarme Seen und Weiher sowie nährstoffarme Feuchtwiesen genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten bodensaure Buchenwälder, Birken-Bruchwälder, Bäche sowie nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Äcker.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zur naturräumlichen Einheit der Oldenburger Geest.

Gemäß Karte 5 wird im Plangebiet Industrie und Gewerbe dargestellt (Karte 5 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen).

Der südliche Bereich des Plangebietes und seine Umgebung befinden sich in einem Wallheckengebiet mit hoher Dichte und Vernetzung. Für das Gebiet wird die Erhaltung und Pflege von Wallhecken angegeben (Karte 6 – Wallheckengebiete).

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist lediglich angrenzend an den Geltungsbereich mit den Wertstufen 2 und 4 (von 4 möglichen Wertstufen) als mäßig eingeschränkt und als stark eingeschränkt dargestellt (Karte 7 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen). Für das Plangebiet selbst wird keine gesonderte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufgezeigt, da dieser Bereich dem Industrie und Gewerbe zugeordnet wird.

Das Plangebiet wird in Karte 8 (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – gegenwärtiger Zustand) als Bereich mit intensiv genutzten Arealen und kleinstrukturiert dargestellt.

Das Plangebiet selbst gehört zu keinem wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die Umgebung jedoch gehört zu einem Wallheckengebiet mit gut ausgeprägten Wallheckenstrukturen. Ebenso ist für die Umgebung eine besonders gut ausgeprägte Geländemorphologie dargestellt. (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Karte 12 im hohen Bereich (> 200 – 300 mm/a), wobei das Schutzpotenzial des Grundwassers als gering (nördlicher Bereich) bis mittel/ hoch (südlicher Bereich) eingestuft wird (Karte 13).

Im Südwesten des Plangebietes und der Umgebung befindet sich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet (Karte 14 – Grundwasser – Wassergewinnungsgebiete).

Das vorherrschende Klima wird zu einem Stadtrandklima gezählt. Für den Planbereich wird Industrie- und Gewerbeklima angegeben (Karte 15 – Luft und Klima).

Die Umgebung des Plangebietes gehört zu einem Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken sowie zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart (Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen).

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke zählt zu den nach § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen.

In südwestlicher Richtung befindet sich in etwas mehr als 200 m der geschützte Landschaftsbestandteil „Kiefernwald am Nethener Kirchweg“ (GLB WST 00023). Rechts und links schließt sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Nethener Kirchweg“ (GLB WST 00018) an den Wald an.

Im Westen reicht z.T. das Trinkwasserschutzgebiet Nethen in den Planbereich hinein (Schutzzone IIIA).

Weitere ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme befinden sich nicht im Plangebiet bzw. deren unmittelbarer Umgebung.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. In Kap. 3.1.2 und 3.1.3 und der Anlage 1 (Artenschutzrechtliche Einschätzung) werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Gemäß der zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsplanes Nr. 28 und der 1. Änderung gültigen BauNVO aus dem Jahr 1977 war entsprechend § 19 (4) eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen. Dies bedeutet die Flächen der vorhandenen Gewerbe- und Sondergebiete hätten vollständig z.B. durch eine Pflasterung versiegelt werden können. Entsprechend der aktuellen BauNVO sind Nebenanlagen der Grundfläche hinzuzurechnen. Somit bestünde nunmehr die Möglichkeit bei einer GRZ von 0,8 max. 80 % der Gewerbegebietsflächen zu versiegeln. Gegenüber dem Ursprungsplan und der 1. Änderung wird also die mögliche zulässige Bodenversiegelung reduziert. Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan und den Änderungen werden zum Teil Anpflanzflächen überplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und Nutzungen durch den rechtskräftigen Ursprungsplan inklusive der 1. - 3. Änderung überwiegend keine besonderen Wertigkeiten für die Schutzgüter vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO definiert. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die zulässige Obergrenze ausgeschöpft, um eine bestmögliche Ausnutzung des gewerblich vorgeprägten Standortes zu gewährleisten.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer dreigeschossigen (III) Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und gewährleistet zudem, dass sich die Popken Fashion Group auf diesem Teil des Betriebsgeländes weiterhin ohne Einschränkungen erweitern kann, um diesen Standort nachhaltig zu sichern.

Für die Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) maßvoll entsprechend der geplanten Gebäudestaffelung gesteuert. Hierfür wird im nordwestlichen Bereich der nördlichen Flächen für den überwiegenden Bereich eine Gebäudehöhe von $GH \leq 22,00m$ festgesetzt. Für die Flächen, die im östlichen Bereich südlich an die Wiefelsteder Straße angrenzen wird eine Gebäudehöhe von $GH \leq 12,00m$ festgesetzt. Für die Flächen südlich der beiden Bereiche sowie südlich des Outlet- und Verwaltungsgebäudes wird eine Gebäudehöhe von $GH \leq 16,00m$ festgesetzt.

Diese Gebäudestaffelung wurde bedarfsgerecht entwickelt, um einen möglichst rücksichtsvollen Kompromiss zwischen dem Bedarf der Firma Popken Group sowie dem Schutz der nördlich der Wiefelsteder Straße vorhandenen Wohnsiedlung zu gewährleisten. Dadurch, dass sich die hohen, 22,00m hohen Shuttlelager in Richtung Westen zur Autobahn sowie in Richtung Süden zum Betriebsgelände orientieren, wird dem Anwohnerschutz Rechnung getragen. Eine extra hierfür erstellte Verschattungsstudie zeigt auf, dass es ausschließlich im Dezember und Januar in den Mittagsstunden zu leichten Einschränkungen an den Wohnhäusern nördlich der Wiefelsteder Straße durch Schattenwurf kommen kann. Zur Eingrünung dieses Bereiches werden entlang der Wiefelsteder Straße bestehende Gehölzstrukturen erhalten und mehrere Solitär-bäume neu angepflanzt.

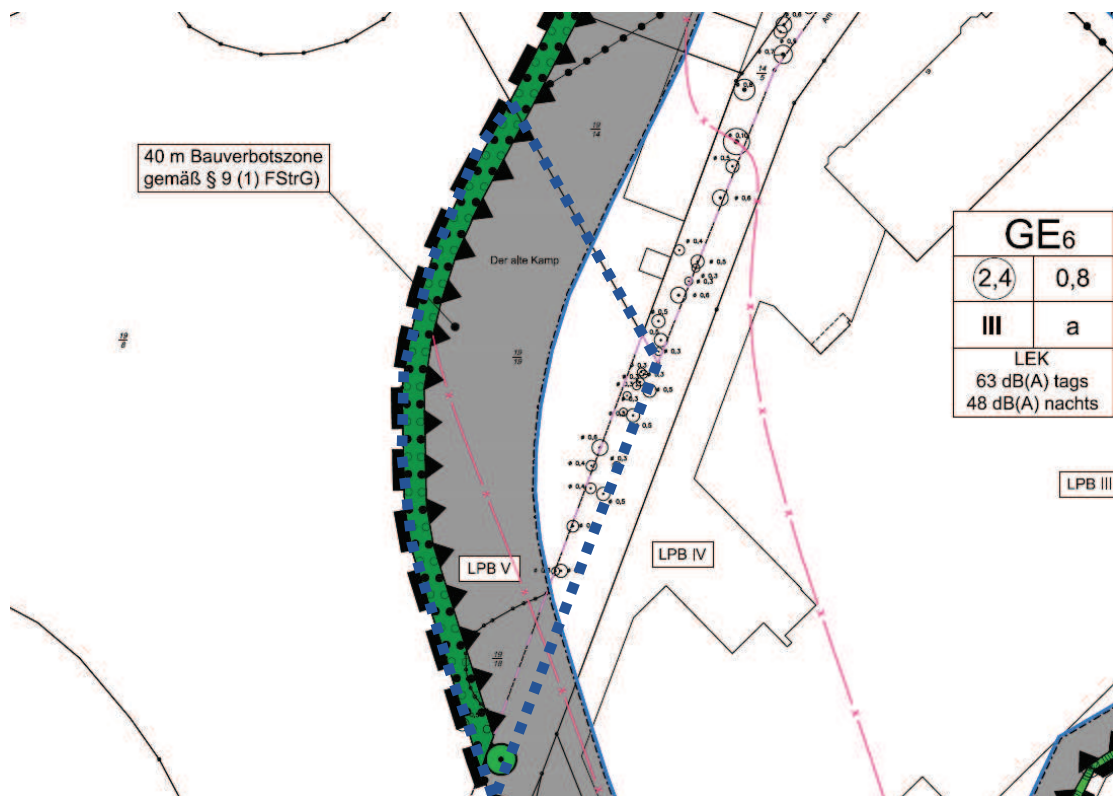


Abbildung 1: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Blau gestrichelte Linie = Außenbereich.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein bisher nicht durch den Ursprungsplan und der vorangegangenen Änderungen geregelter Bereich (vgl. Abb. 1). Dieser Außenbereich wird daher gesondert in die Bilanzierung eingestellt.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes können ca. 4.080 m² dauerhaft neu versiegelt werden. Im Verhältnis zur gesamten Plangebietsgröße von ca. 8,9 ha ist dies als gering anzusehen.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für die Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes hauptsächlich bereits versiegelte bzw. bebaute Bereiche dar wie es auch im Ursprungsplan inkl. der 1. bis 3. Änderung festgesetzt ist. Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die westlich angrenzende Bundesautobahn (A 29) und die nördlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 825 bereits vorgeprägt. Östlich des Plangebietes grenzen weitere Gewerbestrukturen an. Als Erholungsort hat das Plangebiet demnach keine Bedeutung.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil dieser Bauleitplanung. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dies betrifft zum einen den Verkehrslärm, der von der Landesstraße (Wiefelsteder Straße) sowie der Autobahn (A29) ausgeht und zum anderen den Gewerbelärm, der von den heutigen und den künftigen gewerblichen Anlagen zu erwarten ist. Aus diesem Grund wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten von der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen erstellt, das beide Lärmarten bewertet und entsprechende Empfehlungen ausspricht. Eine vorläufige Bewertung liegt bereits vor, die durch entsprechende Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 berücksichtigt wird.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 insbesondere in der Nachtzeit in großen Teilen um bis zu 10 dB überschritten. Am Tage werden diese Werte ebenfalls um bis zu 5 dB überschritten. Gemäß DIN 4109 ist das Plangebiet damit in den Lärmpegelbereichen (LPB) II bis V einzuordnen.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

Des Weiteren wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft gutachterlich geprüft, wie sich die geplante Änderung der gewerblichen Nutzung auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen auswirkt bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Schutzansprüche zu gewährleisten.

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Durch die im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Bebauung, die teilweise in einer Höhe von 22,00m geplant ist, kann es für die nördlich der Wiefelsteder Straße vorhandenen Wohngebäude zu Einschränkungen durch Schattenwurf kommen. Eine extra hierfür erstellte Verschattungsstudie zeigt auf, dass es ausschließlich im Dezember und Januar in den Mittagsstunden zu leichten Einschränkungen an den Wohnhäusern nördlich der Wiefelsteder Straße durch Schattenwurf kommen kann. Von einer unzumutbaren Einschränkung durch Schattenwurf ist daher nicht auszugehen.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes und eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades. Der größte Bereich ist bereits geregelt, daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zum derzeitigen Stand des o.g. Gutachtens als **nicht erheblich** einzustufen.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Biotoptypen

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets.

Folglich wurden für den bearbeiteten Bebauungsplan relevante Biotopstrukturen erfasst, also solche innerhalb des Plangebiets und nahe daran anschließende. Dafür erfolgte im November 2015 eine einmalige Biotoptypenkartierung, die örtlich im Februar 2016 aktualisiert wurde.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011).

Markante Einzelbäume wurden erfasst, um ihren naturschutzfachlichen Wert und ihren Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild bewerten zu können sofern sie einen Durchmesser von wenigsten 10cm hatten.

Übersicht der Biotoptypen

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich Biotoptypen der folgenden Gruppen (Zuordnung gemäß Drachenfels (2011) – Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Acker- und Gartenbaubiotope,
- Grünanlagen und
- Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt in Lehmden, innerhalb der Gemeinde Rastede. Westlich davon verläuft die Autobahn A29 mit der Ausfahrt Hahn-Lehmden. Nördlich verläuft die *Wiefelsteder Straße*, die davon abzweigende Straße *Am Waldrand* bildet die Ostgrenze des Plangebiets in seiner nördlichen Hälfte. Im Süden bildet eine Wallhecke die östliche Begrenzung, daran wiederum schließt ein Maisacker an.

Der größte Teil des Plangebietes wird von gewerblichen Verkaufs- und Produktionsflächen eingenommen. Landschaftsprägend sind neben der Wallhecke auch alte Allee-bäume auf der Westseite von der Straße *Am Waldrand*. Auch die Ostseite verfügt abschnittsweise über alten Baumbestand der aus Überresten einer alten Wallhecke besteht.

Die Wallhecke westlich des Plangebiets beinhaltet Individuen der Stechpalme, einer gesetzlich besonders geschützten Art (nach §7 Abs.2, Nr.13). Beide Wallhecken gelten nach §22 Abs. 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsch und Gehölzbestände

Die Baum-Wallhecke (HWB), die im Südosten die Grenze des Plangebiets bildet, verfügt über einen deutlich erkennbaren und ununterbrochenen Wall der zumeist etwa 100-120 cm hoch ist, abschnittsweise aber auch nur eine Höhe von 50 cm erreicht. Der Baumbestand ist geprägt von alten Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 80-100cm, aber auch jüngere und dünnere Exemplare sind vorhanden. Nordöstlich schließt eine Baum-Strauch-Wallhecke an (HWM), die sich neben mittleren und alten Eichen (20-70cm) auch durch zahlreiche und alte Individuen (Stammdurchmesser 20cm) der geschützten (§7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) Stechpalme (*Ilex aquifolium*) auszeichnet.

An der Westseite grenzt an das Plangebiet ein langgezogener Gehölzbestand mit weitgehend standortgerechter Gehölzen an (HPS). Darunter sind zwar standortgerechte Arten wie Eichen (*Quercus robur*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Buchen (*Fagus sylvatica*), es ist aber davon auszugehen, dass die Arten im Zuge des Autobahnbaus angepflanzt worden sind und es sich nicht um autochthone Bestände handelt. Die Autobahn, bzw. die genannte Autobahnausfahrt verläuft direkt westlich anschließend an diesen Biotoptyp.

Im Süden des Plangebiets findet sich eine weitere lineare Gehölzstruktur die keinem der üblichen Gehölztypen zugeordnet werden kann (HPS). Auf einem nicht-historischen Wall wachsen junge (Stammdurchmesser 10-20cm) Birken, Eichen, Ahorne (*Acer spp.*) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*).

Zwischen diesem Biotoptyp und dem Süden der beschriebenen Baum-Wallhecke befindet sich ein Standortfremdes Feldgehölz (HX), das hauptsächlich aus Tannen aufgebaut ist (*Abies spp.*). Naturnäher ist das Feldgehölz (HN) östlich des Plangebietes mit jungen (Stammdurchmesser 10-20cm) Birken, Eichen und Schwarzerlen, sowie Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*).

Im Norden hat sich ein kleines naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) entwickelt. Es besteht aus jungen Zitterpappeln, Schwarzerlen und Birken.

Außerdem befinden sich im Plangebiet und umliegend verschiedene Einzelbäume, oder kleine Baumbestände, die meisten sind aufgrund ihrer Lage den Grünanlagen zuzuordnen (HEB). Nur eine wertgebende Eiche im Standortfremden Feldgehölz wurde als HBE erfasst.

Binnengewässer

Das Plangebiet wird im Westen und Norden durch einen Graben begrenzt. Dieser ist im Norden unbefestigt, er liegt direkt an der Wiefelsteder Straße. Der Graben ist dicht mit Rohrkolben (*Typha latifolia*) bewachsen (FGR), er führte zum Zeitpunkt der Kartierung nur wenig Wasser. Das Vorhandensein von Rohrkolben, einer Stillgewässerart spricht für ganzjährig geringe Fließgeschwindigkeiten. Weiter südlich verfügt der Graben über eine befestigte Sohle (FGX) und eine kaum vorhandene Wasservegetation. Das Ufer ist mit nitrophilen Arten wie Flatterbinse (*Juncus effusus*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Brombeeren bewachsen.

Südöstlich des Plangebiets fließt die Rehbäke, ein mäßig ausgebauter Bach mit Trapezprofil (FXS). Sie verfügt über vereinzelte Wasservegetation in Form des Flutenden Schwadens (*Glyceria fluitans*) und dem Gewöhnlichen Wasserstern (*Callitriche*).

che palustris agg.). Der Uferbereich wird von allgemeiner Grünlandvegetation, Brennnesseln, Flatterbinse und Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) bewachsen.

In und nahe des Plangebiets befinden sich drei naturferne Stillgewässer (SXZ). Bei zweien handelt es sich um Löschwasserteiche ohne Ufer- und Wasservegetation mit Folienboden. Der dritte an der Rehbäke verfügt über eine künstliche Insel, es fehlt an ausgeprägter Wasservegetation. Das Ufer ist relativ steil und verfügt so nur über wenig typische Ufervegetation.

Grünland

Der kleine Grünlandbereich (GIT) im Norden des Plangebiets verfügt über einen eher trockenen Mineralboden und ein geringes Artenspektrum. Dominiert wird die Fläche von Weidelgras (*Lolium sp.*) und Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*)

Stauden und Ruderalfluren

Südöstlich des Plangebiets befindet sich rund um einen Löschwasserteich ein Nitrophiler Staudensaum (UHN), dieser zeichnet sich durch Bestände von Landreitgras aus, durch Vorkommen der Brennnessel (*Urtica dioica*), von Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*).

Acker- und Gartenbaubiotope

Zwischen der Wallhecke die das Plangebiet im Südosten begrenzt und der Rehbäke befindet sich ein Maisacker (AZ), aufgrund seiner intensiven Bewirtschaftung fehlt diesem eine nennenswerte Segetalflora.

Grünanlagen

Der allergrößte Teil des Plangebiets ist als bebauter Siedlungsbereich einzustufen. Auch hier finden sich zahlreiche vegetationsdominierte Biototypen. Besonders prägend sind verschiedene Baumreihen (HEA) und Gehölzbestände (HPS), zum Teil mit alten Baumbeständen, entlang bzw. nahe der Straße *Am Waldrand*. In den Gärten, aber auch eingestreut in die Parkflächen des Gewerbegebiets stehen verschiedene Einzelbäume und kleine Baumbestände (HEB), die ab einem Stammdurchmesser von 10cm erfasst wurden. Der größte Teil davon ist relativ jung und auch nicht standortgemäß, erwähnenswert sind aber alte Blutbuchen und Eichen in der nördlichen Hälfte des Plangebiets. Diese haben Stammdurchmesser von mindestens 50 cm und weit ausladende Baumkronen. Sie befinden sich teilweise in privaten Gärten, die als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft sind. Diese verfügen neben den ausgewiesenen Einzelbäumen über weitere Nadel-/Laubbäume und Sträucher. So sind sie von Neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) zu unterscheiden, die von Rasen- und Rabattenbereichen dominiert werden. Weiterhin befindet sich im Norden des Gebiets westlich von der Straße *Am Waldrand* kleine Siedlungsgehölze mit heimischen aber standortfremden Gehölzen (HSE). Östlich der Straße stehen Überreste einer Alten Wallhecke mit Buchen und Eichen bis 80cm Stammdurchmesser, die ebenfalls als HSE codiert wurden.

Zur Gliederung der Parkplätze in der südlichen Hälfte des betrachteten Gebiets werden Rabatten (ER) mit nicht heimischen Kleingehölzen oder Chinaschilf genutzt. Auch befinden sich hier wiederholt kleinräumige artenarme Scherrasenflächen (GRA) die nicht einzeln erfasst werden konnten. Auch finden sich hier Ziergebüsche aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) und überwiegend nicht heimischen Gehölzen (BZN).

Verkehrsflächen

Die kartierten Straßen- (OVS) und Autobahnabschnitte (OVA) sind asphaltiert. Sie verfügen teilweise über artenarme Vegetationsstreifen mit Ruderal-, bzw. Rasenarten. Die großen Flächen einnehmenden Parkplätze (OVP), bzw. für Lagerung, Verkauf und Anlieferung gewerblich genutzten Plätze (OFG) sind entweder gepflastert oder geschottert, zumeist im kleinräumigen Wechsel. Außerdem werden die Flächen durch Scherrasen und Rabatten unterbrochen. Diese vegetationsbedeckten Bereiche nehmen, sofern sie in der Biotoptypenkarte codiert wurden, unter 10% der Flächen ein.

Fotos aus dem Plangebiet



Abbildung 2: Nährstoffreicher Graben an der Wiefelsteder Straße.



Abbildung 3: Baumreihe im Süden der Straße Am Waldrand.



Abbildung 3: Baumreihe im Norden der Straße Am Waldrand.

Geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope konnten bei der Kartierung nicht festgestellt werden.

Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiet

Die Wallhecke entlang der südlichen Grenze des Plangebietes zählt zu den geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG.

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Spezies wurde eine Art bei der Erfassung im November 2015 festgestellt. Dabei handelt es sich um die Stechpalme (*Ilex aquifolium*), die vereinzelt auf der Wallhecke südöstlich des Geltungsbereichs nachgewiesen wurde. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Individuen der Art.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Pflanzenarten der Roten Liste traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist demgemäß nicht erforderlich, da die vorkommende besonders geschützte Art bei der Eingriffsregelung betrachtet wird und relevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie für die artenschutzrechtliche Prüfung nicht vorkommen.

Bewertung der Biotoptypen

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet im Außenbereich vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Einzelbäume [HEB]	2-4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Bio-top- und Vernetzungsfunktion
Baumreihe [HEA]	2-4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Bio-top- und Vernetzungsfunktion
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten [BZE]	2	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Bio-top- und Vernetzungsfunktion
Parkplatz/Beet [OVP/ER]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaf-ten
Scherrasen [GR]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaf-ten
Versiegelte Flächen [X]	0	ohne Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaf-ten

Da der größte Teil des Plangebietes bereits über den Ursprungsplan inkl. der 1 bis 3. Änderung geregelt ist, erfolgt für diese Bereiche lediglich eine rechnerische bzw. flächenmäßige Gegenüberstellung der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes er-möglichten zusätzlichen Flächenversiegelungen. Dabei werden die Flächenfestset-zungen des Ursprungsplanes und der 1.-3. Änderung mit den Festsetzungen der hier zu betrachtenden 4. Änderung verglichen. Nachfolgend findet sich eine Liste der Bio-toptypen, die sich im westlichen Plangebiet befinden und außerhalb des Ursprungs-planes und der Änderungen (Außenbereich) liegen und somit bei der Eingriffsregelung zu betrachten sind. Die in diesem Bereich geplanten Biotoptypen sind ebenfalls mit aufgeführt.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet zum Großteil bereits geregelt und somit derzeit bereits großflä-chig bebaut und versiegelt ist. Somit weist der Planungsraum in diesem Bereich eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Die entlang der südli-chen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt und somit erhalten. Aufgrund der bereits großflächig vorhandenen Versiegelung, sind die **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als weniger erheblich** zu bewerten (vgl. Kap. 3.1.10).

3.1.3 Schutzgut Tiere

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist lediglich angrenzend an den Geltungsbereich mit den Wertstufen 2 und 4 (von 4 möglichen Wertstufen) als mäßig eingeschränkt und als stark eingeschränkt im Landschaftsrahmenplan dargestellt (Karte 7 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen). Für das Plangebiet selbst wird keine gesonderte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufgezeigt, da die-ser Bereich dem Industrie und Gewerbe zugeordnet wird.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen u.a. vor, vorhandene Strukturen wie Gehölzbestände zu überplanen. Diese Strukturen können potenziell für verschiedene Tierarten, vor allem für Vögel und Fledermäuse, potenzielle Fortpflanzungs-, Auf-zuchts- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Ver-fügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Plangebiet sind verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorhanden, die ebenfalls hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der umliegenden Strukturen (Gehölzstrukturen, umgebende befestigte Flächen, Hausgärten) sind die potenziell vorkommenden Arten im Plangebiet vorwiegend sogenannte Allerweltsarten.

Sämtliche potenziell vorkommenden Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze gem. § 39 (5) BNatSchG nur in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundene Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Während der Bauarbeiten können akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter selbst ausgelöst werden, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten ausüben können. Im Falle einer erheblichen Störung ist mit der Aufgabe von Brutplätzen zu rechnen, sofern die betroffenen Arten empfindlich auf Störreize reagieren. Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen allerdings nicht davon auszugehen, dass störungsempfindliche Arten überhaupt vorkommen. Es ist ferner davon auszugehen, dass nach der Beendigung der baubedingten Störungen die ggf. aufgegebenen Brutstandorte in der nächsten Brutsaison wieder besiedelt werden bzw. gemieden werden, falls die Bauarbeiten bis in die nächste Brutperiode andauern.

Anlage- und betriebsbedingt sind Lärmimmissionen ebenfalls nicht auszuschließen. Reaktionen von Tieren gegenüber Lärm können sehr unterschiedlich ausfallen. Da es sich hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung um regelmäßig wiederkehrenden Lärm handelt, wird vermutlich ein Gewöhnungseffekt bei den Vögeln eintreten. Durch Gewöhnung löst Lärm oftmals keinerlei Fluchtreaktionen bei Vögeln mehr aus. So gelangen viele Vögel selbst in Stadtzentren und Industriegebieten oder entlang viel befahrener Autostraßen und Eisenbahnlinien erfolgreich zur Fortpflanzung (vgl. BEZZEL 1982, GARNIEL et al. 2007). Erfahrungen mit der Vergrämung von Vögeln zeigen, dass prinzipiell jedes Geräusch bei häufiger Anwendung wirkungslos werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna sind somit nicht zu erwarten, zumal die dort heute vorkommenden Arten zu den lärmunempfindlichen Spezies gehören.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da sich bei einer Störsituation durch Lärm die betreffende Vogelart entfernen könnte. Es handelt sich des Weiteren bei dem Plangebiet nicht um einen bekannten Mauserplatz, so dass auch hier eine erhebliche Störung auszuschließen ist.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Planungsgebietes vorkommen, könnten durch Verkehrslärm und / oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen. Vögel sind in der Regel an Straßen- und Nutzungslärm gewöhnt und halten zu Störquellen artspezifische Individualdistanzen ein, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich keinen bekannten Rastplatz darstellt.

Erhebliche Störungen sind aufgrund der oben genannten Gründe nicht wahrscheinlich. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig.**

Fazit:

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

Fledermäuse

Da durch das Planvorhaben aber auch ältere Baumbestände betroffen sind und diese potenzielle Lebensräume für streng oder besonders geschützte Arten enthalten können, wurde eine Potenzialuntersuchung der Baumbestände im Plangebiet vorgenommen. Zwei Bäume, die Potenzial als Quartierbaum aufweisen werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Für beide Bäume sind vor einer etwaigen Fällung vorzugsweise endoskopische Kontrollen vorzusehen, um im Bezug auf die Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen (vgl. Anlage 1).

Bewertung

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägungen und Nutzungen des Gebietes und der umgebenden Strukturen werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung o.g. Vermeidungsmaßnahmen **nicht als erhebliche Beeinträchtigung** angesehen.

3.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Das Plangebiet wird zum Großteil gemäß den Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (2015, LBEG) von Gley-Podsol eingenommen. Im Norden ragt Podsol in das Plangebiet hinein. Suchräume für schutzwürdige Böden werden im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht dargestellt. Aufgrund der Vorprägung durch die vorhandenen Bebauung, ist die Leistungsfähigkeit des Bodens bereits als eingeschränkt anzusehen.

Bewertung

Die Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist daher mit gering zu beurteilen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden neue Versiegelungsmöglichkeiten durch die Änderung der GRZ in einigen Teilbereichen und die Hinzunahme einer unberegelten Fläche in einer Flächengröße von ca. 4.080 m², geschaffen. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Neuversiegelung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung als **weniger erheblich** beurteilt.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser-geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG ist die Grundwasserneubildungsrate mit 201 - 250 mm/a angegeben.

Das Schutzzpotenzial des Grundwassers liegt im Großteil des Plangebietes im mittleren Bereich. Im Bereich des Podsoles (im Norden) ist das Schutzzpotenzial als gering eingestuft. Im Westen reicht z.T. das Trinkwasserschutzgebiet Nethen in den Planbereich hinein (Schutzzzone IIIA). Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird im Westen und Norden durch einen Graben begrenzt (FGX; FGR). Südöstlich des Plangebiets fließt die Rehbäke, ein mäßig ausgebauter Bach mit Trapezprofil.

In und nahe des Plangebiets befinden sich drei naturferne Stillgewässer (SXZ). Bei zweien handelt es sich um Löschwasserteiche ohne Ufer- und Wasservegetation mit Folienboden. Der dritte an der Rehbäke verfügt über eine künstliche Insel.

Bewertung

Durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten wird der Oberflächenabfluss erhöht. Die geplante neue Bodenversiegelung führt aufgrund der Bodenverhältnisse und der bereits großflächig bebauten Bereiche zu insgesamt **wenig erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser.

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LK AMMERLAND 1995).

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen.

Das Plangebiet wird zu einem großen Teil bereits von bauleitplanerisch beregelten und somit versiegelten Flächen eingenommen. Kleinteilig finden sich Gehölzstrukturen wie z.B. Einzelbäume und Hecken sowie kleinere Grünland- und Scherrasenflächen.

Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein so-

nanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft).

Bewertung

Das Kleinklima im Planbereich ist durch die vorhandene Versiegelung und Bebauung, sowie durch die angrenzenden Straßen (BAB 29 und L 825) gekennzeichnet, wovon bereits eine gewisse Luftbeeinträchtigung ausgeht. Die versiegelbare Fläche erhöht sich im Vergleich zum Ursprungsplan und der vorangegangenen Änderungen nur geringfügig, so dass gravierende umweltrelevante Auswirkungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind.

In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt (diese sind zum Teil aus der Ursprungsplan und den vorangegangenen Änderungen übernommen), wie z. B. der Schutz der Wallhecke, Erhalt und Anpflanzung von Einzelbäumen und Erhalt bzw. Entwicklung von Gehölzstrukturen entlang der westlichen Plangebietsgrenze, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen o.g. Vorbelastungen sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild wird vorwiegend von bereits bebauten und versiegelten Flächen eingenommen. Des Weiteren grenzt westlich die Autobahn A 29 an das Plangebiet sowie im Norden die Landstraße L 825. Positiv auf das Landschaftsbild wirken die im Plangebiet und in der Umgebung befindlichen Gehölzstrukturen wie Einzelbäume, Feldgehölze und (Wall-) Hecken.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der geplanten Änderung nur geringfügig verändern, da das Plangebiet bereits von Gebäuden und weiteren Versiegelungen eingenommen wird. Im nördlichen Geltungsbereich wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Bebauung auf maximal 22,0 m Höhe begrenzt. Um die Eingriffe in die Landschaft zu minimieren, werden städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen (Pflanzung von 11 Solitärbäumen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze) zur verträglichen Einbindung des Plangebietes festgelegt, so dass sich **weniger erhebliche Umweltauswirkungen** ergeben.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen ge-

schaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Die an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellt, ist als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Diese wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes in ihrem Bestand gesichert.

Weitere schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

Bewertung

Insgesamt werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (hier: Wallhecken) prognostiziert.

3.1.9 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinaus gehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von Pflanzen durch Flächenversiegelungen, was als weniger erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft als weniger erheblich zu beurteilen. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) und Lärmpegelbereiche (LPB) • Festsetzung von Maximalhöhen verbunden mit keiner unzumutbaren Einschränkung durch Schattenwurf 	-
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • weniger erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Biotopstrukturen 	•
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Größtmöglicher Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen (Wallhecke, Einzelbäume) 	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • weniger erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung 	•
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung 	•
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • keine negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Gegebenheiten 	-
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • keine negative Auswirkungen auf die Luftqualität 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorprägung des Landschaftsbildes durch vorhandene / angrenzende bebaute Bereiche sowie Autobahn • Erhalt und Anpflanzung von landschaftsbildprägenden Strukturen (u.a. Wallhecke, Einzelbäume) • weniger erhebliche Auswirkungen durch geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes 	•
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der vorkommenden Wallhecke 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Auswirkungen 	-

•• sehr erheblich/ • erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen.

Für die Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) maßvoll entsprechend der o.g. Gebäudestaffelung gesteuert. Hierfür werden die entsprechenden Bereiche mit Gebäudehöhen $GH \leq 12,00m$, $GH \leq 16,00m$ und $GH \leq 22,00m$ festgesetzt.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer dreigeschossigen (III) Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und gewährleistet zudem, dass sich die Popken Fashion Group auf diesem Teil des Betriebsgeländes weiterhin ohne unnötige Einschränkungen erweitern kann, um diesen Standort nachhaltig zu sichern.

Nur durch Gebäudehöhen im angestrebten Maß lassen sich moderne Shuttlelagersysteme wirtschaftlich sinnvoll betreiben. Zur Auflockerung des Straßenbildes erfolgt eine Staffelung der verschiedenen Gebäudehöhen und eine ortsbildtypische Eingrünung. Die in den Randbereichen des Plangebietes zu erhaltenden und zu entwickelnden Grobstrukturen sorgen für eine gewisse Eingrünung und können der Tier- und Pflanzenwelt auch zukünftig als Lebensraum dienen.

Die Erschließung des gesamten Geländes erfolgt ausgehend von der Wiefelsteder Straße (L 825) über die Straße „Am Waldrand“ die in Richtung Süden als schmaler Wirtschaftsweg weiterführt.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine bauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. der 1. bis 3. Änderung zulässig. Das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die dadurch festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten würden bestehen bleiben. Änderungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht ergeben.

3.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich und Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

3.3.1 Bilanzierung

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x
Wertfaktor des vorhandenen Bio-
toptyps
- b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x
Wertfaktor des geplanten Biotoptyps
- c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Nachfolgend ist die Eingriffsbilanzierung für den Außenbereich im Westen des Plangebietes dargestellt bei dem die aktuell vorhandenen Biotoptypen zu Grunde zu legen sind. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HEA	350	3	1.050	HFM* ¹	610	3	1.830
HEB (14 junge Einzel- bäume)*	140	2	280	BZE* ²	160	2	320
BZE	160	2	320	HEB (1 junger Einzel- baum)**	10	2	20
OVPs/ER	4.230	1	4.230	GR* ³	885	1	885
X	450	0	0	X* ⁴	3.535	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			5.880	Flächenwert Planungs-Zustand			3.055

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume / Einzelsträucher zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentrafffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen / Einzelsträucher die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume / Einzelsträucher von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum wurde eine Fläche von 10 m² angesetzt.

*¹ Festgesetzte Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + 25b BauGB entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Die Gesamtgröße beträgt 770 m². Abzüglich der in dieser Fläche enthaltenen Zierhecke verbleiben 610 m².

*² Die innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + 25b BauGB gelegene Zierhecke bleibt erhalten.

*³ Die unversiegelten Flächen der Gewerbegebiete werden als artenarme Grünflächen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.

*⁴ Vollständig versiegelte Flächen der Gewerbegebiete (GRZ von 0,8).

Flächenwert Planung	=	3.055
- Flächenwert Ist-Zustand	=	5.880
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 2.825 => < 0

Es ergibt sich im Außenbereich somit ein Flächenwert von – 2.825 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 2.825 m² bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 1.415 m²** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner erfolgt eine Gegenüberstellung für die bereits beregelten Bereiche der 4. Änderung.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine rechnerische bzw. flächenmäßige Gegenüberstellung der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten zusätzlichen Flächenversiegelungen. Dabei werden die Ausweisung des Ursprungsplanes inkl. der Änderungen mit den Festsetzungen der 4. Änderung verglichen. Der Ursprungsplan inkl. der 1. Änderung ist nicht weiter zu berücksichtigen, da nach der seinerzeit gültigen BauNVO aus dem Jahr 1977 entsprechend § 19 (4) eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen war. Dies bedeutet die festgesetzten Gewerbegebiete hätten vollständig versiegelt werden können (vgl. Kap. 3.1).

festgesetzte Baufläche	zu versiegeln- de Fläche durch Ur- sprungsplan B-Plan Nr. 28	zu versie- gelnde Fläche durch die 4. Änderung des B-Plan Nr. 28	Differenz der zu versie- gelnden Flä- che
2.740 m² im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 28, 2. Änderung) Gewerbegebiet (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung) 4. Änderung B-Plan Nr. 28 Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	ca. 1.645 m ²	ca. 2.190 m ²	545 m ²

Im Vergleich zum Ursprungsplan erhöht sich der Anteil der zulässigen Flächenversiegelungen um ca. 545 m². Dadurch ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 3.370 m² (545 + 2.825) bei einer Wertstufensteigerung.

Zusätzlich sind die ehemals festgesetzten Anpflanzflächen, die durch die 4. Änderung nicht weiter erhalten bleiben, extern zu ersetzen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 3.870 m². Zudem werden 30 ursprünglich festgesetzte Einzelbäume durch die vorliegende Änderung überplant und müssen ersetzt werden.

Es besteht die Möglichkeit den externen Kompensationsbedarf im Flächenpool der Gemeinde Rastede zu ersetzen.

3.3.2 Schutzgut Mensch

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 insbesondere in der Nachtzeit in großen Teilen um bis zu 10 dB überschritten. Am Tage werden diese Werte ebenfalls um bis

zu 5 dB überschritten. Gemäß DIN 4109 ist das Plangebiet damit in den Lärmpegelbereichen (LPB) II bis V einzuordnen.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Von einer unzumutbaren Einschränkung durch Schattenwurf ist ebenfalls nicht auszugehen (s. Kap. 3.1.1).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen und zum derzeitigen Stand des Gutachtens keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet werden, die die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen könnten.

3.3.3 Schutzgut Pflanzen

Um Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Pflanzen zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Der Eingriff erfolgt z. T. in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume).
- Zum Schutz der erhaltenswerten Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen

- **Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen (4.020 m²)**

Im Plangebiet befinden sich aktuell einige Gehölzstrukturen, die im Bebauungsplan zum Erhalt bzw. festgesetzt und zudem erweitert werden. Diese sind auf Dauer zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind zur Durchgrünung und Abgrenzung die z.T. vorhandenen Gehölze mit weiteren Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

Folgende Bäume werden empfohlen:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Hinweis: Im nordöstlichen Plangebiet weist die 4. Änderung des B-Planes Nr. 28 eine Anpflanz- und Erhaltfläche aus. Im Süden wird ein Gehölzbestand ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. In der Ursprungsplanung hätten diese Bereiche (ca. 415 m² und ca. 620 m²) aber vollständig versiegelt werden können, so dass hier eine anteilige Verlagerung der zu kompensierenden Anpflanzflächen aus dem übrigen Plangebiet planungsrechtlich möglich ist. Es verbleibt eine weiterhin zu verlagernde Fläche von 3.870 m², die extern zu kompensieren ist.

- **Einzelbaumanpflanzungen an der nördlichen Plangebietsgrenze (11 Stück)**

Zur Eingrünung nach Norden werden zudem südlich der Wiefelsteder Straße noch 11 Einzelbäume angepflanzt. Bei einer angenommenen Fläche von 10 m² pro Baum (angenommener, durchschnittlicher Kronenbereich) ergibt sich eine Fläche für Baumanpflanzungen von ca. 110 m² (11 Bäume x 10 m² pro Baum). Die Eingrünung eines Baugebietes mit Laubgehölzen erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert

das Landschaftsbild. Standortgerechte Bäume sollten Zierformen vorgezogen werden. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen.

Folgende Bäume werden empfohlen:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Qualität: Solitärbäume, 6-8 x verpflanzt, Stammumfang 50-70 cm

Die Kompensation der 30 überplanten Einzelbäume kann über diese Einzelbaumanpflanzungen (Solitärbäume) kompensiert werden.

Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden.

Trotz der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von 3.370 Werteinheiten. Ferner werden insgesamt durch die vorliegende Planung Anpflanzmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 3.870 m² überplant. Diese ist flächengleich zu ersetzen.

Es besteht die Möglichkeit den externen Kompensationsbedarf im Flächenpool der Gemeinde Rastede zu ersetzen.

3.3.4 Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen einzubeziehen:

- Größtmöglicher Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar,
- Die zwei Bäume, die Potenzial für Tiere aufweisen (s. Anlage 1), sind vor Fällung endoskopisch auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

3.3.5 Schutzgut Boden

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu verringern, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen:

- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende

Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterterrassen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

Die als weniger erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form von neu anzulegenden Gehölzanpflanzungen anteilig oder teilweise kompensiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation das Schutzgut Boden verbessert. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Boden prognostiziert wurden, mitausgeglichen werden.

3.3.6 Schutzgut Wasser

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu verringern, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen:

- Der Eingriff betrifft zum Großteil relativ wertarme Biotope.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern).

Eine Erhöhung des Wasserabflusses durch eine Vergrößerung der versiegelten Flächen wird sich nur geringfügig ergeben, da der Großteil des Geltungsbereiches bereits versiegelt ist, so dass keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation die Situation des Schutzgutes Wasser auf den Ersatzflächen verbessert. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben prognostiziert wurden, mitausgeglichen werden.

3.3.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erreicht werden.

3.3.8 Schutzgut Landschaft

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft zu verringern werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt:

- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume).
- Anpflanzung von Gehölzstrukturen.

Die als weniger erheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft können u. a. durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von Gehölzstrukturen) kompensiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation die Situation des Schutzgutes Landschaft auf den Ersatzflächen verbessert. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Landschaft prognostiziert wurden, mitausgeglichen werden.

3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Kultur- bzw. Sachgut, in Form einer Wallhecke bekannt. Diese ist als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 (3) NAGB-NatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung wird die betreffende Wallhecke als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gesichert.

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu verringern werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt:

- Festsetzung der im Plangebiet befindlichen Wallhecke als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Unter Berücksichtigung o.g. Vermeidungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.4.1 Standort

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen bereits durch den Bebauungsplan Nr. 28 (Ursprungsplan) inkl. durchgeführter 1. bis 3. Änderung erfassten Gewerbebereich, der damit an konkrete Planungen angepasst und nachhaltig gesichert wird. Insofern sind Alternativen zu Planungsstandort und – inhalt nicht gegeben.

3.4.2 Planinhalt

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO mit einer grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird den sich an diesem Standort angesiedeltem Betrieb ein möglichst großer Handlungsspielraum eingeräumt. Die Erschließung des Gebietes ist auch weiterhin über die Straße „Am Waldrand“ geplant, die jedoch künftig in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,00m im mittleren Teil des Betriebsgeländes endet. Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Teilausgleich des Eingriffs werden u. a. Gehölzstrukturen erhalten und ergänzt.

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

4.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde für das Schutzgut Pflanzen im westlichen Bereich (Außenbereich) auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Die übrigen Bereiche des Plangebietes wurden mit dem Ursprungsplan und den rechtsverbindlichen Änderungen

verglichen. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

4.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung der Fledermäuse erstellt (vgl. Anlage 1). Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt. Zusätzlich wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt.

4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden z. T. weniger erhebliche (u. a. Schutzgut Pflanzen, Boden) festgestellt. Zur teilweisen Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden u. a. Anpflanzungen festgesetzt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden.

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Betriebes die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ durchzuführen. Der Betriebsstandort soll damit an konkrete Planungen angepasst und nachhaltig gesichert werden. Die Erschließung des Gebietes ist auch weiterhin über die Straße „Am Waldrand“ geplant, die jedoch künftig in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,00m im mittleren Teil des Betriebsgeländes endet.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über den Erhalt und Schutz von Einzelbäumen bzw. einer Wallhecke bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Es besteht die Möglichkeit den externen Kompensationsbedarf im Flächenpool der Gemeinde Rastede zu ersetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch entsprechende Maßnah-

men auf Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben sein wird, der die entstehenden negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 vollständig ausgleicht.

6.0 LITERATUR

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. A/4: 1-326.

NAGBNATSchG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover.

NU (2015): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung (http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm)

Umwelt und Planungsamt (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

ANLAGEN

Karte 1: Bestand Biotoptypen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hahn-Lemden"

Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Einzelbaum
 Gehölze

Biotoptypen (Stand 11/2015, aktualisiert 02/2016)

[Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2011)]

Gebüsche und Gehölzbestände
BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
HBE Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe
HN Naturnahes Feldgehölz
HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
HWP Baum-Wallhecke §
HWM Strauch-Baum-Wallhecke §
HX Naturfremdes Feldgehölz
§ nach §22 Abs. 3 NABNatSchG geschützte Wallhecke

Binnengewässer
FGR Nährstoffreicher Graben
FGX Befestigter Graben
FXS Stark begradigter Bach
SXZ Sonstiges naturnahes Stillegewässer

Grünland
GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden

Stauden- und Ruderalfluren

UHN Nitrophiler Staudensaum

Acker- und Gartenbaubiotopie

AZ sonstiger Acker

Zusätze m=Maisanbau

Grünanlagen

BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
ER Beet/Rabatte
GRA Artenarmer Scherrasen
HEA Allee/Baumreihe der Siedlungsbereiche
HEB Einzelbaum/ Baumbestand der Siedlungsbereiche
HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
PHG Hausgarten mit Großbäumen
PHZ Neuzettlicher Ziergarten

Verkehrsflächen

OFG Sonstiger gewerblich genutzter Platz
OVA Autobahn
OVP Parkplatz
OVS Straße
OWW Weg
Zusätze a=Asphalt
s=Schotter
v=sonstiges Pflaster mit engen Fugen

Anmerkung des Verfassers:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung getroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sp Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>

Häufigkeitsangaben: Zahl entspricht der Anzahl der Exemplare

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hahn-Lemden"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab	Projekt: 15-2203	Datum		Unterschrift
		Bearbeitet:	11/2015; 02/2016	
1 : 2.000	Plan-Nr. 1	Gezeichnet:	02/2016	Foget
		Geprüft:	02/2016	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Stand 17.02.2016

Abkürzungen für Gehölzarten

Ah	Ahorn	Acer spp.
Bi	Moorbirke, Hängebirke	Betula pendula, B. pubescens
Br	Brombeere	Rubus fruticosus agg.
BBu	Blutbuche	Fagus sylvatica f. purpurea
Ea	Amerikanische Eiche	Quercus rubra
Eb	Eberesche	Sorbus aucuparia
Ei	Stieleiche	Quercus robur
Er	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Fi	Fichte	Picea abies
Hb	Hainbuche	Carpinus betulus
Hs	Hasel	Corylus avellana
Ki	Waldkiefer	Pinus sylvestris
Li	Linde	Tilia sp.
Ob	Obstbaum	
Sp	Stechpalme §	Ilex aquifolium
Ph	Hybridpappel	Populus sp.
Pz	Zitterpappel	Populus tremula
Ta	Tanne	Abies alba u.a.

§ besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

Potentialuntersuchung zu Lebensstätten von Fledermäusen in den Baumbeständen des B-Plangebietes „Ulla Popken Group“ in Rastede, Landkreis Ammerland

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Ulla Popken Group“ für die Betriebserweiterung an der Straße „Am Waldrand“ in Rastede wurde unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten eine Erfassung potentieller Fledermaus-Lebensstätten für streng geschützte Fledermausarten durchgeführt.

Grundlage für die Untersuchung stellen die einschlägigen Rechtsvorschriften des §44 BNatSchG dar. Hiernach ist es verboten, Lebensstätten streng oder besonders geschützter Arten zu „beseitigen“ oder Individuen zu verletzen oder zu töten. Zuwiderhandlungen sind nach § 71 BNatSchG als Straftatbestand eingestuft.

Die Untersuchung beinhaltet eine Potentialansprache des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches (s. Abb. 1) vor dem Hintergrund des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, ob Lebensstätten für Fledermäuse durch die Planung betroffen sind.

2. Methodisches Vorgehen

Zur Erfassung potentiell geeigneter Lebensstätten für streng geschützte Fledermausarten an oder in den Bäumen des Plangebietes erfolgte eine Begehung des Geländes am 25.01.2016. Hierbei wurden alle Bäume auf Strukturen, wie Baumhöhlen, Spalten, Schadstellen oder Spechtlöcher abgesucht. Die Kontrolle vor Ort wurde als Sichtkontrolle vom Boden aus unter Zuhilfenahme eines Fernglases durchgeführt.

Bäume mit entsprechendem Potential/Eignung wurden im Gelände markiert und in einer Feldkarte vermerkt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse wird geprüft, ob weiterführende Untersuchungen zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich werden.

3. Ergebnisse

Die Vorprüfung erfolgte am 25.01.2016. An dem Termin wurde festgestellt, dass vermutlich wenige Tage zuvor mehrere Bäume auf dem Flurstück 14/15 gefällt wurden. In aktuell verfügbaren Luftbildern (z.B. bing.com) sind auf dem Flurstück und an den Flurstücksgrenzen umfangreiche, z.T. stammmächtige Laubgehölze und einige Nadelgehölze zu erkennen.

Z.B. wurde kürzlich eine Baumreihe mit sechs Erlen und fünf Hybridpappeln vollständig gerodet. Aus den beiden anderen Gehölzbiotopen wurden bis zu 40 Bäume, vorwiegend Laubbäume, entfernt (s. Abb. 2 & 3).

Eine nachträgliche Kontrolle der gefällten Baumstämme auf Baumhöhlen oder potentielle Quartiere konnte nicht durchgeführt werden, da die Bäume bereits abtransportiert waren.

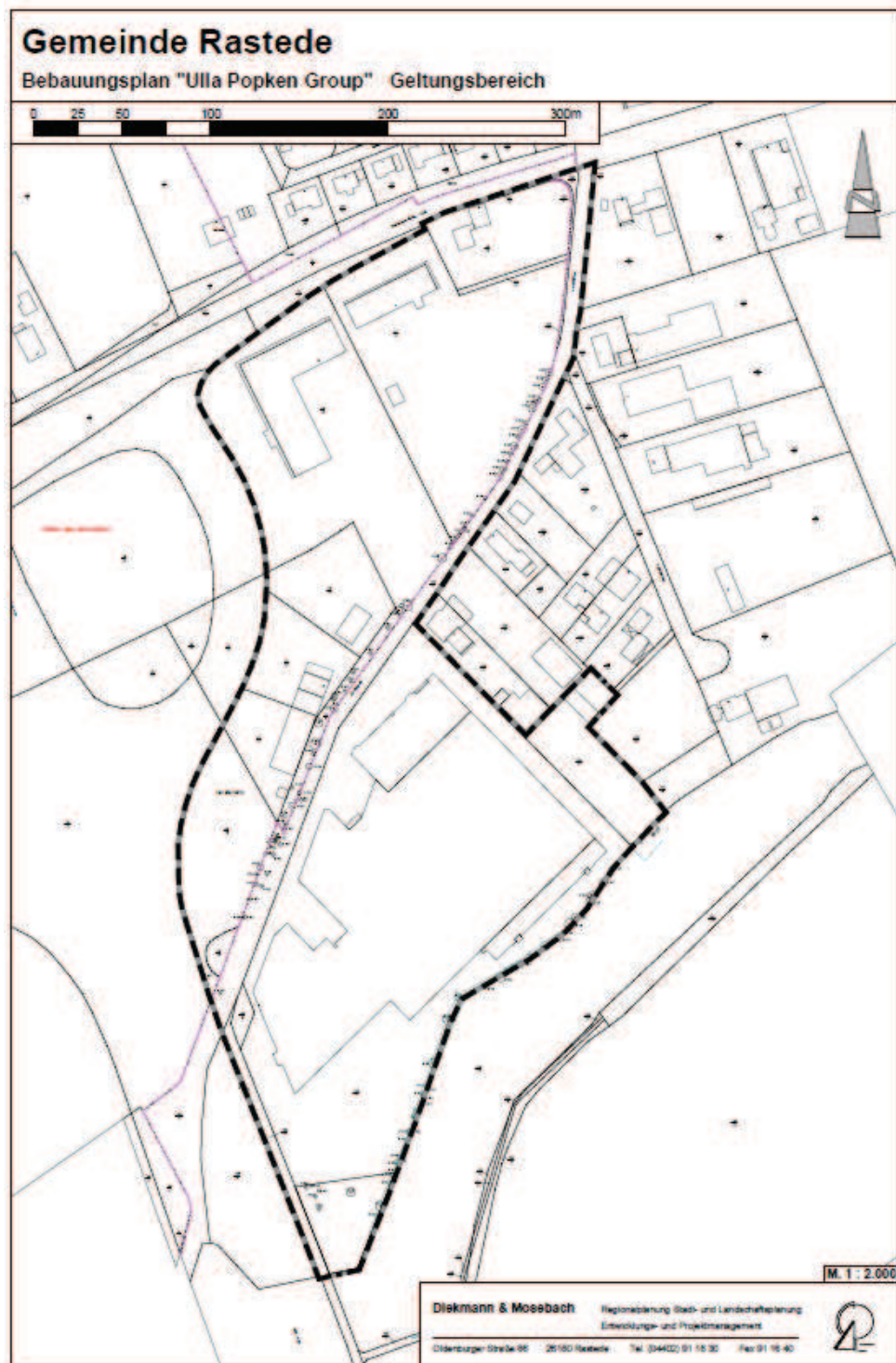


Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Planes „Ulla Popken Group“



Abbildung 2: Vorhandene und gefällte Baumbestände auf Flurstück 14/15 am 25.01.2016



Abbildung 3: Gefällte Baumbestände auf Flurstück 14/15 am 25.01.2016

In die Kontrolle konnten entsprechend nur Bäume einbezogen werden, die bei bauvorbereitenden Maßnahmen noch nicht entfernt wurden.

Von den kontrollierten Bäumen wiesen drei Bäume Schadstellen oder Höhlenöffnungen auf. Die Lage der Bäume ist in Abbildung 4 dargestellt. Detaillierte Lagepläne geben die Abbildungen xy bis xy wieder.

Bei den Potentialbäumen handelt sich um drei Bäume im rechtsseitigen Straßenseitenraum „Am Waldrand“.

1. Ein Eichenstamm (Baum Nr. 1), dessen Krone oberhalb einer Spechthöhle entfernt wurde, auf Flurstück 14/15 (s. Abb. 5),
2. eine Eiche (Baum Nr. 2) mit Stammschaden auf Flurstück 14/5 (s. Abb. 8) und
3. eine Birke (Baum Nr. 3) mit mehreren Stammlöchern auf Flurstück 14/5 (s. Abb. 9).

Diese Bäume könnten potenziell Lebensstätten für Fledermäuse, aber auch für besonders geschützte Vögel aufweisen. Eine potentielle Konfliktsituation ist nur zu erwarten, wenn diese Bäume im Rahmen der Betriebserweiterung gefällt werden.

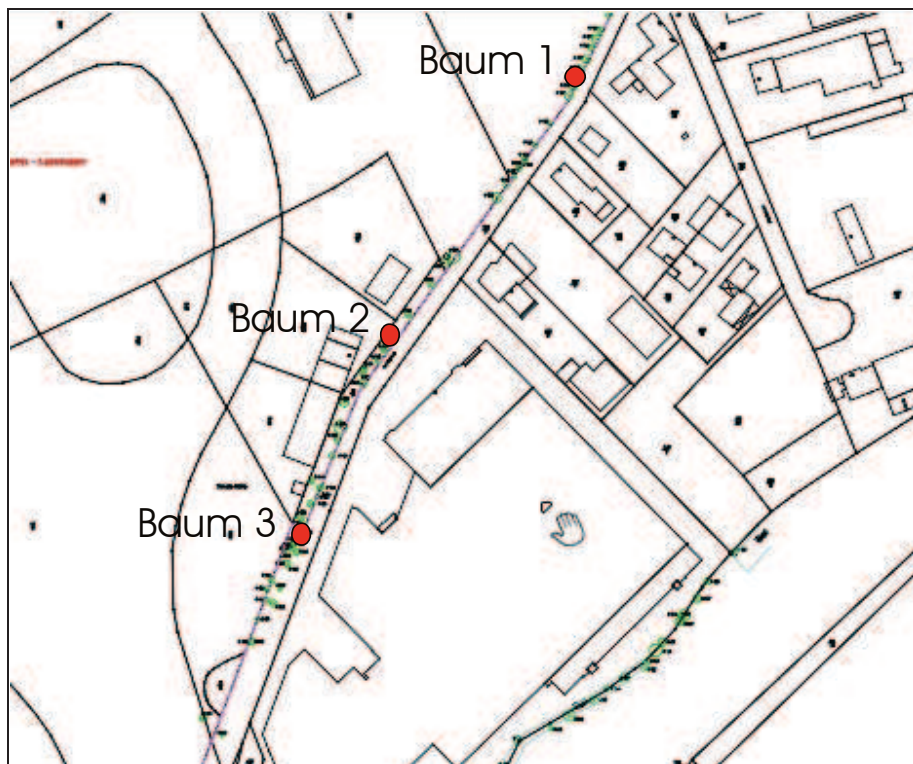


Abbildung 4: Lage der Potentialbäume im Plangebiet



Abbildung 5: Eichenstamm mit Spechthöhle (Baum 1)



Abbildung 6: Detailplan Baum Nr. 1

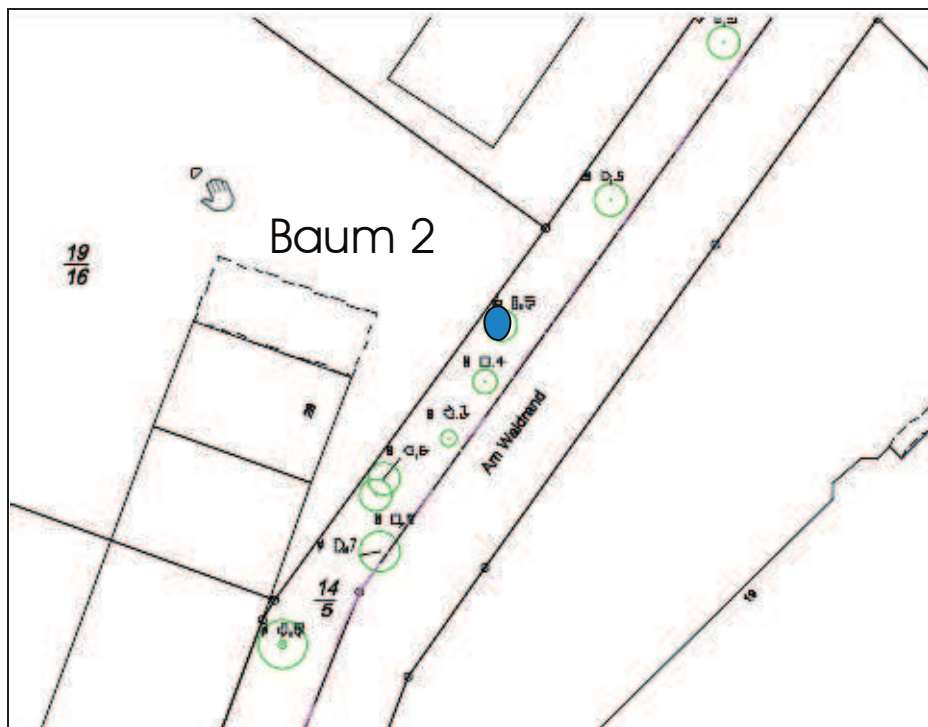


Abbildung 7: Detailplan Baum Nr. 2



Abbildung 8: Eiche mit Stammschaden (Baum 2)



Abbildung 9: Birke mit mehreren Stammlöchern (Baum 3)

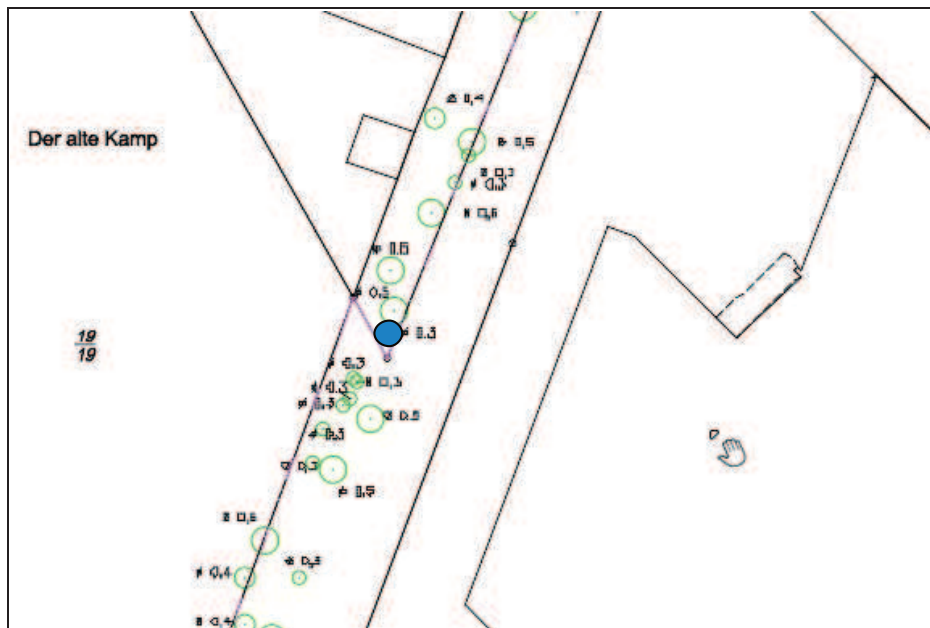


Abbildung 10: Detailplan Baum Nr. 3

4. Artenschutzrechtliche Hinweise

Wie zwischenzeitlich bekannt wurde, werden die potentiellen Habitatbäume Nr. 2 und Nr. 3 nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Für beide Bäume sind vor einer etwaigen Fällung vorzugsweise endoskopische Kontrollen vorzusehen, um im Bezug auf die Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Für die im Wesentlichen durch den Eingriff betroffenen umfangreichen Laubholzbestände auf dem Flurstück 14/15, die bereits vor der Kontrolle entfernt wurden, kann rückwirkend nicht beurteilt werden, ob durch die Fällung artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst wurden.

Holzhausen, 10. Februar 2016

Dipl.-Biol. Ulf Rahmel

U. Thiel

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2016/031freigegeben am **22.02.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.02.2016

4. Änderung des Bebauungsplans 28 - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.03.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 28 – Gewerbegebiet Hahn-Lehmden wird für einen Teilbereich geändert.
2. Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans 28 – Gewerbegebiet Hahn-Lehmden einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Fa. Ulla Popken beabsichtigt auf dem Grundstück zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und Autobahn (derzeit Wreesmann) ein neues Logistikzentrum zu errichten. Durch die Erweiterung soll eine Weiterentwicklung vollzogen werden, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebs langfristig zu sichern. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen der Flächennutzungsplan (s. auch Vorlage 2016/030) und der Bebauungsplan geändert werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 28 weist auf dem Erweiterungsgrundstück ein Sondergebiet „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ aus. Für die Errichtung des Logistikzentrums ist hingegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Geplant sind die Errichtung von zusätzlichen Lagermöglichkeiten, Kommissionierung, An- und Auslieferung sowie ein Verwaltungstrakt. Die Gebäudehöhen werden gestaffelt zwischen 12 und 22 m liegen, wobei bereits im Zuge der Vorplanungen ver-

sucht wurde, die optischen Einschränkungen für die nördlich gelegene Wohnbebauung an der Nelkenstraße / Wiefelsteder Straße zu minimieren. Um die Wohngrundstücke nicht durch zusätzliche Lärmimmissionen zu belasten, sollen die LKW-Zufahrten für An- und Auslieferung im hinteren Teil der Straße „Am Waldrand“ angelegt werden. Hierfür wird eine neue Wendeanlage mit anschließendem Betriebsgelände entstehen. Das Bauvorhaben wird im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vorgestellt, wobei die städtebaulichen Auswirkungen näher dargestellt werden.

Durch die in der 4. Änderung des Bebauungsplans 28 vorgesehenen Festsetzungen können die Gebäudestellung, die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Eingrünung mit hohen Bäumen im Übergang zum Wohngebiet nördlich der Wiefelsteder Straße von der Gemeinde gesteuert werden.

Neben Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe werden in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Erhaltung und Neuanpflanzung von hochgewachsenen Grünstrukturen und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen. Darüber hinaus ist vorgesehen, im weiteren Bauleitplanverfahren noch verbindliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung aufzunehmen. Da die Überlegungen der Fa. Ulla Popken diesbezüglich noch nicht abgeschlossen sind, konnten entsprechende Festsetzungen in den Vorentwurf noch nicht mit aufgenommen werden und werden daher erst im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

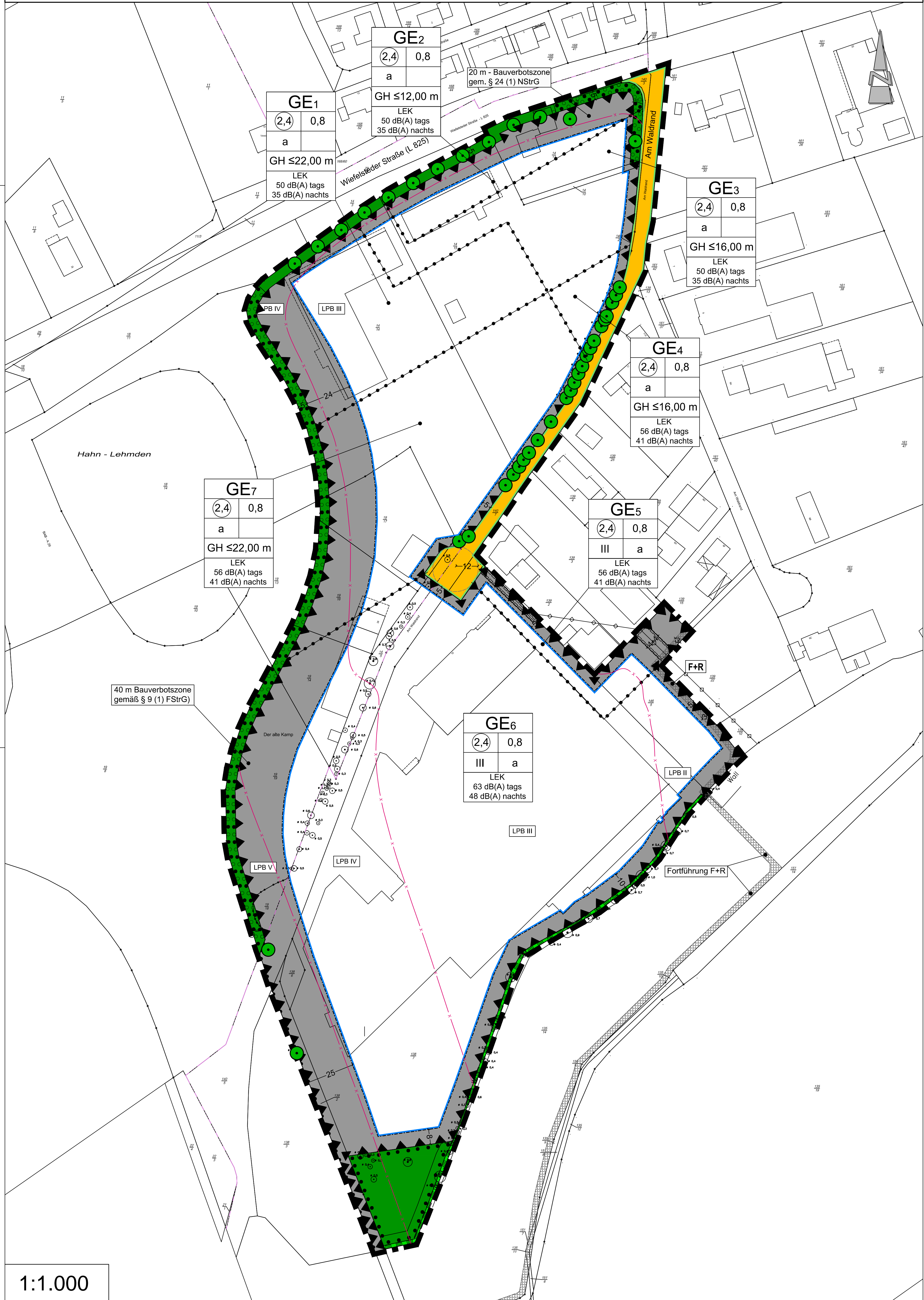
Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden von der Fa. Ulla Popken getragen.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht mit Anlagen

Gemeinde Rastede

("s bXYfi b[`Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden"



1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1-GE7) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Rasteder Liste gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimente:
Bekleidung, Wäsche, Haus- und Heimtextilien, Sportbekleidung- und Schuhe, Schuhe, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Foto und Zubehör, optische und akustische Artikel, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Sanitätswaren.

Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente:
Zoobedarf, Möbel, Baumarktspezifisches Kernsortiment, Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge, Elektrohaushaltsgeräte, Lampen und Leuchten, Fahrräder und Fahrradzubehör, Unterhaltungselektronik und Tonträger, Musikalien, Musikinstrumente, Computer und Kommunikationselektronik, Auto und Autozubehör, Gartenmarktspezifische Kernsortimente, Erotikartikel, Waffen.

Innhalb der Gewerbegebiete (GE1-4) sind Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Randsortimenten Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - Innhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1-GE7) sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00Uhr - 22.00Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder emissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlich vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
 - Innhalb der Gewerbegebiete (GE) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenerkante (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße.
 - In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
 - Innhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Pflanzarten:
Bäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Birke, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90cm
 - Innhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind südlich der Wiefelsteder Straße 11 Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in einem Abstand von ca. 15,00 m zu pflanzen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Pflanzarten: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur)
Qualitäten: Solitärbäume, 6-8 x verpflanzt, Stammumfang 50-70 cm
 - In den mit Lärmpegelbereichen II bis V (LPB II - V) gekennzeichneten Bereichen innhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schallimmissions-Maße (R_w) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w res = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_w res = 30 dB

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w res = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_w res = 35 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w res = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_w res = 35 dB

Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w res = 45 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_w res = 40 dB
 - Innhalb der mit Lärmpegelbereichen II bis V (LPB II - V) gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Änderung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.
 - Innhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite oder die Anordnung von zusätzlicher Schallschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Schallschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes tags bewirken.
- x F H G < 9 6 5 1 J C F G < F = H B**
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch dem der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Ausgenommen von dieser Regelung sind Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen sowie Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden. Ausnahmeweise können Werbeanlagen auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Stätte der Leistung angrenzt.
 - Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfäche größer als 1 m² sind nicht zulässig.
 - Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
 - Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschaltungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.
- NACHRICHTLICHE HINWEISE**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
 - Von der BAB A29 sowie der L825 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 - Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrrenze der BAB A29 sowie der L825 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand zu erhalten (§ 24 NSHG i.V.m. § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.
 - Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 treten sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 28 inkl. 1.-3. Änderung außer Kraft.

B57 < F = H B G < 9 6 5 1 J C F G < F = H B

- Nach § 9 (1) FStrG "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen" sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von 40 m bei Bundesautobahnen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig (Anbauverbotszone). Im übrigen sind in einer Entfernung von 100 m zur Bundesautobahn die weiteren Beschränkungen nach § 9 (2) FStrG (Anbaubeschränkungszone) bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten. Baugegenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung innhalb der Baubeschränkungszone ist gem. § 9 (6) FStrG unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLSiBV-Gb.O.).
- Entlang der Wiefelsteder Straße (L 825) sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetz (NStRG) zu beachten. Innhalb der 20,00 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innhalb der 40,00 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStRG entlang der Wiefelsteder Straße (L 825) ist die Beteiligung und Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde erforderlich.
- Innhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke.

DFs 5 A 6 9 @ B 8 ' 5 1 G: 9 F H J I B;

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in dem jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Rastede die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede,

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: xx / 2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede,

Dipl. Ing. Alfred Menger

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

(Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,

Dipl. Ing. O. Mosebach

(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

x : : 9 B H G < 9 ' 5 1 G @ : I B;

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Rastede,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im/in bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,

Bürgermeister

J 9 F @ H N B; J C B J C F G < F = H B B y 6 9 F ' 8 4 ' 5 1 : G H @ B; J C B 6 9 6 5 1 I B; G D @ B 9 B

Innhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" mit örtlichen Bauvorschriften sind
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

Rastede,

(Siegel)

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,

Bürgermeister

D @ B N 9 < 9 B 9 F ? @ F I B;

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiete

8 "AUE XYf VU" } W Yb Bi hi b[

(2,4) 0,8

III

GH ≤12,00 m

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximale Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise: keine Längenbegrenzung

Baugrenze

(" J Yf _ Y i g Z) W Yb

(2,4) 0,8

III

GH ≤12,00 m

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximale Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Hauptwasserleitung

"*"; f" B Z W Yb

private Grünfläche

"D'Ubi b[YbZBi hi b[g f Yf Y i b[YbZAUeBU a Yb i bX": } W Yb Z f AUeBU a Yb zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Einzelbäumen

Erhaltung von Einzelbäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

8. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereiche

L_{eq} tags nachts

Emissionskontingente, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

geplanter Fuß- und Radweg

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie des Maßes der baulichen Nutzung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Schutzstreifen der Abwasserleitung

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung "Gewerbegebiet Hahn-Lehmnden"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

17. Februar 2016

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ 4.Änderung

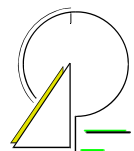
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Vorentwurf

17.02.2016

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	5
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	7
4.2.1	Verkehrslärm	7
4.2.2	Gewerbelärm	7
4.3	Belange des Denkmalschutzes	7
4.4	Altablagerungen	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Verkehrsflächen	10
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	10
5.4.2	Fuß- und Radweg	10
5.5	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
5.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	11
5.7	Private Grünflächen	11
5.8	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
5.9	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.10	Anpflanzen von Einzelbäumen	11
5.11	Erhaltung von Einzelbäumen	12
5.12	Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke	12
5.13	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
5.14	Lärmemissionskontingente	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	15
8.1	Rechtsgrundlagen	15

8.2	Verfahrensübersicht	15
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	15
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	15
8.2.3	Öffentliche Auslegung	15
8.2.4	Satzungsbeschluss	15
8.3	Planverfasser	16

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Betriebes die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ durchzuführen. Der Betriebsstandort soll damit an konkrete Planungen angepasst und nachhaltig gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Rastede stammt aus dem Jahr 1978. Hierin wurden überwiegend Gewerbegebiete sowie im nordwestlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ festgesetzt. Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurde dieser Bebauungsplan aufgrund konkreter Vorhaben im Rahmen von drei Änderungen angepasst bzw. erweitert. Die 4. Änderung bezieht sich auf die nordwestlichen und südlichen Flächen des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung, in der dieser im südlichen Bereich erweitert wurde.

Derzeit befinden sich die Lager- und Verwaltungsgebäude der Popken Fashion Group mit ihren bis zu ca. 16,00m hohen Gebäuden überwiegend im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Im nördlichen Teil, südlich der Wiefelsteder Straße, befindet sich ein dazugehöriger Outletstore. In diesem Bereich sind darüber hinaus weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ansässig, die künftig ihre Nutzung an diesem Standort aufgeben. Das Grundstück östlich des Outletstores wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt. Hier befindet sich ein etwa 100 Jahre altes Wohnhaus mit entsprechendem Gartengrundstück. Die Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend durch Parkplatz- und Lagerflächen genutzt. Im nordöstlichen Bereich, südlich des Wohngebäudes sowie des Outletstores, befindet sich eine Brachfläche mit einem standortfremden Gehölzbestand. Prägende Gehölze befinden sich entlang der Straße „Am Waldrand“ sowie an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Erschließung des gesamten Geländes erfolgt ausgehend von der Wiefelsteder Straße (L 825) über die Straße „Am Waldrand“ die in Richtung Süden als schmaler Wirtschaftsweg weiterführt.

In dem vorliegenden 8,9 ha großen Plangebiet südlich der Wiefelsteder Straße und östlich der A29, AS Hahn-Lehmden, soll das vorhandene Betriebsgelände der Popken Fashion Group erweitert werden. Die vorhandenen Lagerkapazitäten sind hier ausgeschöpft und die zukünftig notwendigen Lager- und Logistiksysteme nicht vorhanden. Um die Zukunftsfähigkeit zu sichern, ist eine Weiterentwicklung im Bereich Firmengröße, Kapazität und Technik zwingend notwendig. Die Expansion und der stetig wachsende Internethandel erfordern in der Zukunft erhebliche zusätzliche Lagerkapazitäten innerhalb des Plangebietes.

Da sich die Bebauung der künftigen Lager- und Verwaltungsgebäude mit Outletcenter entlang der Wiefelsteder Straße erstrecken werden, wurden im Vorfeld umfassende Überlegungen zur Anordnung der Gebäude vorgenommen. Aufgrund der Betriebsabläufe sind diese Gebäude in Höhen zwischen 12,00m und 22,00m geplant. Nur durch Gebäudehöhen im angestrebten Maß lassen sich moderne Shuttlelagersysteme wirtschaftlich sinnvoll betreiben. Zur Auflockerung des Straßenbildes erfolgt eine Staffelung der verschiedenen Gebäudehöhen und eine ortsbildtypische Eingrünung. Hierzu werden entlang der Wiefelsteder Straße nach Realisierung des Bauvorhabens 11 prägende Einzelbäume gepflanzt, die durch Höhen von ca. 10,00m bereits direkt eine angemessene Eingrünung der Logistik- und Verwaltungsgebäude sicherstellen.

Entsprechend des Planungsziels und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Berücksichtigung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 werden

hierin die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bedarfsgerecht gesteuert. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 über die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie bedarfsgerecht über die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen und Gebäudehöhen geregelt. Die Bauweise wird innerhalb der Gewerbegebiete (GE) einheitlich als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen so geregelt, dass der Popken Fashion Group auf ihrem Grundstück ein größtmöglicher Entwicklungsspielraum zur Verfügung steht.

Die Erschließung des Gebietes ist auch weiterhin über die Straße „Am Waldrand“ geplant, die jedoch künftig in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,00m im mittleren Teil des Betriebsgeländes endet.

Eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Süden soll dennoch weiterhin gewährleistet werden. Hierfür sollen im Laufe des Verfahrens verschiedene Varianten geprüft werden. Eine Möglichkeit wäre eine Anbindung an die vorhandene Wendeanlage, die sich nordöstlich des Geltungsbereiches befindet. Hier könnte ein entsprechender Weg im ersten Abschnitt an der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Betriebsgrundstück verlaufen und dann in Richtung Südosten an der Rehbäke entlang führen. Die dafür vorgesehenen Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sollen die im Geltungsbereich vorhandenen Grünstrukturen erhalten und ergänzt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dies betrifft zum einen den Verkehrslärm, der von der Landesstraße (Wiefelsteder Straße) sowie der Autobahn (A29) ausgeht und zum anderen den Gewerbelärm, der von den heutigen und den künftigen gewerblichen Anlagen zu erwarten ist. Aus diesem Grund wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten von der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen erstellt, das beide Lärmarten bewertet und entsprechende Empfehlungen ausspricht. Eine vorläufige Bewertung liegt bereits vor, die durch entsprechende Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 berücksichtigt wird.

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB gleichermaßen die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanlage von Grünstrukturen getroffen. Durch den teilweisen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölze kann eine verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in den Raum erzielt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit einer Flächengröße von 8,9ha befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft Hahn-Lehmden, östlich der Autobahn A 29, AS Hahn-Lehmden und südlich der Wiefelsteder Straße (L 825). Er deckt das Betriebsgelände der hier bereits ansässigen Popken Fashion Group ab. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist durch die Betriebsgebäude der Firma Ulla Popken und weitere gewerbliche Betriebe geprägt. Die Flächen nördlich der Wiefelsteder Straße sind durch eine Wohnbebauung der 50er-70er- Jahre geprägt. Die Flächen östlich des Geltungsbereiches gehören ebenfalls zum Gewerbegebiet Hahn-Lehmden und werden entsprechend genutzt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Rehbäke. Südlich davon befindet sich das Gelände des Oldenburgischen Golfclubs.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Im LROP wird ausgeführt, dass in allen Teilräumen des Landes Niedersachsen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes, der durch die Erweiterung seine Betriebsabläufe zukunftsfähig aufstellen möchte. Hiermit wird den Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert.

Lt. Zeichnerischer Darstellung des RROP wird ein Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 von einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung überlagert. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich im Kreuzungsbereich einer Autobahn (A 29) sowie einer Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung mit einer Anschlussstelle.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird ausgeführt, dass zur Sicherung und Erweiterung vorhandener Arbeitsstätten eine vorausschauende Flächenvorsorge zu betreiben ist. Für die ansässigen Unternehmen sind im Rahmen der Bestandspflege die räumlichen Voraussetzungen für die Modernisierung von Gebäuden und Produktions-

anlagen sowie zur Umstellung auf neue Produktionsinhalte zu schaffen sowie Möglichkeiten zur vorausschauenden Standortsicherung zu nutzen.

Durch die Anpassung des bereits vorgeprägten Betriebsstandortes an eine zukunftsfähige Betriebsführung sowie die Erweiterung der vorhandenen Betriebsstrukturen wird den Inhalten des RROP des Landkreises Ammerland entsprochen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Eine Fläche im nordwestlichen Bereich wird darüber hinaus als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Um die nötigen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird entsprechend des o.g. Planungsziels für den Teil des Plangebietes, für den heute das Sondergebiet dargestellt wird, künftig eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr.

28 der Gemeinde Rastede stammt aus dem Jahr 1978. Hierin wurden überwiegend Gewerbegebiete sowie im nordwestlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ festgesetzt. Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurde dieser Bebauungsplan aufgrund konkreter Vorhaben im Rahmen von drei Änderungen angepasst bzw. erweitert. Die 4. Änderung bezieht sich auf die nordwestlichen und südlichen Flächen des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung, in der dieser im südlichen Bereich erweitert wurde.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch entsprechende Maßnahmen auf Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben sein wird, der die entstehenden Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 vollständig ausgleicht.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

4.2.1 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn 29 sowie der Wiefelsteder Straße (L 825). Aufgrund der hiervon ausgehenden Emissionen können sich Konflikte mit den geplanten Nutzungen ergeben. Aus diesem Grund wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten von der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen erstellt, das beide Lärmarten bewertet und entsprechende Empfehlungen ausspricht. Eine vorläufige Bewertung liegt bereits vor. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete (GE) berücksichtigt.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 insbesondere in der Nachtzeit in großen Teilen um bis zu 10 dB überschritten. Am Tage werden diese Werte ebenfalls um bis zu 5 dB überschritten. Gemäß DIN 4109 ist das Plangebiet damit in den Lärmpegelbereichen (LPB) II bis V einzuordnen.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

4.2.2 Gewerbelärm

Des Weiteren wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft gutachterlich geprüft, wie sich die geplante Änderung der gewerblichen Nutzung auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen auswirkt bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Schutzansprüche zu gewährleisten.

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird

nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur bedarfsgerechten Entwicklung des ortsansässigen Betriebes werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Zum Schutz der Rasteder Nahversorgungs- und Einkaufsbereiche sowie zur planerischen Regelung der Nutzungsstrukturen sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE1-7) Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Rasteder Liste gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung, Wäsche, Haus- und Heimtextilien, Sportbekleidung- und Schuhe, Schuhe, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Foto und Zubehör, optische und akustische Artikel, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Sanitätswaren.

Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente:

Zoobedarf, Möbel, Baumarktspezifisches Kernsortiment, Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge, Elektrohaushaltsgeräte, Lampen und Leuchten, Fahrräder und Fahrradzubehör, Unterhaltungselektronik und Tonträger, Musikalien, Musik-

instrumente, Computer und Kommunikationselektronik, Auto und Autozubehör, Gartenmarktspezifische Kernsortimente, Erotikartikel, Waffen.

Dies entspricht den Inhalten des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede vom 24.11.2015, erstellt durch die CIMA Beratung + Management GmbH. Hierin wurden die vorhandene Einzelhandelsstrukturen im Gemeindegebiet von Rastede erfasst und zentrale Versorgungsbereiche sowie Fachmarktstandorte gebildet, an denen sich die Entwicklung des Einzelhandels konzentrieren soll. In diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde ebenfalls der im Plangebiet bereits vorhandene Outletstore der Popken Fashion Group berücksichtigt. Dieser soll künftig in seiner jetzigen Ausprägung erhalten und in die geplante Neubebauung südlich der Wiefelsteder Straße integriert werden. Dem entsprechend wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1-4) Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Randsortimenten Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck sowie Lederwaren bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO definiert. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die zulässige Obergrenze ausgeschöpft, um eine bestmögliche Ausnutzung des gewerblich vorgeprägten Standortes zu gewährleisten.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer dreigeschossigen (III) Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und gewährleistet zudem, dass sich die Popken Fashion Group auf diesem Teil des Betriebsgeländes weiterhin ohne unnötige Einschränkungen erweitern kann, um diesen Standort nachhaltig zu sichern.

Für die Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) maßvoll entsprechend der geplanten Gebäudestaffelung gesteuert. Hierfür wird im nordwestlichen Bereich der nördlichen Flächen für den überwiegenden Bereich eine Gebäudehöhe von $GH \leq 22,00\text{m}$ festgesetzt. Hierin entsteht das zukünftige Shuttlelager der Firma Popken Group, das für eine zukunftsfähige Entwicklung unabdingbar ist. Für die Flächen, die im östlichen Bereich südlich an die Wiefelsteder Straße angrenzen wird eine Gebäudehöhe von $GH \leq 12,00\text{m}$ festgesetzt. Hier sollen der bereits heute vorhandene Outletstore sowie Verwaltungsgebäude untergebracht werden. Für die Flächen südlich der beiden Bereiche sowie südlich des Outlet- und Verwaltungsgebäudes wird eine Gebäudehöhe von $GH \leq 16,00\text{m}$ festgesetzt. Hierin ist die Unterbringung der Kommissionierung untergebracht.

Diese Gebäudestaffelung wurde bedarfsgerecht entwickelt, um einen möglichst rücksichtsvollen Kompromiss zwischen dem Bedarf der Firma Popken Group sowie dem Schutz der nördlich der Wiefelsteder Straße vorhandenen Wohnsiedlung zu gewährleisten. Dadurch, dass sich die hohen, 22,00m hohen Shuttlelager in Richtung Westen zur Autobahn sowie in Richtung Süden zum Betriebsgelände orientieren, wird dem Anwohnerschutz Rechnung getragen. Eine extra hierfür erstellte Verschattungsstudie zeigt auf, dass es ausschließlich im Dezember und Januar in den Mittagsstunden zu leichten Einschränkungen an den Wohnhäusern nördlich der Wiefelsteder Straße durch Schattenwurf kommen kann.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird innerhalb der Gewerbegebiete (GE) einheitlich als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00m. Da diese Festsetzung bereits im Ursprungsplan getroffen wurde, hat sich eine entsprechende Entwicklung eingestellt, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gesichert wird.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Um den Entwicklungsabsichten der Popken Fashion Group künftig möglichst viel Spielraum einzuräumen, wird die überbaubare Fläche größtmöglich festgesetzt. Die Baugrenzen werden demnach zu der Straße „Am Waldrand“ sowie zu den angrenzenden gewerblichen Bauflächen mit einem Abstand von 5,00m festgesetzt. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Südosten des Geltungsbereiches wird die nicht überbaubare Fläche in einer Breite von 10,00m festgesetzt. Im Westen und Norden sind die Bauverbotszonen der Autobahn A29 sowie der Landesstraße „Wiefelsteder Straße“ zu berücksichtigen. Die Baugrenze hält hier von den jeweiligen Fahrbahnkanten einen Abstand von 40,00m (A29) und 20,00m (Wiefelsteder Straße) ein.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes ist auch weiterhin über die Straße „Am Waldrand“ geplant. Diese soll jedoch künftig nicht mehr die südlich des Geländes gelegenen Waldflächen erschließen, sondern im Norden der südlichen Betriebsfläche in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,00m enden, da hier eine geschlossene Betriebsstruktur entstehen soll um auf dem Betriebsgelände einen möglichst großen Spielraum für künftige Entwicklungen zu erhalten. Die Straße sowie die Wendeanlage werden über die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert.

5.4.2 Fuß- und Radweg

Eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Süden soll dennoch weiterhin gewährleistet werden. Hierfür sollen im Laufe des Verfahrens verschiedene Varianten geprüft werden. Eine Möglichkeit wäre eine Anbindung an die vorhandene Wendeanlage, die sich nordöstlich des Geltungsbereiches befindet. Hier könnte ein entsprechender Weg im ersten Abschnitt an der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Betriebsgrundstück verlaufen und dann in Richtung Südosten an der Rehbäke entlang führen. Die dafür vorgesehenen Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Eine konkrete Festsetzung erfolgt derzeit noch nicht.

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 grenzt im Westen an die Autobahn A 29 sowie im Norden an die Wiefelsteder Straße (L 825). Außer im Bereich der Einmündung der Straße „Am Waldrand“ auf die Wiefelsteder Straße sind Zufahrten aus dem Geltungsbereich auf die klassifizierten Straßen nicht zulässig. Im überwiegenden Teil dieser Grundstücksgrenzen sind private Grünflächen festgesetzt, die eine Zufahrt verhindern. Ausschließlich an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Zufahrtsverbotes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt verbindlich festgesetzt.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Östlich des Geltungsbereiches verläuft eine Hauptabwasserleitung, die in einem Bereich den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 quert. Diese wird zum Schutz mit einem entsprechenden 8,00m breiten Schutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB gesichert.

5.7 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden sich bereits verschiedene Grünstrukturen, die weitestgehend erhalten werden sollen. Um dies sicherzustellen, wird ein 5,00m breiter Streifen entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd wird diese Fläche überwiegend als Anpflanz- und Erhaltfläche festgesetzt. Des Weiteren wird eine Fläche in der südlichen Spitze des Plangebietes ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Diese wird überlagernd als Erhaltfläche festgesetzt.

5.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche mit prägenden Gehölzstrukturen. Diese sollen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Dem entsprechend erfolgt für die Fläche neben der Festsetzung als private Grünfläche überlagernd die Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Gewässer gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB.

5.9 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein Teil der an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten privaten Grünfläche wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 überlagernd als Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Die hierfür vorgesehenen Pflanzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

5.10 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die südlich der Wiefelsteder Straße geplanten neuen Gebäude der Firma Popken Group mit Höhen von 12,00 m bis 22,00 m bedeuten für den Ortseingang von Hahn-Lehmden eine grundlegende Änderung der städtebaulichen Situation. Trotz der genauen städtebaulichen Überlegung zur Anordnung der verschiedenen Gebäude und der Höhenstaffelung stellt dies einen grundlegenden Eingriff in das derzeitige Ortsbild dar. Um diesen Eingriff behutsam abzumildern und die Gebäude möglichst frühzeitig angemessen einzugrünen, werden auf der festgesetzten privaten Grünfläche südlich der Wiefelsteder Straße 11 Einzelbäume in einem Abstand von ca. 15,00 m zum Anpflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen.

5.11 Erhaltung von Einzelbäumen

Entlang der Straße „Am Waldrand“ befinden sich prägende Gehölze, die mit Stammdurchmessern von 0,30 m – 1,00 m einen besonderen Einfluss auf die städtebauliche Situation im Plangebiet haben. Soweit die Planungen der Popken Fashion Group es zulassen, sollen diese Gehölze erhalten bleiben. Dem entsprechend werden die Bäume, die sich entlang des Straßenabschnitts der Straße „Am Waldrand“ befinden, der künftig weiterhin genutzt und dem entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.12 Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke

Innerhalb des Plangebietes, an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, befindet sich eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. Diese soll aufgrund ihrer das Landschaftsbild prägenden Wirkung erhalten werden. In der Planzeichnung wird die betreffende Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet.

5.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 und der Wiefelsteder Straße (L 825) ausgehenden Verkehrslärm werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den hierin mit Lärmpegelbereichen II bis V (LPB II - V) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Innerhalb der mit Lärmpegelbereichen II und V (LPB IV u. V) gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der zur Bundesautobahn BAB 29 zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten oder die Anordnung von zusätzlichen Schallschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Schallschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes tags bewirken.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

5.14 Lärmemissionskontingente

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen und industriellen Einrichtungen werden im Plangebiet flächenbezogene Lärmemissionskontingente (LEK) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1-7) sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingentierung	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
GE 1-3	LEK = 50,0 dB (A)/m ²	LEK = 35,0 dB (A)/m ²
GE 4,5 und 7	LEK = 56,0 dB (A)/m ²	LEK = 41,0 dB (A)/m ²
GE 6	LEK = 63,0 dB (A)/m ²	LEK = 48,0 dB (A)/m ²

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden örtliche Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Ausgenommen von dieser Regelung sind Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen sowie Wer-

beanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Stätte der Leistung angrenzt. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig. Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausgehend von der Wiefelsteder Straße (L 825) über die Straße „Am Waldrand“.
- **ÖPNV**
Entlang des Plangebietes verläuft die Strecke des Bürgerbus Rastede. Die Haltestelle „Heideweg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, an der Wiefelsteder Straße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird durch im Plangebiet bereits vorhandene Regenrückhaltebecken sichergestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT

8.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1)

BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung / 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“

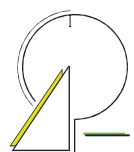
UMWELTBERICHT (Teil II)

Vorentwurf

17.02.2016

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	2
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	4
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	8
3.1.3 Schutzgut Tiere	14
3.1.4 Schutzgut Boden	17
3.1.5 Schutzgut Wasser	17
3.1.6 Schutzgut Klima und Luft	18
3.1.7 Schutzgut Landschaft	19
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
3.1.9 Wechselwirkungen	20
3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	20
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	21
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	21
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante	22
3.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich und Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen	22
3.3.1 Bilanzierung	22
3.3.2 Schutzgut Mensch	24
3.3.3 Schutzgut Pflanzen	25
3.3.4 Schutzgut Tiere	27
3.3.5 Schutzgut Boden	27
3.3.6 Schutzgut Wasser	28
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft	28
3.3.8 Schutzgut Landschaft	28
3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.4.1 Standort	29
3.4.2 Planinhalt	29
4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
4.1.1 Analysemethoden und -modelle	29
4.1.2 Fachgutachten	30

4.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	30
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	30
5.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	30
6.0	LITERATUR	32

ANLAGEN

Karte 1: Bestand Biotoptypen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung Fledermäuse

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung, wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 63. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 63. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung gilt daher gleichermaßen für die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten eines ortansässigen Betriebes die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ durchzuführen. Der Betriebsstandort soll damit an konkrete Planungen angepasst und nachhaltig gesichert werden.

In dem vorliegenden 8,9 ha großen Plangebiet südlich der Wiefelsteder Straße und östlich der A29, AS Hahn-Lehmden, soll das vorhandene Betriebsgelände der Popken Fashion Group erweitert werden. Die vorhandenen Lagerkapazitäten sind hier ausgeschöpft und die zukünftig notwendigen Lager- und Logistiksysteme nicht vorhanden. Um die Zukunftsfähigkeit zu sichern, ist eine Weiterentwicklung im Bereich Firmengröße, Kapazität und Technik zwingend notwendig. Die Expansion und der stetig wachsende Internethandel erfordern in der Zukunft erhebliche zusätzliche Lagerkapazitäten innerhalb des Plangebietes.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8,9 ha. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten und einer Verkehrsfläche wird ein unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiete	ca. 80.430 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.765 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.950 m ²
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.750m ²
davon Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 2.270 m ²
Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke)	ca. 430 m ²

Durch die in der vorliegenden Planung vorbereiteten Änderungen (u. a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum gegenüber dem Ursprungsplan inkl. Änderungen bis zu ca. 4.080 m² dauerhaft neu versiegelt werden. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im vorliegenden Umweltbericht mit abgehandelt (s. ausführlicher im Kap. 3.3.1 „Bilanzierung“ im Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfassend dargestellt (Raumordnerische Vorgaben, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder mittlerer Standorte, Weiden-Auwälder, nährstoffarme Seen und Weiher sowie nährstoffarme Feuchtwiesen genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten bodensaure Buchenwälder, Birken-Bruchwälder, Bäche sowie nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Äcker.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zur naturräumlichen Einheit der Oldenburger Geest.

Gemäß Karte 5 wird im Plangebiet Industrie und Gewerbe dargestellt (Karte 5 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen).

Der südliche Bereich des Plangebietes und seine Umgebung befinden sich in einem Wallheckengebiet mit hoher Dichte und Vernetzung. Für das Gebiet wird die Erhaltung und Pflege von Wallhecken angegeben (Karte 6 – Wallheckengebiete).

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist lediglich angrenzend an den Geltungsbereich mit den Wertstufen 2 und 4 (von 4 möglichen Wertstufen) als mäßig eingeschränkt und als stark eingeschränkt dargestellt (Karte 7 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen). Für das Plangebiet selbst wird keine gesonderte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufgezeigt, da dieser Bereich dem Industrie und Gewerbe zugeordnet wird.

Das Plangebiet wird in Karte 8 (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – gegenwärtiger Zustand) als Bereich mit intensiv genutzten Arealen und kleinstrukturiert dargestellt.

Das Plangebiet selbst gehört zu keinem wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die Umgebung jedoch gehört zu einem Wallheckengebiet mit gut ausgeprägten Wallheckenstrukturen. Ebenso ist für die Umgebung eine besonders gut ausgeprägte Geländemorphologie dargestellt. (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Karte 12 im hohen Bereich (> 200 – 300 mm/a), wobei das Schutzpotenzial des Grundwassers als gering (nördlicher Bereich) bis mittel/ hoch (südlicher Bereich) eingestuft wird (Karte 13).

Im Südwesten des Plangebietes und der Umgebung befindet sich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet (Karte 14 – Grundwasser – Wassergewinnungsgebiete).

Das vorherrschende Klima wird zu einem Stadtrandklima gezählt. Für den Planbereich wird Industrie- und Gewerbeklima angegeben (Karte 15 – Luft und Klima).

Die Umgebung des Plangebietes gehört zu einem Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken sowie zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart (Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen).

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke zählt zu den nach § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen.

In südwestlicher Richtung befindet sich in etwas mehr als 200 m der geschützte Landschaftsbestandteil „Kiefernwald am Nethener Kirchweg“ (GLB WST 00023). Rechts und links schließt sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Nethener Kirchweg“ (GLB WST 00018) an den Wald an.

Im Westen reicht z.T. das Trinkwasserschutzgebiet Nethen in den Planbereich hinein (Schutzzone IIIA).

Weitere ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme befinden sich nicht im Plangebiet bzw. deren unmittelbarer Umgebung.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. In Kap. 3.1.2 und 3.1.3 und der Anlage 1 (Artenschutzrechtliche Einschätzung) werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Gemäß der zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsplanes Nr. 28 und der 1. Änderung gültigen BauNVO aus dem Jahr 1977 war entsprechend § 19 (4) eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen. Dies bedeutet die Flächen der vorhandenen Gewerbe- und Sondergebiete hätten vollständig z.B. durch eine Pflasterung versiegelt werden können. Entsprechend der aktuellen BauNVO sind Nebenanlagen der Grundfläche hinzuzurechnen. Somit bestünde nunmehr die Möglichkeit bei einer GRZ von 0,8 max. 80 % der Gewerbegebietsflächen zu versiegeln. Gegenüber dem Ursprungsplan und der 1. Änderung wird also die mögliche zulässige Bodenversiegelung reduziert. Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan und den Änderungen werden zum Teil Anpflanzflächen überplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und Nutzungen durch den rechtskräftigen Ursprungsplan inklusive der 1. - 3. Änderung überwiegend keine besonderen Wertigkeiten für die Schutzgüter vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO definiert. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die zulässige Obergrenze ausgeschöpft, um eine bestmögliche Ausnutzung des gewerblich vorgeprägten Standortes zu gewährleisten.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer dreigeschossigen (III) Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und gewährleistet zudem, dass sich die Popken Fashion Group auf diesem Teil des Betriebsgeländes weiterhin ohne Einschränkungen erweitern kann, um diesen Standort nachhaltig zu sichern.

Für die Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) maßvoll entsprechend der geplanten Gebäudestaffelung gesteuert. Hierfür wird im nordwestlichen Bereich der nördlichen Flächen für den überwiegenden Bereich eine Gebäudehöhe von $GH \leq 22,00m$ festgesetzt. Für die Flächen, die im östlichen Bereich südlich an die Wiefelsteder Straße angrenzen wird eine Gebäudehöhe von $GH \leq 12,00m$ festgesetzt. Für die Flächen südlich der beiden Bereiche sowie südlich des Outlet- und Verwaltungsgebäudes wird eine Gebäudehöhe von $GH \leq 16,00m$ festgesetzt.

Diese Gebäudestaffelung wurde bedarfsgerecht entwickelt, um einen möglichst rücksichtsvollen Kompromiss zwischen dem Bedarf der Firma Popken Group sowie dem Schutz der nördlich der Wiefelsteder Straße vorhandenen Wohnsiedlung zu gewährleisten. Dadurch, dass sich die hohen, 22,00m hohen Shuttlelager in Richtung Westen zur Autobahn sowie in Richtung Süden zum Betriebsgelände orientieren, wird dem Anwohnerschutz Rechnung getragen. Eine extra hierfür erstellte Verschattungsstudie zeigt auf, dass es ausschließlich im Dezember und Januar in den Mittagsstunden zu leichten Einschränkungen an den Wohnhäusern nördlich der Wiefelsteder Straße durch Schattenwurf kommen kann. Zur Eingrünung dieses Bereiches werden entlang der Wiefelsteder Straße bestehende Gehölzstrukturen erhalten und mehrere Solitär-bäume neu angepflanzt.

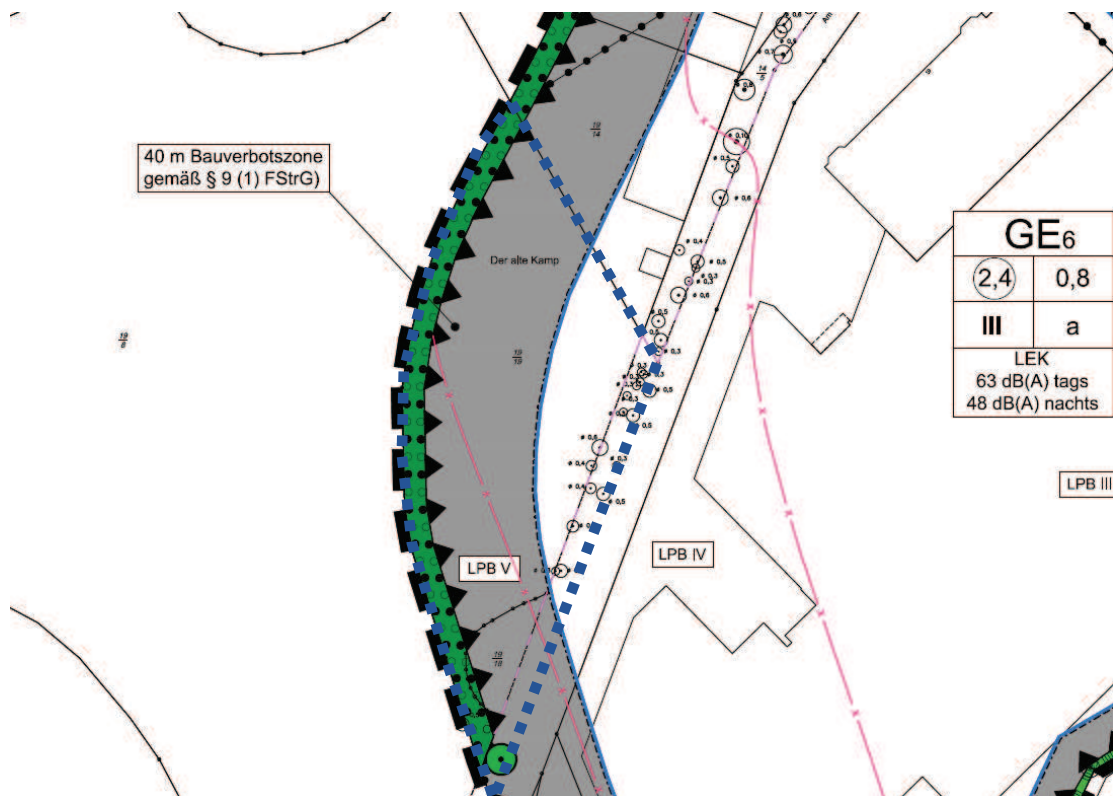


Abbildung 1: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Blau gestrichelte Linie = Außenbereich.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein bisher nicht durch den Ursprungsplan und der vorangegangenen Änderungen geregelter Bereich (vgl. Abb. 1). Dieser Außenbereich wird daher gesondert in die Bilanzierung eingestellt.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes können ca. 4.080 m² dauerhaft neu versiegelt werden. Im Verhältnis zur gesamten Plangebietsgröße von ca. 8,9 ha ist dies als gering anzusehen.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für die Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes hauptsächlich bereits versiegelte bzw. bebaute Bereiche dar wie es auch im Ursprungsplan inkl. der 1. bis 3. Änderung festgesetzt ist. Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die westlich angrenzende Bundesautobahn (A 29) und die nördlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 825 bereits vorgeprägt. Östlich des Plangebietes grenzen weitere Gewerbestrukturen an. Als Erholungsort hat das Plangebiet demnach keine Bedeutung.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil dieser Bauleitplanung. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dies betrifft zum einen den Verkehrslärm, der von der Landesstraße (Wiefelsteder Straße) sowie der Autobahn (A29) ausgeht und zum anderen den Gewerbelärm, der von den heutigen und den künftigen gewerblichen Anlagen zu erwarten ist. Aus diesem Grund wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten von der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen erstellt, das beide Lärmarten bewertet und entsprechende Empfehlungen ausspricht. Eine vorläufige Bewertung liegt bereits vor, die durch entsprechende Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 berücksichtigt wird.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 insbesondere in der Nachtzeit in großen Teilen um bis zu 10 dB überschritten. Am Tage werden diese Werte ebenfalls um bis zu 5 dB überschritten. Gemäß DIN 4109 ist das Plangebiet damit in den Lärmpegelbereichen (LPB) II bis V einzuordnen.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

Des Weiteren wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft gutachterlich geprüft, wie sich die geplante Änderung der gewerblichen Nutzung auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen auswirkt bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Schutzansprüche zu gewährleisten.

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Durch die im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Bebauung, die teilweise in einer Höhe von 22,00m geplant ist, kann es für die nördlich der Wiefelsteder Straße vorhandenen Wohngebäude zu Einschränkungen durch Schattenwurf kommen. Eine extra hierfür erstellte Verschattungsstudie zeigt auf, dass es ausschließlich im Dezember und Januar in den Mittagsstunden zu leichten Einschränkungen an den Wohnhäusern nördlich der Wiefelsteder Straße durch Schattenwurf kommen kann. Von einer unzumutbaren Einschränkung durch Schattenwurf ist daher nicht auszugehen.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes und eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades. Der größte Bereich ist bereits geregelt, daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zum derzeitigen Stand des o.g. Gutachtens als **nicht erheblich** einzustufen.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Biotoptypen

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets.

Folglich wurden für den bearbeiteten Bebauungsplan relevante Biotopstrukturen erfasst, also solche innerhalb des Plangebiets und nahe daran anschließende. Dafür erfolgte im November 2015 eine einmalige Biotoptypenkartierung, die örtlich im Februar 2016 aktualisiert wurde.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011).

Markante Einzelbäume wurden erfasst, um ihren naturschutzfachlichen Wert und ihren Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild bewerten zu können sofern sie einen Durchmesser von wenigsten 10cm hatten.

Übersicht der Biotoptypen

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich Biotoptypen der folgenden Gruppen (Zuordnung gemäß Drachenfels (2011) – Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Acker- und Gartenbaubiotope,
- Grünanlagen und
- Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt in Lehmden, innerhalb der Gemeinde Rastede. Westlich davon verläuft die Autobahn A29 mit der Ausfahrt Hahn-Lehmden. Nördlich verläuft die *Wiefelsteder Straße*, die davon abzweigende Straße *Am Waldrand* bildet die Ostgrenze des Plangebiets in seiner nördlichen Hälfte. Im Süden bildet eine Wallhecke die östliche Begrenzung, daran wiederum schließt ein Maisacker an.

Der größte Teil des Plangebietes wird von gewerblichen Verkaufs- und Produktionsflächen eingenommen. Landschaftsprägend sind neben der Wallhecke auch alte Allee-bäume auf der Westseite von der Straße *Am Waldrand*. Auch die Ostseite verfügt abschnittsweise über alten Baumbestand der aus Überresten einer alten Wallhecke besteht.

Die Wallhecke westlich des Plangebiets beinhaltet Individuen der Stechpalme, einer gesetzlich besonders geschützten Art (nach §7 Abs.2, Nr.13). Beide Wallhecken gelten nach §22 Abs. 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsch und Gehölzbestände

Die Baum-Wallhecke (HWB), die im Südosten die Grenze des Plangebiets bildet, verfügt über einen deutlich erkennbaren und ununterbrochenen Wall der zumeist etwa 100-120 cm hoch ist, abschnittsweise aber auch nur eine Höhe von 50 cm erreicht. Der Baumbestand ist geprägt von alten Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 80-100cm, aber auch jüngere und dünnere Exemplare sind vorhanden. Nordöstlich schließt eine Baum-Strauch-Wallhecke an (HWM), die sich neben mittleren und alten Eichen (20-70cm) auch durch zahlreiche und alte Individuen (Stammdurchmesser 20cm) der geschützten (§7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) Stechpalme (*Ilex aquifolium*) auszeichnet.

An der Westseite grenzt an das Plangebiet ein langgezogener Gehölzbestand mit weitgehend standortgerechter Gehölzen an (HPS). Darunter sind zwar standortgerechte Arten wie Eichen (*Quercus robur*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Buchen (*Fagus sylvatica*), es ist aber davon auszugehen, dass die Arten im Zuge des Autobahnbaus angepflanzt worden sind und es sich nicht um autochthone Bestände handelt. Die Autobahn, bzw. die genannte Autobahnausfahrt verläuft direkt westlich anschließend an diesen Biotoptyp.

Im Süden des Plangebiets findet sich eine weitere lineare Gehölzstruktur die keinem der üblichen Gehölztypen zugeordnet werden kann (HPS). Auf einem nicht-historischen Wall wachsen junge (Stammdurchmesser 10-20cm) Birken, Eichen, Ahorne (*Acer spp.*) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*).

Zwischen diesem Biotoptyp und dem Süden der beschriebenen Baum-Wallhecke befindet sich ein Standortfremdes Feldgehölz (HX), das hauptsächlich aus Tannen aufgebaut ist (*Abies spp.*). Naturnäher ist das Feldgehölz (HN) östlich des Plangebietes mit jungen (Stammdurchmesser 10-20cm) Birken, Eichen und Schwarzerlen, sowie Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*).

Im Norden hat sich ein kleines naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) entwickelt. Es besteht aus jungen Zitterpappeln, Schwarzerlen und Birken.

Außerdem befinden sich im Plangebiet und umliegend verschiedene Einzelbäume, oder kleine Baumbestände, die meisten sind aufgrund ihrer Lage den Grünanlagen zuzuordnen (HEB). Nur eine wertgebende Eiche im Standortfremden Feldgehölz wurde als HBE erfasst.

Binnengewässer

Das Plangebiet wird im Westen und Norden durch einen Graben begrenzt. Dieser ist im Norden unbefestigt, er liegt direkt an der Wiefelsteder Straße. Der Graben ist dicht mit Rohrkolben (*Typha latifolia*) bewachsen (FGR), er führte zum Zeitpunkt der Kartierung nur wenig Wasser. Das Vorhandensein von Rohrkolben, einer Stillgewässerart spricht für ganzjährig geringe Fließgeschwindigkeiten. Weiter südlich verfügt der Graben über eine befestigte Sohle (FGX) und eine kaum vorhandene Wasservegetation. Das Ufer ist mit nitrophilen Arten wie Flatterbinse (*Juncus effusus*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Brombeeren bewachsen.

Südöstlich des Plangebiets fließt die Rehbäke, ein mäßig ausgebauter Bach mit Trapezprofil (FXS). Sie verfügt über vereinzelte Wasservegetation in Form des Flutenden Schwadens (*Glyceria fluitans*) und dem Gewöhnlichen Wasserstern (*Callitriche*).

che palustris agg.). Der Uferbereich wird von allgemeiner Grünlandvegetation, Brennnesseln, Flatterbinse und Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) bewachsen.

In und nahe des Plangebiets befinden sich drei naturferne Stillgewässer (SXZ). Bei zweien handelt es sich um Löschwasserteiche ohne Ufer- und Wasservegetation mit Folienboden. Der dritte an der Rehbäke verfügt über eine künstliche Insel, es fehlt an ausgeprägter Wasservegetation. Das Ufer ist relativ steil und verfügt so nur über wenig typische Ufervegetation.

Grünland

Der kleine Grünlandbereich (GIT) im Norden des Plangebiets verfügt über einen eher trockenen Mineralboden und ein geringes Artenspektrum. Dominiert wird die Fläche von Weidelgras (*Lolium sp.*) und Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*)

Stauden und Ruderalfluren

Südöstlich des Plangebiets befindet sich rund um einen Löschwasserteich ein Nitrophiler Staudensaum (UHN), dieser zeichnet sich durch Bestände von Landreitgras aus, durch Vorkommen der Brennnessel (*Urtica dioica*), von Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*).

Acker- und Gartenbaubiotope

Zwischen der Wallhecke die das Plangebiet im Südosten begrenzt und der Rehbäke befindet sich ein Maisacker (AZ), aufgrund seiner intensiven Bewirtschaftung fehlt diesem eine nennenswerte Segetalflora.

Grünanlagen

Der allergrößte Teil des Plangebiets ist als bebauter Siedlungsbereich einzustufen. Auch hier finden sich zahlreiche vegetationsdominierte Biotoptypen. Besonders prägend sind verschiedene Baumreihen (HEA) und Gehölzbestände (HPS), zum Teil mit alten Baumbeständen, entlang bzw. nahe der Straße *Am Waldrand*. In den Gärten, aber auch eingestreut in die Parkflächen des Gewerbegebiets stehen verschiedene Einzelbäume und kleine Baumbestände (HEB), die ab einem Stammdurchmesser von 10cm erfasst wurden. Der größte Teil davon ist relativ jung und auch nicht standortgemäß, erwähnenswert sind aber alte Blutbuchen und Eichen in der nördlichen Hälfte des Plangebiets. Diese haben Stammdurchmesser von mindestens 50 cm und weit ausladende Baumkronen. Sie befinden sich teilweise in privaten Gärten, die als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft sind. Diese verfügen neben den ausgewiesenen Einzelbäumen über weitere Nadel-/Laubbäume und Sträucher. So sind sie von Neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) zu unterscheiden, die von Rasen- und Rabattenbereichen dominiert werden. Weiterhin befindet sich im Norden des Gebiets westlich von der Straße *Am Waldrand* kleine Siedlungsgehölze mit heimischen aber standortfremden Gehölzen (HSE). Östlich der Straße stehen Überreste einer Alten Wallhecke mit Buchen und Eichen bis 80cm Stammdurchmesser, die ebenfalls als HSE codiert wurden.

Zur Gliederung der Parkplätze in der südlichen Hälfte des betrachteten Gebiets werden Rabatten (ER) mit nicht heimischen Kleingehölzen oder Chinaschilf genutzt. Auch befinden sich hier wiederholt kleinräumige artenarme Scherrasenflächen (GRA) die nicht einzeln erfasst werden konnten. Auch finden sich hier Ziergebüsche aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) und überwiegend nicht heimischen Gehölzen (BZN).

Verkehrsflächen

Die kartierten Straßen- (OVS) und Autobahnabschnitte (OVA) sind asphaltiert. Sie verfügen teilweise über artenarme Vegetationsstreifen mit Ruderal-, bzw. Rasenarten. Die großen Flächen einnehmenden Parkplätze (OVP), bzw. für Lagerung, Verkauf und Anlieferung gewerblich genutzten Plätze (OFG) sind entweder gepflastert oder geschottert, zumeist im kleinräumigen Wechsel. Außerdem werden die Flächen durch Scherrasen und Rabatten unterbrochen. Diese vegetationsbedeckten Bereiche nehmen, sofern sie in der Biotoptypenkarte codiert wurden, unter 10% der Flächen ein.

Fotos aus dem Plangebiet



Abbildung 2: Nährstoffreicher Graben an der Wiefelsteder Straße.



Abbildung 3: Baumreihe im Süden der Straße Am Waldrand.



Abbildung 3: Baumreihe im Norden der Straße Am Waldrand.

Geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope konnten bei der Kartierung nicht festgestellt werden.

Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiet

Die Wallhecke entlang der südlichen Grenze des Plangebietes zählt zu den geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG.

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Spezies wurde eine Art bei der Erfassung im November 2015 festgestellt. Dabei handelt es sich um die Stechpalme (*Ilex aquifolium*), die vereinzelt auf der Wallhecke südöstlich des Geltungsbereichs nachgewiesen wurde. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Individuen der Art.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Pflanzenarten der Roten Liste traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist demgemäß nicht erforderlich, da die vorkommende besonders geschützte Art bei der Eingriffsregelung betrachtet wird und relevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie für die artenschutzrechtliche Prüfung nicht vorkommen.

Bewertung der Biotoptypen

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet im Außenbereich vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Einzelbäume [HEB]	2-4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Bio-top- und Vernetzungsfunktion
Baumreihe [HEA]	2-4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Bio-top- und Vernetzungsfunktion
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten [BZE]	2	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Bio-top- und Vernetzungsfunktion
Parkplatz/Beet [OVP/ER]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaf-ten
Scherrasen [GR]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaf-ten
Versiegelte Flächen [X]	0	ohne Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaf-ten

Da der größte Teil des Plangebietes bereits über den Ursprungsplan inkl. der 1 bis 3. Änderung geregelt ist, erfolgt für diese Bereiche lediglich eine rechnerische bzw. flächenmäßige Gegenüberstellung der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes er-möglichten zusätzlichen Flächenversiegelungen. Dabei werden die Flächenfestset-zungen des Ursprungsplanes und der 1.-3. Änderung mit den Festsetzungen der hier zu betrachtenden 4. Änderung verglichen. Nachfolgend findet sich eine Liste der Bio-toptypen, die sich im westlichen Plangebiet befinden und außerhalb des Ursprungs-planes und der Änderungen (Außenbereich) liegen und somit bei der Eingriffsregelung zu betrachten sind. Die in diesem Bereich geplanten Biotoptypen sind ebenfalls mit aufgeführt.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet zum Großteil bereits geregelt und somit derzeit bereits großflä-chig bebaut und versiegelt ist. Somit weist der Planungsraum in diesem Bereich eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Die entlang der südli-chen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt und somit erhalten. Aufgrund der bereits großflächig vorhandenen Versiegelung, sind die **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als weniger erheblich** zu bewerten (vgl. Kap. 3.1.10).

3.1.3 Schutzgut Tiere

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist lediglich angrenzend an den Geltungsbereich mit den Wertstufen 2 und 4 (von 4 möglichen Wertstufen) als mäßig eingeschränkt und als stark eingeschränkt im Landschaftsrahmenplan dargestellt (Karte 7 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen). Für das Plangebiet selbst wird keine gesonderte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufgezeigt, da die-ser Bereich dem Industrie und Gewerbe zugeordnet wird.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen u.a. vor, vorhandene Strukturen wie Gehölzbestände zu überplanen. Diese Strukturen können potenziell für verschiedene Tierarten, vor allem für Vögel und Fledermäuse, potenzielle Fortpflanzungs-, Auf-zuchts- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Ver-fügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Plangebiet sind verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorhanden, die ebenfalls hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der umliegenden Strukturen (Gehölzstrukturen, umgebende befestigte Flächen, Hausgärten) sind die potenziell vorkommenden Arten im Plangebiet vorwiegend sogenannte Allerweltsarten.

Sämtliche potenziell vorkommenden Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze gem. § 39 (5) BNatSchG nur in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundene Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Während der Bauarbeiten können akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter selbst ausgelöst werden, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten ausüben können. Im Falle einer erheblichen Störung ist mit der Aufgabe von Brutplätzen zu rechnen, sofern die betroffenen Arten empfindlich auf Störreize reagieren. Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen allerdings nicht davon auszugehen, dass störungsempfindliche Arten überhaupt vorkommen. Es ist ferner davon auszugehen, dass nach der Beendigung der baubedingten Störungen die ggf. aufgegebenen Brutstandorte in der nächsten Brutsaison wieder besiedelt werden bzw. gemieden werden, falls die Bauarbeiten bis in die nächste Brutperiode andauern.

Anlage- und betriebsbedingt sind Lärmimmissionen ebenfalls nicht auszuschließen. Reaktionen von Tieren gegenüber Lärm können sehr unterschiedlich ausfallen. Da es sich hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung um regelmäßig wiederkehrenden Lärm handelt, wird vermutlich ein Gewöhnungseffekt bei den Vögeln eintreten. Durch Gewöhnung löst Lärm oftmals keinerlei Fluchtreaktionen bei Vögeln mehr aus. So gelangen viele Vögel selbst in Stadtzentren und Industriegebieten oder entlang viel befahrener Autostraßen und Eisenbahnlinien erfolgreich zur Fortpflanzung (vgl. BEZZEL 1982, GARNIEL et al. 2007). Erfahrungen mit der Vergrämung von Vögeln zeigen, dass prinzipiell jedes Geräusch bei häufiger Anwendung wirkungslos werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna sind somit nicht zu erwarten, zumal die dort heute vorkommenden Arten zu den lärmunempfindlichen Spezies gehören.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da sich bei einer Störsituation durch Lärm die betreffende Vogelart entfernen könnte. Es handelt sich des Weiteren bei dem Plangebiet nicht um einen bekannten Mauserplatz, so dass auch hier eine erhebliche Störung auszuschließen ist.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Planungsgebietes vorkommen, könnten durch Verkehrslärm und / oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen. Vögel sind in der Regel an Straßen- und Nutzungslärm gewöhnt und halten zu Störquellen artspezifische Individualdistanzen ein, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich keinen bekannten Rastplatz darstellt.

Erhebliche Störungen sind aufgrund der oben genannten Gründe nicht wahrscheinlich. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig.**

Fazit:

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

Fledermäuse

Da durch das Planvorhaben aber auch ältere Baumbestände betroffen sind und diese potenzielle Lebensräume für streng oder besonders geschützte Arten enthalten können, wurde eine Potenzialuntersuchung der Baumbestände im Plangebiet vorgenommen. Zwei Bäume, die Potenzial als Quartierbaum aufweisen werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Für beide Bäume sind vor einer etwaigen Fällung vorzugsweise endoskopische Kontrollen vorzusehen, um im Bezug auf die Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen (vgl. Anlage 1).

Bewertung

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägungen und Nutzungen des Gebietes und der umgebenden Strukturen werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung o.g. Vermeidungsmaßnahmen **nicht als erhebliche Beeinträchtigung** angesehen.

3.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Das Plangebiet wird zum Großteil gemäß den Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (2015, LBEG) von Gley-Podsol eingenommen. Im Norden ragt Podsol in das Plangebiet hinein. Suchräume für schutzwürdige Böden werden im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht dargestellt. Aufgrund der Vorprägung durch die vorhandenen Bebauung, ist die Leistungsfähigkeit des Bodens bereits als eingeschränkt anzusehen.

Bewertung

Die Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist daher mit gering zu beurteilen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden neue Versiegelungsmöglichkeiten durch die Änderung der GRZ in einigen Teilbereichen und die Hinzunahme einer unberegelten Fläche in einer Flächengröße von ca. 4.080 m², geschaffen. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Neuversiegelung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung als **weniger erheblich** beurteilt.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser-geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG ist die Grundwasserneubildungsrate mit 201 - 250 mm/a angegeben.

Das Schutzzpotenzial des Grundwassers liegt im Großteil des Plangebietes im mittleren Bereich. Im Bereich des Podsoles (im Norden) ist das Schutzzpotenzial als gering eingestuft. Im Westen reicht z.T. das Trinkwasserschutzgebiet Nethen in den Planbereich hinein (Schutzzzone IIIA). Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird im Westen und Norden durch einen Graben begrenzt (FGX; FGR). Südöstlich des Plangebiets fließt die Rehbäke, ein mäßig ausgebauter Bach mit Trapezprofil.

In und nahe des Plangebiets befinden sich drei naturferne Stillgewässer (SXZ). Bei zweien handelt es sich um Löschwasserteiche ohne Ufer- und Wasservegetation mit Folienboden. Der dritte an der Rehbäke verfügt über eine künstliche Insel.

Bewertung

Durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten wird der Oberflächenabfluss erhöht. Die geplante neue Bodenversiegelung führt aufgrund der Bodenverhältnisse und der bereits großflächig bebauten Bereiche zu insgesamt **wenig erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser.

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LK AMMERLAND 1995).

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen.

Das Plangebiet wird zu einem großen Teil bereits von bauleitplanerisch beregelten und somit versiegelten Flächen eingenommen. Kleinteilig finden sich Gehölzstrukturen wie z.B. Einzelbäume und Hecken sowie kleinere Grünland- und Scherrasenflächen.

Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein so-

nanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft).

Bewertung

Das Kleinklima im Planbereich ist durch die vorhandene Versiegelung und Bebauung, sowie durch die angrenzenden Straßen (BAB 29 und L 825) gekennzeichnet, wovon bereits eine gewisse Luftbeeinträchtigung ausgeht. Die versiegelbare Fläche erhöht sich im Vergleich zum Ursprungsplan und der vorangegangenen Änderungen nur geringfügig, so dass gravierende umweltrelevante Auswirkungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind.

In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt (diese sind zum Teil aus der Ursprungsplan und den vorangegangenen Änderungen übernommen), wie z. B. der Schutz der Wallhecke, Erhalt und Anpflanzung von Einzelbäumen und Erhalt bzw. Entwicklung von Gehölzstrukturen entlang der westlichen Plangebietsgrenze, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen o.g. Vorbelastungen sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild wird vorwiegend von bereits bebauten und versiegelten Flächen eingenommen. Des Weiteren grenzt westlich die Autobahn A 29 an das Plangebiet sowie im Norden die Landstraße L 825. Positiv auf das Landschaftsbild wirken die im Plangebiet und in der Umgebung befindlichen Gehölzstrukturen wie Einzelbäume, Feldgehölze und (Wall-) Hecken.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der geplanten Änderung nur geringfügig verändern, da das Plangebiet bereits von Gebäuden und weiteren Versiegelungen eingenommen wird. Im nördlichen Geltungsbereich wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Bebauung auf maximal 22,0 m Höhe begrenzt. Um die Eingriffe in die Landschaft zu minimieren, werden städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen (Pflanzung von 11 Solitärbäumen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze) zur verträglichen Einbindung des Plangebietes festgelegt, so dass sich **weniger erhebliche Umweltauswirkungen** ergeben.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen ge-

schaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Die an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellt, ist als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Diese wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes in ihrem Bestand gesichert.

Weitere schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

Bewertung

Insgesamt werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (hier: Wallhecken) prognostiziert.

3.1.9 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinaus gehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von Pflanzen durch Flächenversiegelungen, was als weniger erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft als weniger erheblich zu beurteilen. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) und Lärmpegelbereiche (LPB) • Festsetzung von Maximalhöhen verbunden mit keiner unzumutbaren Einschränkung durch Schattenwurf 	-
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • weniger erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Biotopstrukturen 	•
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Größtmöglicher Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen (Wallhecke, Einzelbäume) 	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • weniger erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung 	•
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung 	•
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • keine negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Gegebenheiten 	-
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • keine negative Auswirkungen auf die Luftqualität 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorprägung des Landschaftsbildes durch vorhandene / angrenzende bebaute Bereiche sowie Autobahn • Erhalt und Anpflanzung von landschaftsbildprägenden Strukturen (u.a. Wallhecke, Einzelbäume) • weniger erhebliche Auswirkungen durch geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes 	•
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der vorkommenden Wallhecke 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Auswirkungen 	-

•• sehr erheblich/ • erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen.

Für die Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) maßvoll entsprechend der o.g. Gebäudestaffelung gesteuert. Hierfür werden die entsprechenden Bereiche mit Gebäudehöhen $GH \leq 12,00m$, $GH \leq 16,00m$ und $GH \leq 22,00m$ festgesetzt.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer dreigeschossigen (III) Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und gewährleistet zudem, dass sich die Popken Fashion Group auf diesem Teil des Betriebsgeländes weiterhin ohne unnötige Einschränkungen erweitern kann, um diesen Standort nachhaltig zu sichern.

Nur durch Gebäudehöhen im angestrebten Maß lassen sich moderne Shuttlelagersysteme wirtschaftlich sinnvoll betreiben. Zur Auflockerung des Straßenbildes erfolgt eine Staffelung der verschiedenen Gebäudehöhen und eine ortsbildtypische Eingrünung. Die in den Randbereichen des Plangebietes zu erhaltenden und zu entwickelnden Grobstrukturen sorgen für eine gewisse Eingrünung und können der Tier- und Pflanzenwelt auch zukünftig als Lebensraum dienen.

Die Erschließung des gesamten Geländes erfolgt ausgehend von der Wiefelsteder Straße (L 825) über die Straße „Am Waldrand“ die in Richtung Süden als schmaler Wirtschaftsweg weiterführt.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine bauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. der 1. bis 3. Änderung zulässig. Das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die dadurch festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten würden bestehen bleiben. Änderungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht ergeben.

3.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich und Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

3.3.1 Bilanzierung

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps
- b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps
- c) Flächenwert des Planungszustandes
 - Flächenwert des Ist-Zustandes
 = Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Nachfolgend ist die Eingriffsbilanzierung für den Außenbereich im Westen des Plangebietes dargestellt bei dem die aktuell vorhandenen Biotoptypen zu Grunde zu legen sind. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HEA	350	3	1.050	HFM* ¹	610	3	1.830
HEB (14 junge Einzelbäume)*	140	2	280	BZE* ²	160	2	320
BZE	160	2	320	HEB (1 junger Einzelbaum)**	10	2	20
OVPs/ER	4.230	1	4.230	GR* ³	885	1	885
X	450	0	0	X* ⁴	3.535	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			5.880	Flächenwert Planungs-Zustand			3.055

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume / Einzelsträucher zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentrafffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen / Einzelsträucher die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume / Einzelsträucher von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum wurde eine Fläche von 10 m² angesetzt.

*¹ Festgesetzte Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + 25b BauGB entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Die Gesamtgröße beträgt 770 m². Abzüglich der in dieser Fläche enthaltenen Zierhecke verbleiben 610 m².

*² Die innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + 25b BauGB gelegene Zierhecke bleibt erhalten.

*³ Die unversiegelten Flächen der Gewerbegebiete werden als artenarme Grünflächen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.

*⁴ Vollständig versiegelte Flächen der Gewerbegebiete (GRZ von 0,8).

Flächenwert Planung	=	3.055
- Flächenwert Ist-Zustand	=	5.880
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 2.825 => < 0

Es ergibt sich im Außenbereich somit ein Flächenwert von – 2.825 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 2.825 m² bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 1.415 m²** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner erfolgt eine Gegenüberstellung für die bereits beregelten Bereiche der 4. Änderung.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine rechnerische bzw. flächenmäßige Gegenüberstellung der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten zusätzlichen Flächenversiegelungen. Dabei werden die Ausweisung des Ursprungsplanes inkl. der Änderungen mit den Festsetzungen der 4. Änderung verglichen. Der Ursprungsplan inkl. der 1. Änderung ist nicht weiter zu berücksichtigen, da nach der seinerzeit gültigen BauNVO aus dem Jahr 1977 entsprechend § 19 (4) eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen war. Dies bedeutet die festgesetzten Gewerbegebiete hätten vollständig versiegelt werden können (vgl. Kap. 3.1).

festgesetzte Baufläche	zu versiegeln- de Fläche durch Ur- sprungsplan B-Plan Nr. 28	zu versie- gelnde Fläche durch die 4. Änderung des B-Plan Nr. 28	Differenz der zu versie- gelnden Flä- che
2.740 m² im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 28, 2. Änderung) Gewerbegebiet (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung) 4. Änderung B-Plan Nr. 28 Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	ca. 1.645 m ²	ca. 2.190 m ²	545 m ²

Im Vergleich zum Ursprungsplan erhöht sich der Anteil der zulässigen Flächenversiegelungen um ca. 545 m². Dadurch ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 3.370 m² (545 + 2.825) bei einer Wertstufensteigerung.

Zusätzlich sind die ehemals festgesetzten Anpflanzflächen, die durch die 4. Änderung nicht weiter erhalten bleiben, extern zu ersetzen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 3.870 m². Zudem werden 30 ursprünglich festgesetzte Einzelbäume durch die vorliegende Änderung überplant und müssen ersetzt werden.

Es besteht die Möglichkeit den externen Kompensationsbedarf im Flächenpool der Gemeinde Rastede zu ersetzen.

3.3.2 Schutzgut Mensch

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 insbesondere in der Nachtzeit in großen Teilen um bis zu 10 dB überschritten. Am Tage werden diese Werte ebenfalls um bis

zu 5 dB überschritten. Gemäß DIN 4109 ist das Plangebiet damit in den Lärmpegelbereichen (LPB) II bis V einzuordnen.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Von einer unzumutbaren Einschränkung durch Schattenwurf ist ebenfalls nicht auszugehen (s. Kap. 3.1.1).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen und zum derzeitigen Stand des Gutachtens keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet werden, die die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen könnten.

3.3.3 Schutzgut Pflanzen

Um Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Pflanzen zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Der Eingriff erfolgt z. T. in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume).
- Zum Schutz der erhaltenswerten Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen

- **Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen (4.020 m²)**

Im Plangebiet befinden sich aktuell einige Gehölzstrukturen, die im Bebauungsplan zum Erhalt bzw. festgesetzt und zudem erweitert werden. Diese sind auf Dauer zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind zur Durchgrünung und Abgrenzung die z.T. vorhandenen Gehölze mit weiteren Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

Folgende Bäume werden empfohlen:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Hinweis: Im nordöstlichen Plangebiet weist die 4. Änderung des B-Planes Nr. 28 eine Anpflanz- und Erhaltfläche aus. Im Süden wird ein Gehölzbestand ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. In der Ursprungsplanung hätten diese Bereiche (ca. 415 m² und ca. 620 m²) aber vollständig versiegelt werden können, so dass hier eine anteilige Verlagerung der zu kompensierenden Anpflanzflächen aus dem übrigen Plangebiet planungsrechtlich möglich ist. Es verbleibt eine weiterhin zu verlagernde Fläche von 3.870 m², die extern zu kompensieren ist.

- **Einzelbaumanpflanzungen an der nördlichen Plangebietsgrenze (11 Stück)**

Zur Eingrünung nach Norden werden zudem südlich der Wiefelsteder Straße noch 11 Einzelbäume angepflanzt. Bei einer angenommenen Fläche von 10 m² pro Baum (angenommener, durchschnittlicher Kronenbereich) ergibt sich eine Fläche für Baumanpflanzungen von ca. 110 m² (11 Bäume x 10 m² pro Baum). Die Eingrünung eines Baugebietes mit Laubgehölzen erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert

das Landschaftsbild. Standortgerechte Bäume sollten Zierformen vorgezogen werden. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen.

Folgende Bäume werden empfohlen:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Qualität: Solitärbäume, 6-8 x verpflanzt, Stammumfang 50-70 cm

Die Kompensation der 30 überplanten Einzelbäume kann über diese Einzelbaumanpflanzungen (Solitärbäume) kompensiert werden.

Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden.

Trotz der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von 3.370 Werteinheiten. Ferner werden insgesamt durch die vorliegende Planung Anpflanzmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 3.870 m² überplant. Diese ist flächengleich zu ersetzen.

Es besteht die Möglichkeit den externen Kompensationsbedarf im Flächenpool der Gemeinde Rastede zu ersetzen.

3.3.4 Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen einzubeziehen:

- Größtmöglicher Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar,
- Die zwei Bäume, die Potenzial für Tiere aufweisen (s. Anlage 1), sind vor Fällung endoskopisch auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

3.3.5 Schutzgut Boden

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu verringern, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen:

- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende

Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterterrassen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

Die als weniger erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form von neu anzulegenden Gehölzanpflanzungen anteilig oder teilweise kompensiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation das Schutzgut Boden verbessert. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Boden prognostiziert wurden, mitausgeglichen werden.

3.3.6 Schutzgut Wasser

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu verringern, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen:

- Der Eingriff betrifft zum Großteil relativ wertarme Biotope.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern).

Eine Erhöhung des Wasserabflusses durch eine Vergrößerung der versiegelten Flächen wird sich nur geringfügig ergeben, da der Großteil des Geltungsbereiches bereits versiegelt ist, so dass keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation die Situation des Schutzgutes Wasser auf den Ersatzflächen verbessert. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben prognostiziert wurden, mitausgeglichen werden.

3.3.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erreicht werden.

3.3.8 Schutzgut Landschaft

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft zu verringern werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt:

- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume).
- Anpflanzung von Gehölzstrukturen.

Die als weniger erheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft können u. a. durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von Gehölzstrukturen) kompensiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation die Situation des Schutzgutes Landschaft auf den Ersatzflächen verbessert. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Landschaft prognostiziert wurden, mitausgeglichen werden.

3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Kultur- bzw. Sachgut, in Form einer Wallhecke bekannt. Diese ist als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 (3) NAGB-NatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung wird die betreffende Wallhecke als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gesichert.

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu verringern werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt:

- Festsetzung der im Plangebiet befindlichen Wallhecke als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Unter Berücksichtigung o.g. Vermeidungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.4.1 Standort

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen bereits durch den Bebauungsplan Nr. 28 (Ursprungsplan) inkl. durchgeführter 1. bis 3. Änderung erfassten Gewerbebereich, der damit an konkrete Planungen angepasst und nachhaltig gesichert wird. Insofern sind Alternativen zu Planungsstandort und – inhalt nicht gegeben.

3.4.2 Planinhalt

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO mit einer grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird den sich an diesem Standort angesiedeltem Betrieb ein möglichst großer Handlungsspielraum eingeräumt. Die Erschließung des Gebietes ist auch weiterhin über die Straße „Am Waldrand“ geplant, die jedoch künftig in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,00m im mittleren Teil des Betriebsgeländes endet. Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Teilausgleich des Eingriffs werden u. a. Gehölzstrukturen erhalten und ergänzt.

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

4.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde für das Schutzgut Pflanzen im westlichen Bereich (Außenbereich) auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Die übrigen Bereiche des Plangebietes wurden mit dem Ursprungsplan und den rechtsverbindlichen Änderungen

verglichen. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

4.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung der Fledermäuse erstellt (vgl. Anlage 1). Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt. Zusätzlich wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt.

4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden z. T. weniger erhebliche (u. a. Schutzgut Pflanzen, Boden) festgestellt. Zur teilweisen Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden u. a. Anpflanzungen festgesetzt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden.

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Betriebes die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ durchzuführen. Der Betriebsstandort soll damit an konkrete Planungen angepasst und nachhaltig gesichert werden. Die Erschließung des Gebietes ist auch weiterhin über die Straße „Am Waldrand“ geplant, die jedoch künftig in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,00m im mittleren Teil des Betriebsgeländes endet.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über den Erhalt und Schutz von Einzelbäumen bzw. einer Wallhecke bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Es besteht die Möglichkeit den externen Kompensationsbedarf im Flächenpool der Gemeinde Rastede zu ersetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch entsprechende Maßnah-

men auf Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben sein wird, der die entstehenden negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 vollständig ausgleicht.

6.0 LITERATUR

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. A/4: 1-326.

NAGBNATSchG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover.

NU (2015): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung (http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm)

Umwelt und Planungsamt (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

ANLAGEN

Karte 1: Bestand Biotoptypen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hahn-Lemden"

Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Einzelbaum
 Gehölze

Biotoptypen (Stand 11/2015, aktualisiert 02/2016)

[Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2011)]

Gebüsche und Gehölzbestände
BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
HBE Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe
HN Naturnahes Feldgehölz
HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
HWP Baum-Wallhecke §
HWM Strauch-Baum-Wallhecke §
HX Naturfremdes Feldgehölz
§ nach §22 Abs. 3 NABNatSchG geschützte Wallhecke

Binnengewässer
FGR Nährstoffreicher Graben
FGX Befestigter Graben
FXS Stark begrünter Bach
SXZ Sonstiges naturnahes Stillegewässer

Grünland
GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden

Stauden- und Ruderalfluren

UHN Nitrophiler Staudensaum

Acker- und Gartenbaubiotopie

AZ sonstiger Acker

Zusätze m=Maisanbau

Grünanlagen

BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
ER Beet/Rabatte
GRA Artenarmer Scherrasen
HEA Allee/Baumreihe der Siedlungsbereiche
HEB Einzelbaum/ Baumbestand der Siedlungsbereiche
HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
PHG Hausgarten mit Großbäumen
PHZ Neuzettlicher Ziergarten

Verkehrsflächen

OFG Sonstiger gewerblich genutzter Platz
OVA Autobahn
OVP Parkplatz
OVS Straße
OWW Weg
Zusätze a=Asphalt
s=Schotter
v=sonstiges Pflaster mit engen Fugen

Anmerkung des Verfassers:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung getroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sp Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>

Häufigkeitsangaben: Zahl entspricht der Anzahl der Exemplare

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hahn-Lemden"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab	Projekt: 15-2203	Datum		Unterschrift
		Bearbeitet:	11/2015; 02/2016	
1 : 2.000	Plan-Nr. 1	Gezeichnet:	02/2016	Foget
		Geprüft:	02/2016	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Stand 17.02.2016

Abkürzungen für Gehölzarten

Ah	Ahorn	Acer spp.
Bi	Moorbirke, Hängebirke	Betula pendula, B. pubescens
Br	Brombeere	Rubus fruticosus agg.
BBu	Blutbuche	Fagus sylvatica f. purpurea
Ea	Amerikanische Eiche	Quercus rubra
Eb	Eberesche	Sorbus aucuparia
Ei	Stieleiche	Quercus robur
Er	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Fi	Fichte	Picea abies
Hb	Hainbuche	Carpinus betulus
Hs	Hasel	Corylus avellana
Ki	Waldkiefer	Pinus sylvestris
Li	Linde	Tilia sp.
Ob	Obstbaum	
Sp	Stechpalme §	Ilex aquifolium
Ph	Hybridpappel	Populus sp.
Pz	Zitterpappel	Populus tremula
Ta	Tanne	Abies alba u.a.

§ besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

Potentialuntersuchung zu Lebensstätten von Fledermäusen in den Baumbeständen des B-Plangebietes „Ulla Popken Group“ in Rastede, Landkreis Ammerland

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Ulla Popken Group“ für die Betriebserweiterung an der Straße „Am Waldrand“ in Rastede wurde unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten eine Erfassung potentieller Fledermaus-Lebensstätten für streng geschützte Fledermausarten durchgeführt.

Grundlage für die Untersuchung stellen die einschlägigen Rechtsvorschriften des §44 BNatSchG dar. Hiernach ist es verboten, Lebensstätten streng oder besonders geschützter Arten zu „beseitigen“ oder Individuen zu verletzen oder zu töten. Zuwiderhandlungen sind nach § 71 BNatSchG als Straftatbestand eingestuft.

Die Untersuchung beinhaltet eine Potentialansprache des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches (s. Abb. 1) vor dem Hintergrund des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, ob Lebensstätten für Fledermäuse durch die Planung betroffen sind.

2. Methodisches Vorgehen

Zur Erfassung potentiell geeigneter Lebensstätten für streng geschützte Fledermausarten an oder in den Bäumen des Plangebietes erfolgte eine Begehung des Geländes am 25.01.2016. Hierbei wurden alle Bäume auf Strukturen, wie Baumhöhlen, Spalten, Schadstellen oder Spechtlöcher abgesucht. Die Kontrolle vor Ort wurde als Sichtkontrolle vom Boden aus unter Zuhilfenahme eines Fernglases durchgeführt.

Bäume mit entsprechendem Potential/Eignung wurden im Gelände markiert und in einer Feldkarte vermerkt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse wird geprüft, ob weiterführende Untersuchungen zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich werden.

3. Ergebnisse

Die Vorprüfung erfolgte am 25.01.2016. An dem Termin wurde festgestellt, dass vermutlich wenige Tage zuvor mehrere Bäume auf dem Flurstück 14/15 gefällt wurden. In aktuell verfügbaren Luftbildern (z.B. bing.com) sind auf dem Flurstück und an den Flurstücksgrenzen umfangreiche, z.T. stammmächtige Laubgehölze und einige Nadelgehölze zu erkennen.

Z.B. wurde kürzlich eine Baumreihe mit sechs Erlen und fünf Hybridpappeln vollständig gerodet. Aus den beiden anderen Gehölzbiotopen wurden bis zu 40 Bäume, vorwiegend Laubbäume, entfernt (s. Abb. 2 & 3).

Eine nachträgliche Kontrolle der gefällten Baumstämme auf Baumhöhlen oder potentielle Quartiere konnte nicht durchgeführt werden, da die Bäume bereits abtransportiert waren.

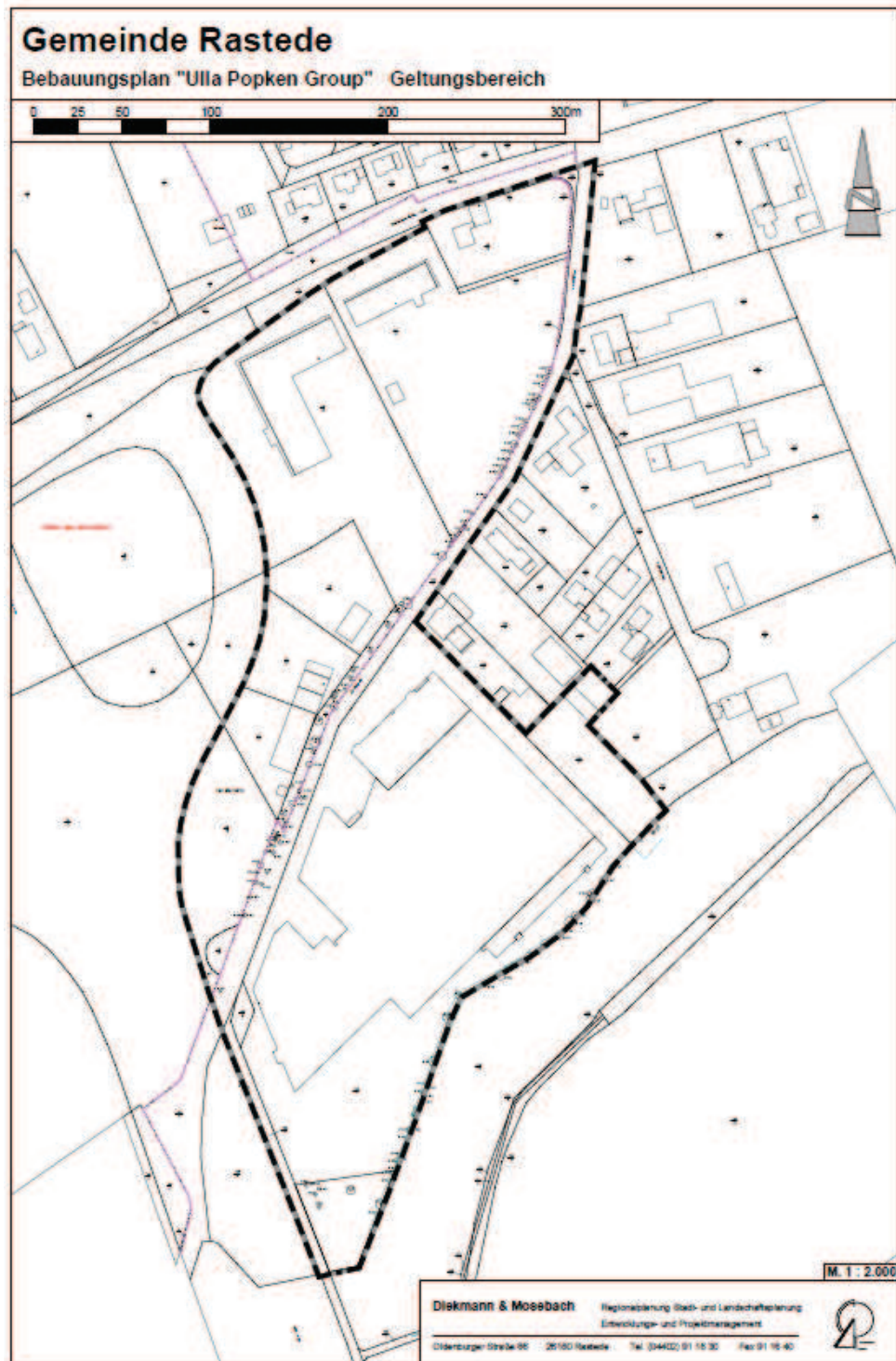


Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Planes „Ulla Popken Group“



Abbildung 2: Vorhandene und gefällte Baumbestände auf Flurstück 14/15 am 25.01.2016



Abbildung 3: Gefällte Baumbestände auf Flurstück 14/15 am 25.01.2016

In die Kontrolle konnten entsprechend nur Bäume einbezogen werden, die bei bauvorbereitenden Maßnahmen noch nicht entfernt wurden.

Von den kontrollierten Bäumen wiesen drei Bäume Schadstellen oder Höhlenöffnungen auf. Die Lage der Bäume ist in Abbildung 4 dargestellt. Detaillierte Lagepläne geben die Abbildungen xy bis xy wieder.

Bei den Potentialbäumen handelt sich um drei Bäume im rechtsseitigen Straßenseitenraum „Am Waldrand“.

1. Ein Eichenstamm (Baum Nr. 1), dessen Krone oberhalb einer Spechthöhle entfernt wurde, auf Flurstück 14/15 (s. Abb. 5),
2. eine Eiche (Baum Nr. 2) mit Stammschaden auf Flurstück 14/5 (s. Abb. 8) und
3. eine Birke (Baum Nr. 3) mit mehreren Stammlöchern auf Flurstück 14/5 (s. Abb. 9).

Diese Bäume könnten potenziell Lebensstätten für Fledermäuse, aber auch für besonders geschützte Vögel aufweisen. Eine potentielle Konfliktsituation ist nur zu erwarten, wenn diese Bäume im Rahmen der Betriebserweiterung gefällt werden.

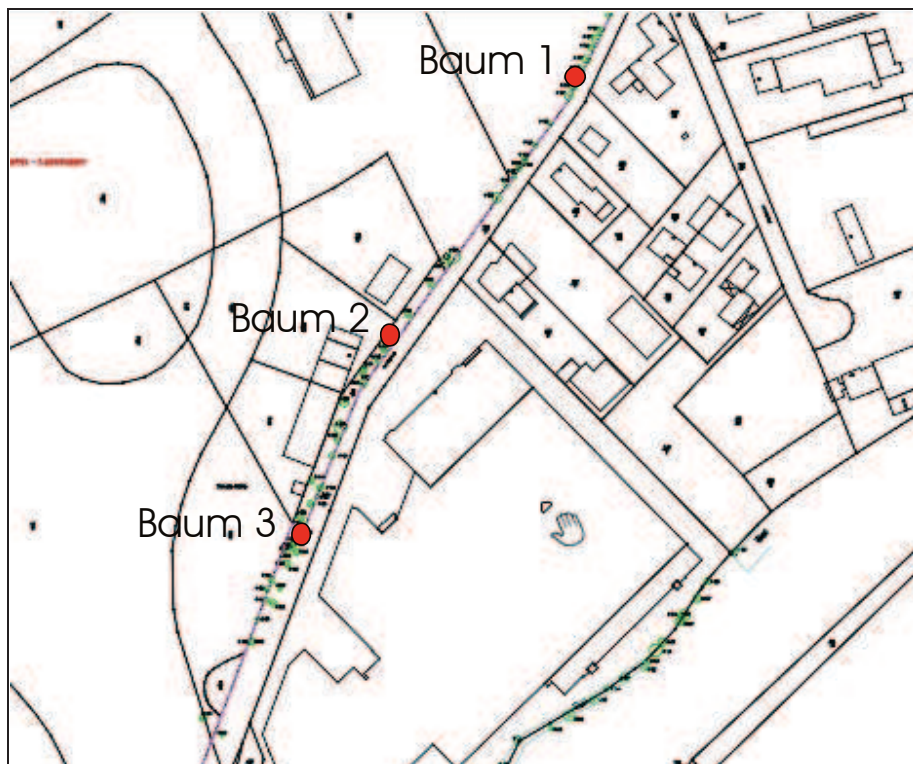


Abbildung 4: Lage der Potentialbäume im Plangebiet



Abbildung 5: Eichenstamm mit Spechthöhle (Baum 1)



Abbildung 6: Detailplan Baum Nr. 1

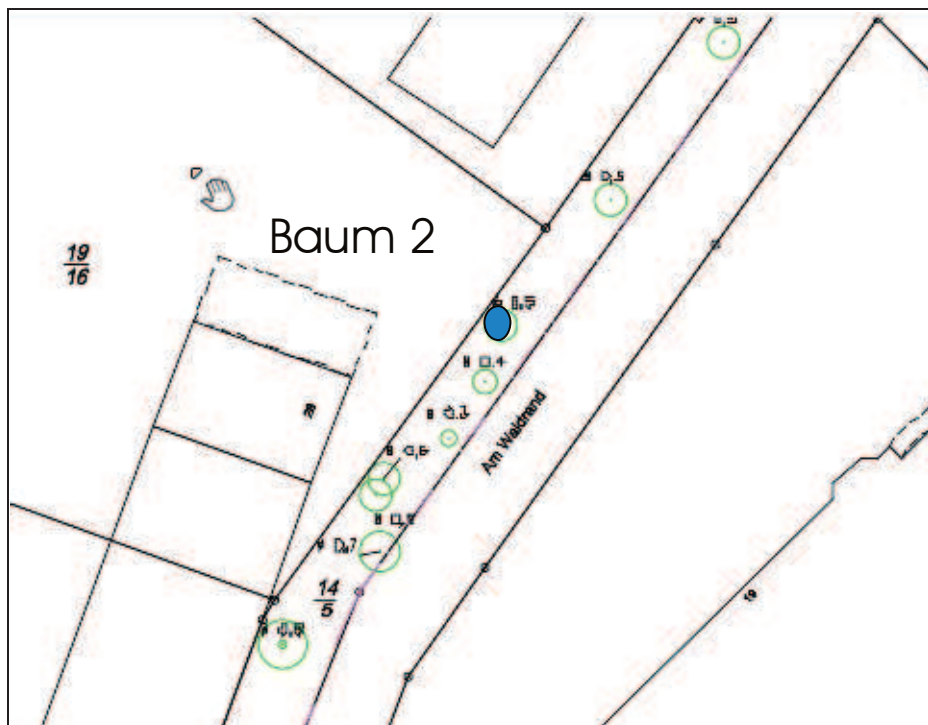


Abbildung 7: Detailplan Baum Nr. 2



Abbildung 8: Eiche mit Stammschaden (Baum 2)



Abbildung 9: Birke mit mehreren Stammlöchern (Baum 3)

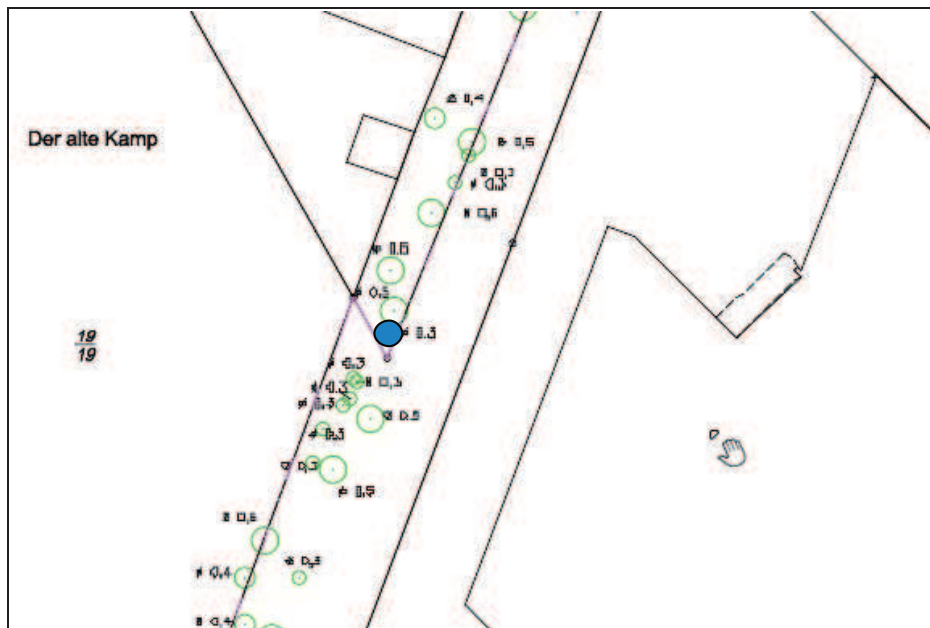


Abbildung 10: Detailplan Baum Nr. 3

4. Artenschutzrechtliche Hinweise

Wie zwischenzeitlich bekannt wurde, werden die potentiellen Habitatbäume Nr. 2 und Nr. 3 nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Für beide Bäume sind vor einer etwaigen Fällung vorzugsweise endoskopische Kontrollen vorzusehen, um im Bezug auf die Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Für die im Wesentlichen durch den Eingriff betroffenen umfangreichen Laubholzbestände auf dem Flurstück 14/15, die bereits vor der Kontrolle entfernt wurden, kann rückwirkend nicht beurteilt werden, ob durch die Fällung artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst wurden.

Holzhausen, 10. Februar 2016

Dipl.-Biol. Ulf Rahmel

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2016/028

freigegeben am **22.02.2016**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 16.02.2016

4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II - Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie

Beratungsfolge:

Status

Ö

N

Datum

08.03.2016

14.03.2016

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 6 F II wird für den Bereich des Gewerbegebietes zwischen Finkenstraße und Bahnlinie geändert.

Der Geltungsbereich des Änderungsbeschlusses ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan 6 F II aus dem Jahre 1989 weist für den Bereich zwischen Finkenstraße und Bahnlinie ein Gewerbegebiet aus, in welchem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Zu den Gewerbebetrieben zählen auch Einzelhandelsbetriebe, die an der Finkenstraße ebenfalls allgemein zulässig sind – so auch der vorhandene ALDI-Markt – sofern sie weniger als 800 m² Verkaufsfläche bzw. weniger als 1.200 m² Geschossfläche aufweisen.

Das im Dezember 2015 aktualisierte Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde weist den derzeitigen Standort des ALDI-Marktes zusammen mit dem auf der anderen Bahnseite gelegenen Baumarkt sowie Nahversorger als Fachmarktstandort aus. Als Fachmarktstandort übernimmt dieser Lagebereich innerhalb des Gesamtgefüges des Rasteder Einzelhandels eine wichtige Ergänzungsfunktion ein.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt, an diesem Standort die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu priorisieren beziehungsweise die Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verhindern. Hierzu wären im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans solche Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Rasteder Liste führen.

Ein solcher Ausschluss wird bei der Neuaufstellung von Bauleitplänen für Gewerbegebiete regelmäßig festgesetzt und sollte auch für bestehende Gewerbegebiete nachträglich aufgenommen werden, wobei die bestehenden Betriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Hierdurch kann der zentrale Versorgungsbereich an der Oldenburger Straße langfristig geschützt werden.

Um also zukünftig anstehende Erweiterungen und/ oder Neuansiedlungen am Standort Finkenstraße entsprechend den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachhaltig steuern zu können, sollte der Bebauungsplan 6 F II geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst keine.

Anlagen:

1. Geltungsbereich Änderungsbeschluss
2. Bebauungsplan 6 F II

N 5900510 m



N 5900119 m

Bebauungsplan 6f II

Gemeinde Rastede
„Ortskern“ (nördlich der Raiffeisenstraße)

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



zugleich Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 6 - „Ortskern“ und des Bebauungsplanes Nr. 6f I - „Ortskern“ (Teilbereich Raiffeisenstr./Einkenstr.)



Übersichtsplan M. = 1 : 10 000

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 2 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), und der §§ 36, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnung in der Neufassung vom 06.06.1996 (Hds. GVO, S. 157) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1992 (Hds. GVO, S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung wahlrechtlicher Vorschriften für Landtags- und Kommunalwahlen vom 26.11.1997 (Hds. GVO, S. 214), hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 6f II - „Ortskern“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den 22.11.1988
Ulrich
Bürgermeister

Rastede, den 22.11.1988
Ulrich
Gemeindedirektor

Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 30.08.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6f II beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede, den 22.11.1988

Ulrich
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.11.1988 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den 22.11.1988
Ulrich
Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1988). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch anzugeben. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Flächen ist die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den 8.2.89
Ulrich
Gemeindedirektor

Westerstede, den 19.12.1988

Ulrich
Gemeindedirektor

Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Str. 180 · 2800 Bremen · Ruf 450 40/49

Bremen, den 02.09.1988 / 28.11.1988

Ulrich
Gemeindedirektor

Inkraft treten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (3) BauGB ist am 30.08.1988 dem geltenden Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.1988 bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Rastede, den 3.03.1989

Ulrich
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 30.08.1988 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.09.1988 bis 11.10.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, den 22.11.1988

Ulrich
Gemeindedirektor

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 30.08.1988 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 12.09.1988 bis 11.10.1988 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 11.10.1988 gegeben.

Rastede, den 22.11.1988

Ulrich
Gemeindedirektor

Inkraft treten

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den 5.03.1990

Ulrich
Gemeindedirektor

Bebauungsplan-Nr. 6f II

Textliche Festsetzungen

- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE1, GE2)**
 - Innerhalb des GE1-Gebietes sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, die nicht wesentlich störend sind.
 - Innerhalb des GE2-Gebietes sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.
- Abweichende Bauweise (a)**

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstände regeln sich nach § 7 NBauO.
- Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand**
 - Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
 - Im Umkreis von 5 m um die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Erarbeiten, Versäugelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen des Wurzelraumes unzulässig.
- Pflanzgebot**

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB) mit standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen (z.B. Eiche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Schneeball, Haselnuß, Hart-riezel, Schlehdorn, Liguster, Holunder, Wildrose u. Obstbäume) vorzunehmen.
- Garagen, Nebenanlagen**

Innerhalb der gerasterten Flächen sind Garagen gemäß § 12 BauVVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauVVO nicht zulässig.
- Sichtdreiecke**

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sich verpersperrender bzw. sich behinderender Nutzung freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Baumbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB.
- Zu- und Ausfahrtsverbot**

Entlang des Zu- und Ausfahrtsverbotes sind Zufahrten zu den Grundstücken nicht zulässig.

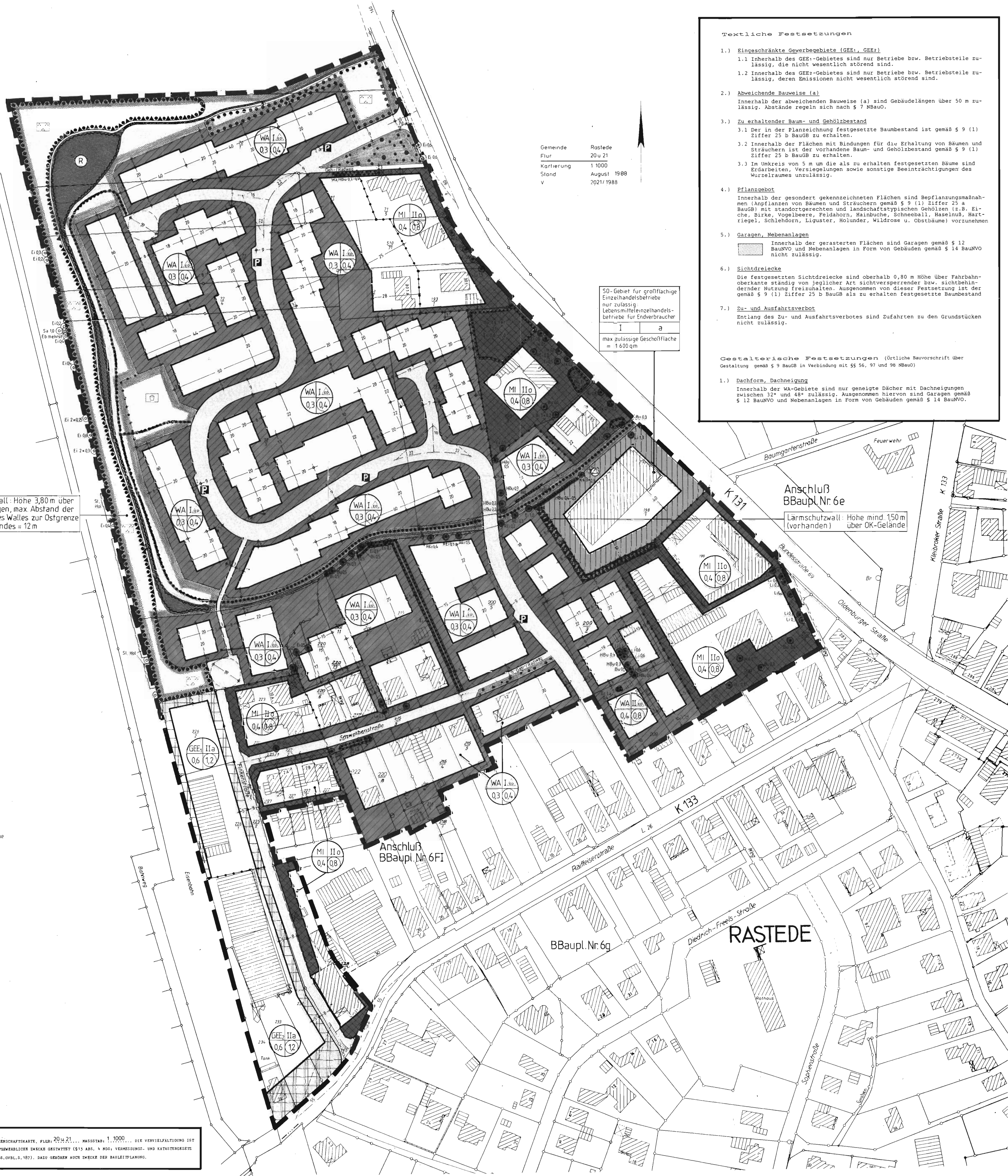
Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Dachform, Dachneigung**

Innerhalb der WA-Gebiete sind nur geeignete Dächer mit Dachneigungen zwischen 32° und 48° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauVVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauVVO.

50-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe
nur zulässig:
Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe für Endverbraucher

I	a
max. zulässige Geschosfläche = 1600 qm	



Lärmschutzwall: Höhe 3,80 m über OK-Gelänsen, max. Abstand der Kammlinie des Walles zur Ostgrenze des Bahngeländes = 12 m

03 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

04 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

05 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

06 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

07 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

08 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

09 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

10 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

11 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

12 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

13 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

14 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

15 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

16 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

17 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

18 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

19 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

20 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

21 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

22 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

23 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

24 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

25 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

26 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

27 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

28 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

29 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

30 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

31 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

32 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

33 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

34 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

35 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

36 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

37 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

38 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

39 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

40 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

41 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

42 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

43 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

44 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

45 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

46 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

47 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

48 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

49 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

50 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

51 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

52 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

53 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

54 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

55 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex
Hl Hülendorn
Sl Schiele
Sa Salweide

56 Baum (el)
Ah Ahorn
Bi Birke
Bu Buche
Es Esche
HBu Hainbuche
Ka Kastanie
La Lärche
Li Linde
Pa Pappel
RE Rotleiche
Ro Rotdorn
Th Thuja
We Weiden
Wd Weiden
Tfr Traubeneiche
Il Ilex

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2016/029freigegeben am **22.02.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 16.02.2016

Erlass einer Veränderungssperre für das Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.03.2016	Verwaltungsausschuss
Ö	15.03.2016	Rat

Beschlussvorschlag:

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II wird die Veränderungssperre Nr. 1 als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die Flächen zwischen Finkenstraße und Bahnlinie sind im Bebauungsplan 6 F II als Gewerbegebiet ausgewiesen, sodass auch Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche bzw. weniger als 1.200 m² Geschossfläche zulässig sind. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept klassifiziert diesen Bereich als Fachmarktzentrum und schlägt zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs an der Oldenburger Straße vor, an diesem Standort die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu priorisieren beziehungsweise die Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verhindern. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept entfaltet jedoch keine unmittelbare Bindungswirkung, sondern ist lediglich als Fachgutachten für die gemeindlichen Bauleitplanungen maßgebend.

Um künftig anstehende Erweiterungen und/ oder Neuansiedlungen entsprechend den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachhaltig steuern zu können, ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II zu fassen.

Um zu vermeiden, dass sich die städtebaulichen Strukturen im Geltungsbereich vor Rechtswirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II in einer nicht gewollten Form entwickeln, ist demnach die Aufstellung einer Veränderungssperre erforderlich.

Die Veränderungssperre gilt für zwei Jahre und kann gegebenenfalls um ein weiteres Jahr verlängert werden, falls dies erforderlich ist (§ 17 BauGB). In diesem Zeitraum dürfen die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie wertsteigernde Veränderungen an den Grundstücken nicht durchgeführt werden (§14 BauGB). Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dem beantragten Vorhaben nicht entgegenstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Textteil der Satzung
2. Lageplan zur Veränderungssperre Nr. 1

Satzung der Gemeinde Rastede
über die

Veränderungssperre Nr. 1

Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie

Aufgrund des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches hat der Rat der Gemeinde Rastede folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.

§ 2
Veränderungssperre

Während der Geltungsdauer dieser Veränderungssperre dürfen

(1) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

(2) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Rastede, den

von Essen

- Bürgermeister -

Lageplan zur Veränderungssperre Nr. 1

M. 1:1.500

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

