

# Gemeinde Rastede

## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“



## Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Juli 2018

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



<b>TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass der Planung .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	5
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>6</b>
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	6
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	6
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	6
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	6
<b>3.2 Relevante Abwägungsbelange .....</b>	<b>6</b>
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft.....	6
3.2.2 Belange der Raumordnung.....	7
3.2.3 Belange des Immissionsschutzes .....	8
3.2.3.1 Schallimmissionen .....	8
3.2.3.2 Geruchsmissionen .....	9
3.2.4 Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel .....	9
3.2.5 Verkehrliche Belange.....	9
3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
3.2.7 Belange der Landwirtschaft .....	10
3.2.8 Altlasten.....	10
<b>4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11

4.2	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>11</b>
4.3	<b>Festsetzungen zum Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
4.4	<b>Grünplanerische Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
5.	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>13</b>
6.	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>15</b>
6.1	<b>Daten zum Verfahrensablauf.....</b>	<b>15</b>
6.2	<b>Städtebauliche Flächenbilanz.....</b>	<b>15</b>
<b>TEIL II:</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>16</b>
1.	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>16</b>
1.1	<b>Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....</b>	<b>16</b>
1.2	<b>Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung .....</b>	<b>16</b>
1.3	<b>Ziele des speziellen Artenschutzes .....</b>	<b>19</b>
2.	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>22</b>
2.1	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>22</b>
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
2.1.2	Fläche und Boden.....	25
2.1.3	Wasser .....	25
2.1.4	Klima und Luft.....	25
2.1.5	Landschaft.....	26
2.1.6	Mensch.....	26
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	27
2.2	<b>Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>27</b>
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	28
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	28
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	29
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	29
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	29
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	29

2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	30
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	30
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen .....</b>	<b>30</b>
2.3.1	Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	30
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	31
2.3.3	Eingriffsbilanzierung .....	32
<b>2.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....</b>	<b>33</b>
<b>2.5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>34</b>
<b>2.6</b>	<b>Schwere Unfälle und Katastrophen.....</b>	<b>34</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>34</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	34
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	35
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	36
<b>Anhang</b>	Bestandsplan Biotoptypen	
<b>Anlagen</b>	Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 09. Mai 2018	
	NWP (2017): Faunistisches Gutachten zur Gewerbegebietserweiterung Königstraße Rastede (Stand 19.09.2017)	

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

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die Entwicklung eines ca. 0,8 ha großen Gewerbegebiets westlich der Königstraße. Es handelt sich dabei um die räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Königstraße. Das Plangebiet soll der Erweiterung bereits ansässiger Gewerbebetriebe dienen.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 112 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt südlich der Raiffeisenstraße (L 826) und westlich der Königstraße. Der Geltungsbereich wird nördlich durch das Flurstück Nr. 67/16 begrenzt. In östlicher Richtung bildet die Verkehrsparzelle der Königstraße, in südlicher Richtung das Flurstück Nr. 69/9 die Grenze des Geltungsbereiches.

Die konkrete Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt.

#### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Im östlichen Bereich sind Grünlandflächen vorhanden. Das Plangebiet wird von einer Wallhecke im Osten und Süden eingerahmt. Die Baumtraufe wurde eingemessen. Östlich setzt sich die Wallhecke außerhalb des Plangebietes - parallel zur Verkehrsfläche der Königstraße - fort.

Östlich, südlich und nördlich befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Westlich des Plangebietes verläuft eine 110-kv-Hochspannungsfreileitung.

Die Königstraße dient der Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke und verläuft ringförmig. Nördlich des Plangebietes mündet die Königstraße in die Raiffeisenstraße (Lan-

desstraße L 826). Über die Landesstraße L 826 wird die Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn A 29 erreicht. Die Entfernung zur Anschlussstelle beträgt ca. 1 Kilometer.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

Das Plangebiet selber ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

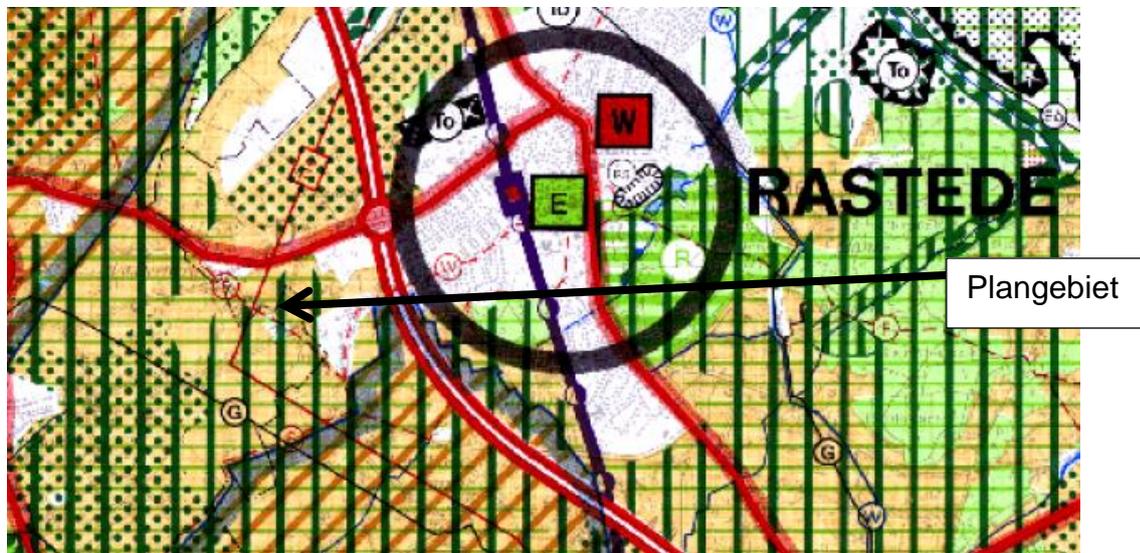


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch die angrenzenden Flächen werden als gewerbliche Baufläche dargestellt (s. nachstehenden Planausschnitt).

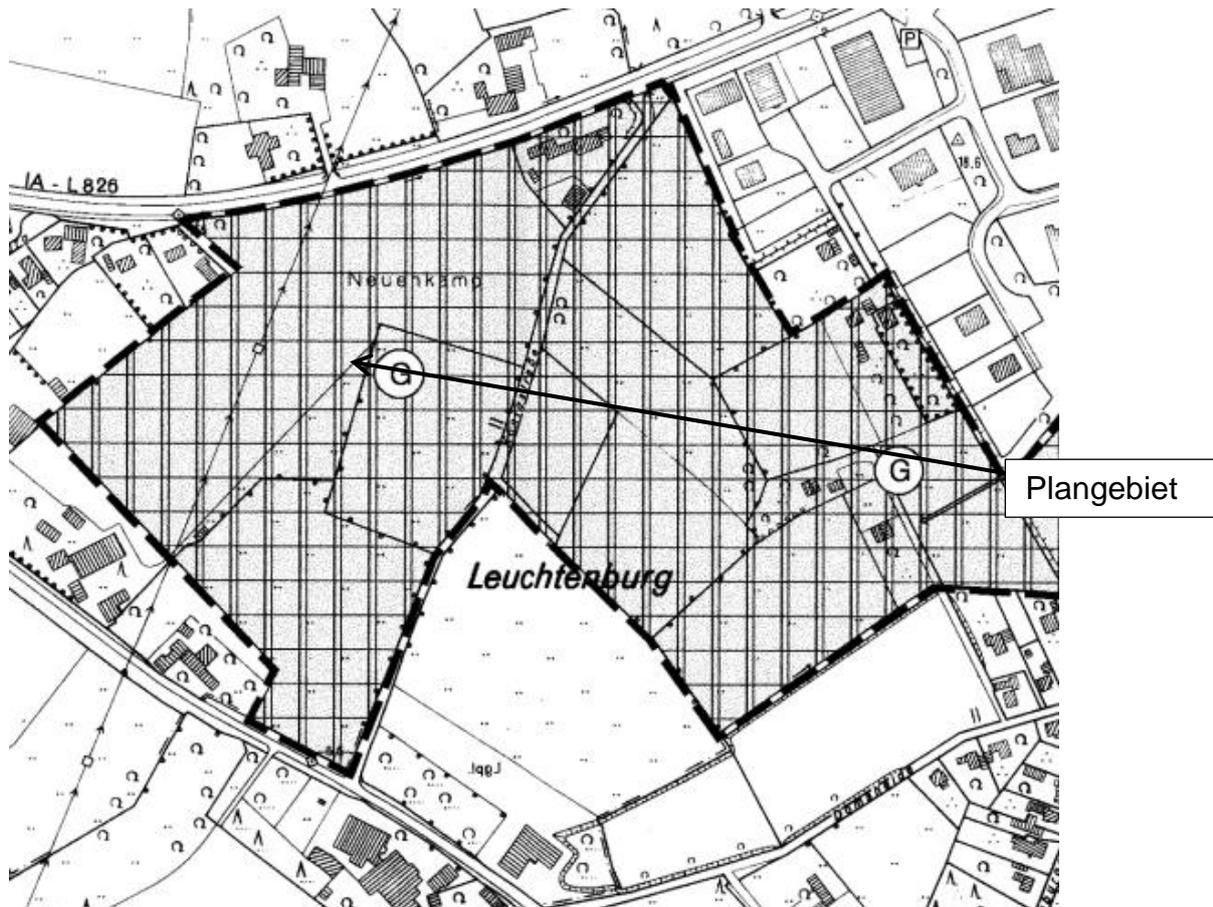


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

### **Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen**

Für den östlichen Rand des Plangebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Leuchtenburg II“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 58 umschließt das Plangebiet in Richtung Norden, Osten und Süden (s. nachstehender Planausschnitt). Für den durch den Bebauungsplan Nr. 112 überlagerten Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 58 eine öffentliche Grünfläche mit der nachrichtlichen Übernahme einer Wallhecke fest.

Nördlich dieses Plangebietes werden eingeschränkte Gewerbegebiete, östlich und südlich Gewerbegebiete ausgewiesen. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem werden in allen Gewerbegebieten flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m, die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

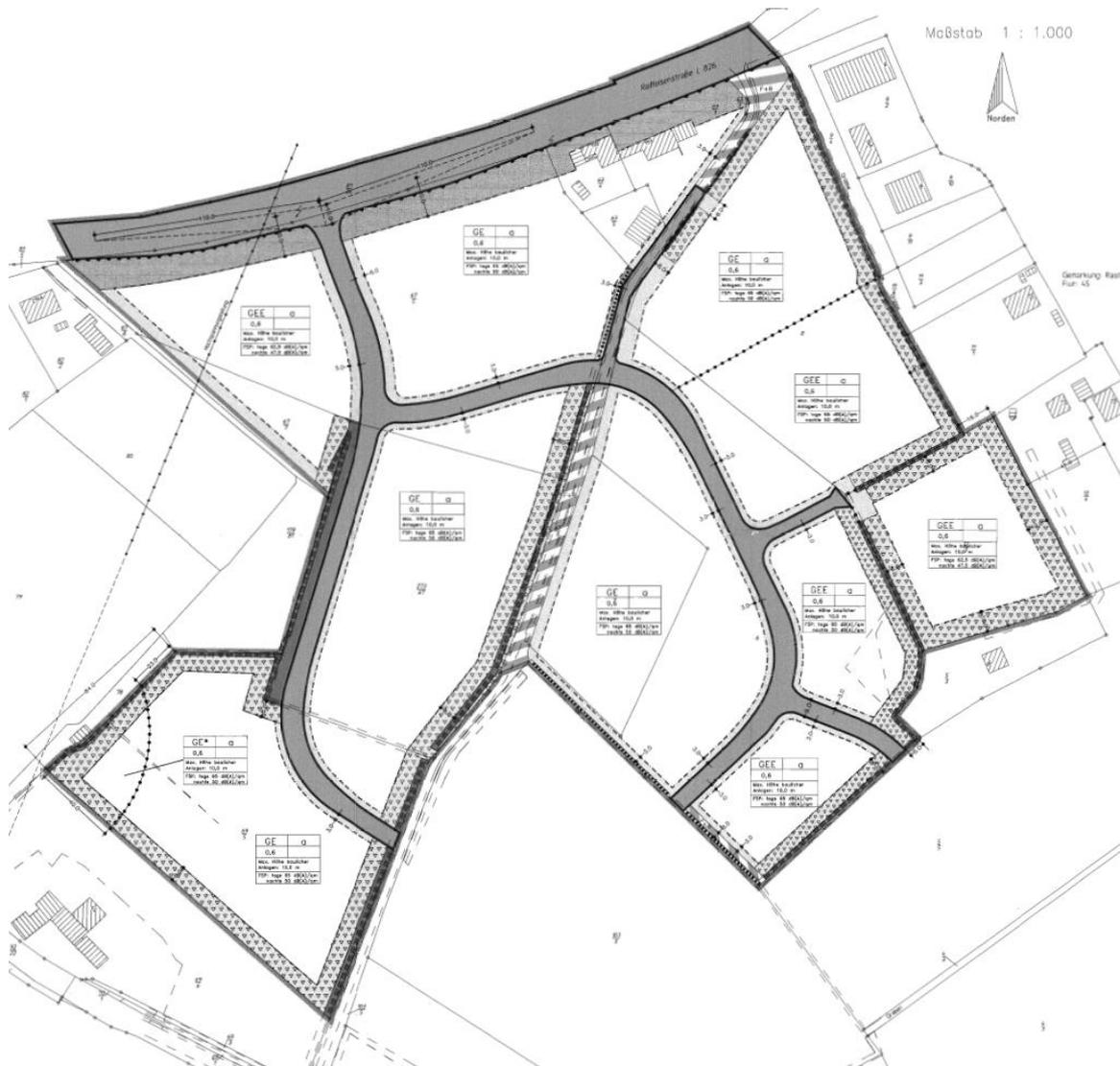


Abb.: Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Leuchtenburg II“

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bundesautobahn A 29 im Ortsteil Rastede Leuchtenburg. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, westlich der Königstraße ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Bereits nördlich, östlich und südlich schließen gewerblich genutzte Flächen an, die über den Bebauungsplan Nr. 58 „Leuchtenburg II“ planungsrechtlich abgesichert sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 wird der Lückenschluss der bestehenden Bebauung westlich der Königstraße planungsrechtlich vorbereitet. Westlich der Königstraße soll zukünftig durchgängig ein Gewerbegebiet realisiert werden. Die Siedlungsentwicklung westlich der Königstraße kann damit arrondiert werden. Das Gewerbegebiet soll der räumlichen Erweiterung der bereits im Gewerbegebiet Leuchtenburg II ansässigen Gewerbebetriebe dienen. Von den ansässigen Betrieben besteht eine entsprechende Nachfrage. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist damit bereits auf Flächennutzungsplanebene gefallen.

Insgesamt ist das Plangebiet für die gewerbliche Nutzung besonders geeignet. Zum einen ist das Plangebiet bereits über die Königstraße erschlossen. Die bestehende Pflanzbindung entlang der Königstraße darf für zwei Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Zudem verfügt das Plangebiet über die Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn – A 29 über eine sehr gute Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege. Zum anderen bietet die räumliche Nähe zu den angrenzenden Gewerbebetrieben und die damit unterstrichene Schwerpunktsetzung in diesem Bereich der Gemeinde einen deutlichen Standortvorteil. Zur Eingrünung des Plangebietes zur westlich angrenzenden freien Landschaft wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Die bestehenden Wallhecken werden mit Pflanzbindung versehen.

Im Bebauungsplan Nr. 112 wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt. Zudem wurde ein Schallgutachten erarbeitet und in den Planunterlagen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

## **2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes für die angrenzend bereits angrenzend ansässigen Gewerbebetriebe. Alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten für die geplanten Erweiterungen sind daher nicht sinnvoll. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, die Schaffung des Gewerbegebietes auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf die räumliche Erweiterung der bereits ansässigen Betriebe bedeuten würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plan-

gebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

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

---

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### **3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

##### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

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

- **Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft:** Die Umsetzung der Planung ist mit Neuversiegelungen im Umfang von ca. 0,59 ha verbunden. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und Verluste der Biotopstrukturen mit Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften. Die Entwicklung des Bereichs zu einem Gewerbegebiet erfolgt als Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Königstraße. Bei Umsetzung der Planung werden vorwiegend Landwirtschaftsflächen beansprucht. Die das Gebiet im Osten und Süden einrahmenden markanten Wallheckenbereiche werden weitgehend als Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhal-

tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Doch sind für die Erschließung des Gebietes Durchstiche durch die gesetzlich geschützten Wallhecken erforderlich, die auf zwei Zu- und Abfahrtsbereiche beschränkt sind. Mit der heranrückenden Bebauung und den Durchstichen sind Beeinträchtigungen der Wallheckenfunktion und -wertigkeit verbunden, die in die Eingriffsregelung einzustellen sind. Der Wallheckenschutz wird aufgehoben.

- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Erhalt des Gehölzbestandes auf den Wallhecken und ergänzenden Pflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen zur Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft. Infolge der Flächeninanspruchnahme und der Versiegelungsgrades verbleiben aber noch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die eine externe Kompensation erforderlich machen.
- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet `Mansholter Holz, Schippstroht` in einer Entfernung von etwa 2,5 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet `Eichenbruch, Ellernbusch` liegt östlich in einer Entfernung von etwa 3,8 km. Aufgrund der Entfernung wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete vorbereitet werden.
- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Innerhalb des Plangebietes ist mit der Wallhecke ein nach § 29 BNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil ausgebildet. Der Verlust des Biotopwertes und der Saumstrukturen durch die heranrückende Bebauung ist als Eingriff zu werten und führt zur Aufhebung des Wallheckenschutzstatus. Eine entsprechende Kompensation wird erforderlich.
- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Wie in Kap. 1.3 des Umweltberichtes näher ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes unter Beachtung von Vermeidungs- und ggf. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

### 3.2.2 Belange der Raumordnung

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

Das Plangebiet liegt am Rande der Vorsorgegebiete und ist weist zudem mit 0,8 ha eine geringe Größe auf. Das Plangebiet ist außerdem nördlich, östlich und südlich von Gewerbegebieten umgeben. Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungseinrichtungen oder Wanderwege vorhanden. Dies gilt auch für die angrenzende Umgebung.

In Anbetracht der Randlage des Plangebietes innerhalb der Vorsorgegebiete, der geringen Plangebietsgröße und der umgebenden Gewerbegebiete gewichtet die Gemeinde Rastede die Entwicklung des Gewerbegebietes höher als den raumordnerischen Belang.

### 3.2.3 Belange des Immissionsschutzes

#### 3.2.3.1 Schallimmissionen

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.<sup>1</sup> Darin wurde für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich in südlicher Richtung an der Metjendorfer Straße, an den Straßen „Am Hingstkamp“ und „Domsheide“, in westlicher Richtung an der Straße „Zur Bokelerburg“ sowie an der Raiffeisenstraße. Die schalltechnischen Berechnungen wurden in Bezug auf 9 Immissionsorte durchgeführt, die sich wie folgt darstellen:

IO	Beschreibung		Einstufung	Quelle
1	Stellmoorweg 1	5 m über GOK	MI	§35 BauGB
2	Raiffeisenstraße 219	5 m über GOK	WA	§34 BauGB
3	Raiffeisenstraße 221	5 m über GOK	WA	§34 BauGB
4	Zur Bokelerburg 3	5 m über GOK	WA	§34 BauGB
5	Metjendorfer Straße 39	5 m über GOK	MI	§35 BauGB
6	Metjendorfer Straße 45	5 m über GOK	MI	§35 BauGB
7	Königstraße 9	5 m über GOK	GE	B-Plan Nr. 58
8	Am Hingstkamp 16A	5 m über GOK	WA	B-Plan Nr. 52a
9	Raiffeisenstraße 224	5 m über GOK	GEe	B-Plan Nr. 59

Abb.: Tabelle 1 aus dem Schallgutachten

Auf Grundlage von Ausbreitungsrechnungen wurde zunächst an sämtlichen Immissionsorten die gewerbliche Vorbelastung ermittelt. Im Weiteren erfolgte für die einzelnen Immissionsorte die Berechnung der Planwerte. Die Immissionsorte IO 7 und IO 9 befinden sich in kontingentierten Gewerbegebieten. Das Kontingent der eigenen Gewerbefläche wurde für diese Immissionsorte nicht zur Vorbelastungsermittlung berücksichtigt.

Für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 112 wurde unter Einhaltung der Planwerte ein Emissionskontingent von 64 dB(A) tags und 46 dB(A) tags nachts festgelegt.

Die Schallgutachter sind bei ihrer Berechnung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planwerte an den einzelnen Immissionsorten unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionskontingente eingehalten und mitunter deutlich unterschritten werden. Am Immissionsort IO 2 an der Straße „Zur Bokelerburg“ werden die ermittelten Planwerte ausgeschöpft. An den übrigen Immissionsorten werden die Planwerte tags um mindestens 5 dB und nachts um mindestens 7 dB unterschritten.

<sup>1</sup> Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 09. Mai 2018

Die ermittelten Emissionskontingente stellen für die Tageszeit gewerbegebietstypische Kontingente dar, während das Kontingent für die Nachtzeit eher einem eingeschränkten Gewerbegebiet zuzuordnen ist.

### **Abwägung durch die Gemeinde Rastede**

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Sie setzt im Bebauungsplan die ermittelten Emissionskontingente fest. Den Belangen des Immissionsschutzes kann damit ausreichend Rechnung getragen werden.

#### **3.2.3.2 Geruchsimmissionen**

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen in größerer Entfernung zum Plangebiet. Zudem grenzen westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 rückt die gewerbliche Nutzung nicht näher an die Hofstellen heran als der Bestand an Gewerbegrundstücken. Insofern werden die landwirtschaftlichen Hofstellen durch die vorliegende Planung in ihren Entwicklungsperspektiven nicht stärker eingeschränkt als im Bestand.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Sie sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig und sind von den Gewerbetreibenden im Plangebiet hinzunehmen. Die Geruchsimmissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

#### **3.2.4 Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel**

Die Gemeinde Rastede ist bestrebt, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu sichern und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den alten Ortskern zu konzentrieren. Neue Einzelhandelskonzentrationen außerhalb des gewachsenen Ortes, die diese Versorgungsstrukturen beeinträchtigen könnten, sind daher zu vermeiden. Eine Eignung des Plangebietes für Einzelhandelseinrichtungen wird aufgrund der Lage des Plangebietes nicht gesehen. Die autobahnnahen Flächen sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Im Plangebiet sind daher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste unzulässig. Eine Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

#### **3.2.5 Verkehrliche Belange**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Königstraße. Die Königstraße ist für den gewerblichen Verkehr ausgebaut. Auf der westlichen Seite der Verkehrsfläche der Königstraße ist eine Wallhecke vorhanden, die im Bebauungsplan Nr. 58 nachrichtlich dargestellt ist. Der Bereich der Wallhecke wird daher in das Plangebiet einbezogen. Es wird textliche festgesetzt, dass sie für zwei Zu- und Abfahrten unterbrochen werden darf, von denen eine

Zu- und Abfahrt eine max. Breite von 10 m und die zweite Zu- und Abfahrt eine max. Breite von 5 m haben darf.

### **3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz.

Die Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes Königstraße erfolgt über Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltecken nördlich der Raiffeisenstraße. Damit wird eine schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwasser gewährleistet.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises gewährleistet.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

### **3.2.7 Belange der Landwirtschaft**

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen auf der anderen Seite, hat die Gemeinde Rastede jedoch in der Summe aller Belange der Entwicklung des Gewerbegebietes das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stehen insbesondere wirtschaftliche Belange im Vordergrund. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes werden Gewerbeflächen für die räumliche Erweiterung bereits ansässiger Betriebe geschaffen. Alternative nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen in der Gemeinde für die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht zur Verfügung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch bereits auf Flächennutzungsplanebene gefallen.

### **3.2.8 Altlasten**

Nach dem online-Auskunftssystem des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz Niedersachsen (<http://numis.niedersachsen.de/kartendienste>) sind Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen sowie Rüstungsaltpasten im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch der Gemeinde liegen keine entsprechenden Informationen vor.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, räumliche Erweiterungsflächen für die vorhandenen Gewerbegebiete planungsrechtlich abzusichern, sowie unter Berücksichtigung der schalltechnischen Situation wird das Plangebiet als kontingentiertes Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz der kleinteiligen Strukturen im Ortskern von Rastede sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste unzulässig. Die Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Rasteder Liste sind in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, begrenzt.

In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, und Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Mit diesen Ausschlüssen wird sichergestellt, dass die hochwertigen Gewerbeflächen auch gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Um negative Auswirkungen auf den Gewerbebestandort zu vermeiden, werden in den Gewerbegebieten auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO bestimmt. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird ausgenutzt und die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine intensive, flexible und bedarfsorientierte Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, wird die zulässige Höhe der Gewerbebauten auf 12,0 m beschränkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Königstraße), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gleichzeitig als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen für zulässig erklärte Zu- und Abfahrt ist hiervon nicht berührt.

### 4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbeentwicklung auf die im Umfeld gelegenen Nutzungen werden für die Baugebiete Emissionskontingente festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planeinschrieb angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  folgende Bedingung erfüllt:

$$L_{r,j} \leq LEK_{j,i} - \Delta L_{j,i}$$

$L_{r,j}$  = Beurteilungspegel nach TA Lärm in dB(A) am Immissionsort  $j$

$LEK_{j,i}$  = Emissionskontingent der Teilfläche  $i$  in dB(A)

$\Delta L_{j,i}$  = Dämpfungsterm auf Grund der geometrischen Ausbreitung für die Teilfläche  $i$  in dB in Bezug auf den Immissionsort  $j$

Eine Umverteilung der Emissionskontingente LEK ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK resultierenden Immissionskontingente nicht überschritten werden. Eine erneute Inanspruchnahme der umverteilten Emissionskontingente ist durch eine Baulast oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag auszuschließen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den Immissionsort  $j$  um mindestens 15 dB unterschreitet.

### 4.4 Grünplanerische Festsetzungen

#### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des Plangebietes, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist, ist im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen in einer Breite von 5 m eine freiwachsende Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern nachstehender Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

## Gehölzliste

Sträucher / niedere Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

## Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

Die Fläche mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und die öffentlichen Grünflächen dürfen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Königstraße und den festgesetzten überbaubaren Flächen für zwei Zu- und Abfahrten unterbrochen werden, von denen eine Zu- und Abfahrt eine max. Breite von 10 m und die zweite Zu- und Abfahrt eine max. Breite von 5 m haben dürfen.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Rastede verfügt über eine Außenwerbesatzung. Diese umfasst den Bereich um die Oldenburger Straße. Die Gemeinde sieht es als gerechtfertigt an, die Außenwerbesatzung auch auf das Plangebiet auszuweiten. Die Königstraße stellt eine wichtige Erschließungsstraße des Gewerbegebietes dar und prägt insbesondere für Auswärtige das Erscheinungsbild Rastedes. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die im Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzten Gewerbegebiete.

Mit den örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen soll vermieden werden, dass das Ortsbild durch immer vielfältiger werdende Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt wird und an Attraktivität verliert.

Auch die architektonische Gliederung und Gestaltung der Fassaden kann durch überdimensionale Werbeanlagen gestört werden. Außerdem wird der Blick durch freistehende Werbeanlagen wie Aufsteller oder Pylone auf die Gebäude versperrt. Insbesondere Lichtwerbungen führen zu einer deutlichen Abwertung der Straßenzüge. Hinzu kommt häufig eine Überfrachtung durch eine übermäßige Anzahl an Werbeanlagen. Zur Erhaltung des Ortsbildes und Steigerung der Attraktivität aus städtebaulichen Gesichtspunkten, sollen zukünftig Wer-

beanlagen, die der Fremdwerbung dienen, auch in Verbindung mit der aktuellen Rechtsprechung nicht zugelassen werden. Zu den Werbeanlagen wird im Einzelnen erlassen:

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung 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,

Werbeanlagen, 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 Leistung angrenzt.

Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **6. Ergänzende Angaben**

---

### **6.1 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss (VA)

Ortsübliche Bekanntmachung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

### **6.2 Städtebauliche Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 8.118 qm auf. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet: 7.656 qm, davon

Anpflanzfläche: 643 qm

Erhalt: 1.318 qm

Öffentliche Grünfläche 462 qm

Rastede, den

Der Bürgermeister

<b>Teil II: UMWELTBERICHT</b>
-------------------------------

## **1. Einleitung**

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

### **1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes**

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 112 auf, um das bestehende Gewerbegebiet an der Königstraße zu erweitern. Das Plangebiet umfasst eine Fläche 8.118 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Westen ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Gehölze der Wallhecke im Osten werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, nur zwei Zufahrten mit Breiten von 10 m bzw. 5 m sind zulässig.

### **1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung**

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwi-*

*ckeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]*

Der Standort des Gewerbegebietes ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbegebiet dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Auch handelt es sich um die Arrondierung an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Darüber hinaus werden wertvolle Gehölzbestände (Wallhecken) als zu erhalten festgesetzt und zur Ergänzung der Gehölzbestände und zur Einbindung in die Landschaft ist im Westen eine Eingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]*

Von den geplanten Nutzungen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auch auf die Umgebung des Plangebietes auswirken können. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere gewerbliche Betrieben angesiedelt, schutzwürdige Wohnbebauungen befinden sich an der Metjendorfer Straße, an den Straßen „Am Hingstkamp“ und „Domsheide“, an der Straße „Zur Bokelerburg“ sowie an der Raiffeisenstraße. Gemäß einer schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> wird darin für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung festgelegt.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]*

Derartige Strukturen des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht bekannt.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]*

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet `Mansholter Holz, Schippstroht` in einer Entfernung von etwa 2,5 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet `Eichenbruch, Ellernbusch` liegt östlich in einer Entfernung von etwa 3,8 km.

Aufgrund der Entfernung wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete vorbereitet werden.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]*

Von der Planung sind landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen, jedoch liegen diese im unmittelbaren Umfeld bestehender Gewerbestandorte, so dass einer Arrondierung hier der

<sup>2</sup> Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahren Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 09. Mai 2018

Vorzug gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung gegeben wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]*

Maßnahmen mit klimatischer Wirksamkeit werden nicht dargestellt. Doch werden die klimarelevanten Biotopstrukturen mit den einrahmenden Gehölzbeständen weitgehend erhalten und ergänzt.

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

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

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Die Planung berücksichtigt mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet wird von einer Wallhecke im Osten eingerahmt, die als Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG geschützt sind. Bei erforderlichen Durchstichen für die Erschließung des Gewerbegrundstückes (zwei Durchstiche sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 (1) maximal erlaubt) ist ein

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.<sup>3</sup>

In einer Entfernung von etwa 200 m liegt im Westen der geschützte Landschaftsbestandteil Bokeler Burg.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]*

Von den geplanten Nutzungen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auch auf die Umgebung des Plangebietes, in dem Wohnnutzungen vorhanden sind, auswirken können.

<sup>3</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen; <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Daher werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> für das Plangebiet Emissionskontingente von 64 dB tags und 46 dB nachts festgesetzt.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]*

Das Plangebiet ist unter dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen, so dass die Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und auch die Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt aufgrund der Vorbelastungen geringer einzustufen sind, als in der freien Landschaft. Zudem werden die Gehölzbestände Wallhecken im Traufbereich als zu erhalten festgesetzt.

Die Planung berücksichtigt weiterhin mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung. Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der Ausgleich erreicht wird.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]*

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### **Kommunale Landschaftsplanung**

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland<sup>5</sup> liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken. Die das Gebiet im Osten einrahmenden Wallhecken werden als zu erhalten festgesetzt, jedoch wird aufgrund der heranrückenden Bebauung der Schutzstatus aberkannt, der entsprechend des Saumverlustes als Eingriff zu beurteilen ist.

## **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen auf der Umsetzungsebene. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

<sup>4</sup> Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted, 2018

<sup>5</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>6</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen. Grundlage der folgenden Ausführungen ist das faunistische Gutachten (NWP, 2017), das jedoch einen größeren Untersuchungsraum mit der Ackerfläche im Westen, der Hofstelle im Süden und den weiteren Gehölzen umfasste. Untersucht wurden Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen.

Bei den im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 festgestellten Brutvogelarten handelt es sich weitgehend um häufige und typische Siedlungsbewohner. Der Star wurde in der Gehölzreihe am östlichen Rand des UG mittels einmaliger Brutzeitfeststellungen nachgewiesen. Diese ist als einzige Art gemäß der Roten Liste in Niedersachsen und Bremen (KRÜGER & NIPKOW 2015) als gefährdet eingestuft.

Besondere Vorkommen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 stellen außerdem ein Grünspecht-Paar in einer Baumreihe südöstlich der Pferdeweide am 19. April 2017 dar. Ein singendes Männchen wurde an der gleichen Stelle am 01. Juni erfasst.

An Fledermäusen konnten drei Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) festgestellt werden, wobei von einer flächendeckenden Nutzung ausgegangen wird, jedoch mit einem Schwerpunkt entlang der Randbereiche (Gehölze, Hofstelle).

Zwerg- und Breitflügelfledermaus sind gebäudebewohnende Arten. Mit den im Umfeld ausgebildeten älteren Wohngebäuden und Scheunen, aber auch durch neuere Gebäude, ist im nahen Umfeld insgesamt ein hohes Quartierpotential gegeben. Bestätigt wurde ein Zwergfledermausquartier an dem Haus Königstr. 6, für die Breitflügelfledermaus ergab sich kein konkreter Quartierverdacht. Der Große Abendsegler ist eine baumbewohnende Art, Quartierhinweise ergaben sich nicht. Potenziell geeignete Quartierbäume befinden sich im UG vor allem in alten Eichen.

### **Hinweise zum Artenschutz**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass es zu einer Inanspruchnahme und Überbauung der Acker- und Grünlandflächen kommt, die vorhandenen Gehölzstrukturen jedoch möglichst weitgehend erhalten bleiben. Lediglich für die Zufahrten ist von einem Verlust von Gehölzen auszugehen.

In Bezug auf Fledermäuse bedeutet die Bebauung der Freiflächen einen Verlust von nachgewiesenen Jagdgebieten der Zwerg- und Breitflügelfledermaus.

Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, zumal die Tiere auf Flächen im Westen und südwestlich der Metjendorfer Straße ausweichen können. Das festgestellte Quartier der Zwergfledermaus in der Königstr. 6 ist nicht betroffen, von einer weiteren Nutzung des Quartiers kann auch bei Umsetzung der Planung ausgegangen werden.

---

<sup>6</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Bei den Brutvögeln sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fortpflanzungsstätten von Freiflächenbrütern betroffen. Mögliche Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern sind bei Beschränkung der Gehölzverluste auf die Zufahrten voraussichtlich gering.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die betroffenen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Der Grünspecht wird zwar nicht auf der Roten Liste geführt, er ist jedoch ein Nahrungsspezialist für Ameisen, so dass die Nahrungssuche fast ausschließlich am Boden erfolgt. Dementsprechend brütet er vor allem in der halboffenen, reich gegliederten Kulturlandschaft mit Weiden, Wiesen und Hochstammobstwiesen, aufgelockerten Altholzbeständen, Feld- und Ufergehölzen sowie Baumhecken.<sup>7</sup> Aufgrund der speziellen Nahrungsansprüche kann das Angebot von mageren, offenen bis halb-offenen Nahrungsflächen (Wald-, Wiesen-, Acker- und Wegränder, Böschungen etc.) ein Mangelfaktor sein.<sup>8</sup> Die Brut erfolgt in selbst angelegten oder von anderen Spechten angelegten Baumhöhlen, wobei hierfür oftmals Fäulnisstellen bevorzugt werden.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Gehölzstreifen mit dem Brutverdacht für den Grünspecht erhalten bleibt. Zur Sicherung des Gehölzbestandes wird dieser als zu erhalten festgesetzt, jedoch sind Zufahrten zulässig. Eine ausschließliche Überbauung der Ackerflächen stellt keine wesentliche Verschlechterung der Habitatqualität für diese Art dar, da dort ohnehin nur mit einem sehr geringen Nahrungsangebot zu rechnen ist. Sollte es jedoch zu einem Verlust des Brutgehölzes durch Überbauung kommen, werden unterstützende Maßnahmen zur Verbesserung des Nahrungsangebotes vorgeschlagen (Wiederherstellung und Erhaltung nahrungsreicher (ameisenreicher) Strukturen), um ein Ausweichen des betroffenen Brutpaares in umliegende Lebensräume zu erleichtern. Hierfür kommen folgende Maßnahmenentypen in Frage:<sup>9</sup>

- Erhaltung und Entwicklung von Feldgehölzen, alten Streuobstbeständen, Parkanlagen und Gärten mit alten Baumbeständen.
- Erhaltung und Entwicklung von sonnigen Lichtungen, Waldrändern, lichten Waldstrukturen, Extensivgrünland, Säumen, Kleinstrukturen (Stubben, Totholz) als Nahrungsflächen.
- Reduzierte Düngung, keine Biozide.
- Erhaltung von Höhlenbäumen sowie Förderung eines dauerhaften Angebotes geeigneter Brutbäume (v.a. Buchen, Eichen, Weiden, Pappeln, Birken).

Bei Durchführung dieser Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Bezug auf den Grün-

<sup>7</sup> <http://www.nlwkn.niedersachsen.de/servlets/download?C=61896917&L=20>,

<sup>8</sup> <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/103158>, Abruf am 14.09.2017

<sup>9</sup> <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/schutzziele/103158>, Abruf am 14.09.2017

specht nicht erfüllt wird. Erforderlich ist allerdings die Realisierung vor Einsetzen der Beeinträchtigung (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) und in nicht zu großer Entfernung.

Eine besondere Betrachtung ist ebenfalls für den Star notwendig, da dieser als Halbhöhlen- bzw. Höhlenbrüter höhere Ansprüche an seinen Brutstandort stellt und zudem in seinem Bestand gefährdet ist. Von einem problemlosen Ausweichen in die Umgebung kann daher nicht von vorneherein ausgegangen werden. Es sollte geprüft werden, ob ein Erhalt der entsprechenden Baumreihe möglich ist. Zulässig sind lediglich zwei Zufahrten, die unter dem Vermeidungsaspekt möglichst ohne Verlust von Altbaumbeständen umgesetzt werden sollten. Ansonsten sind im näheren Umfeld an geeigneten Strukturen zusätzliche Nistplatzangebote zu schaffen. Hierbei kann es sich um handelsübliche Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter handeln (mind. drei pro Brutpaar), die dauerhaft zu sichern und nach Bedarf zu erneuern sind. Analog dazu sollten vorsorglich im Falle einer Gehölzrodung im östlichen UG auch für den Gartenrotschwanz, welcher 2016 einmalig dort nachgewiesen wurde, drei Nistkästen angebracht werden.

Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogel- und Fledermausvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen, insbesondere der alten Eichen, auf ein Minimum beschränkt werden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

---

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

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Stellvertretend für die vorkommenden Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden im Zusammenhang mit der Vorstudie 2017 die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>10</sup> erfasst (Bestandsplan s. Anhang). Die Beschreibung der Biotopstrukturen orientiert sich an der Gliederung des Kartierschlüssels, so dass die Reihenfolge der beschriebenen Biotopstrukturen weder die flächenmäßige Ausdehnung noch eine Abstufung von Werteinheiten beinhaltet.

---

10 Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Zudem wurde zur Vorstudie ein faunistisches Gutachten erstellt<sup>11</sup>. Diese sind im Weiteren zusammenfassend wiedergegeben, das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

### **derzeitiger Zustand**

Lage, Verteilung und Ausdehnung der o.g. Biotoptypen sind dem Bestandsplan der Biotoptypen im Anhang zu entnehmen.

### **Gebüsche und Gehölzbestände**

Das Plangebiet wird von Gehölzbeständen unterschiedlicher Ausprägung durchzogen. Hierbei handelt es sich weitgehend um linienhaft ausgeprägte Gehölzstrukturen entlang der Verkehrswege und der Flurstücksgrenzen. Hervorzuheben sind Wallheckenbestände, die gemäß § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt sind. Darüber hinaus handelt es sich um Eingrünungen des Gewerbebetriebes mit Gehölzbeständen des Siedlungsbereiches.

Besonders markant ist die Ausprägung der Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) parallel der Königsstraße. Diese als Einfriedung angelegten Wälle sind im Plangebiet teilweise nur noch als leichte Verwallung erkennbar, wie an einzelnen Abschnitten an der Königsstraße. Teilweise ist der Wall noch deutlich ausgeprägt. In der Baumschicht dominiert Stieleiche (*Quercus robur*), begleitend kommen Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera periclymenum*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) auf.

An der Königsstraße geht die Strauch-Baum-Wallhecke in eine Baum-Wallhecke (HWB) über, gekennzeichnet von markanten Stieleichen. Am nordöstlichen Plangebietsrand sind zudem zwei markante Linden (*Tilia cordata*) als Baumgruppe (HBE) hervorzuheben.

Das Plangebiet im Norden wird durch eine freiwachsende Laubgehölzhecke des angrenzenden Gewerbebetriebes eingerahmt. Diese als Ziergebüsch überwiegend einheimischer Gehölzarten (BZE) abgegrenzte Gebüschreihe ist mit vielfältigen Laubgehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holunder und Rosen (*Rosa canina*) sowie Ziergehölzen wie Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus* var.) angelegt worden.

Unter dem 110kV-Leitungsmasten hat sich ein dichtes Gebüsch aus Später Traubenkirsche entwickelt (BRK).

### **Grünland**

Die Grünlandflächen im Plangebiet unterliegen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten, was zum einen an der ungestörten Vegetationsentwicklung und zum anderen der Artenzusammensetzung zu erkennen ist.

An der Königsstraße sind kleinflächig Grünlandflächen ausgeprägt, die als Ponyweiden genutzt werden bzw. bis einschließlich 2016 genutzt wurden. Je nach Beweidungsintensität können folgende Grünlandtypen unterschieden werden. Im zentralen Bereich, den Stallungen vorgelagert, ist eine Weide abgetrennt, die als Dauer-Standweide ge-

---

<sup>11</sup> NWP (2017): Faunistisches Gutachten zur Gewerbegebietserweiterung Königsstraße Rastede (Stand 19.09.2017)

nutzt wurde und dementsprechend kurz gefressen und durch Trittbelastungen beeinträchtigt ist. Dieser Bereich wird als Sonstige Weidefläche (GW) abgegrenzt.

Die übrigen beweideten Grünlandflächen weisen mit Wiesenfuchsschwanz, Glatthafer, Knautgras sowie kriechendem Hahnenfuß und Weißklee kennzeichnende Arten des artenarmen Intensivgrünlandes auf (GI) auf. Aber auch Arten mit geringem Futterwert wie Rotes Straußgras, Wolliges Honiggras sowie Rotschwengel und Sauerampfer treten auf.

Eine südliche, abgeteilte Grünlandfläche liegt brach, so dass neben vereinzelt Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz, Knautgras, Wolligem Honiggras und Roter Schwengel ein dominierender Anteil an Brennesseln, Acker-Kratzdistel und Breitblättriger Ampfer neben Kriech-Quecke aufkommt. Der Bestand wird noch als brachliegendes Intensivgrünland (Glb) beschrieben.

### **Stauden- und Ruderalfluren**

Im Übergang von dem beweideten Grünland zur Ackerfläche ist ein schmaler Saum aus nitrophilen Arten (Brennnessel, Giersch, Gundermann, Kleb-Labkraut, Kriechquecke) ausgebildet, der im Süden in einen breiteren Saum mit halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) übergeht.

### **Ackerbiotop**

Die westlich gelegene Nutzfläche des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Zum Zeitpunkt der Kartierung 2016 wurde Getreide angebaut, 2017 wurde Mais angebaut. Aufgrund der Bodentypenausprägung ist der Untertyp Sandacker (AS).

### **Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets rahmen Siedlungsbereiche mit dem Gewerbegebiet an der Königsstraße und im Westen angrenzend Wohnbebauung an der Straße „Zur Bokelerburg“ das Plangebiet ein. Im Süden an der Metjendorfer Straße grenzen zwei Hofstellen an.

Im Umfeld der Gewerbebetriebe werden die nicht überbaubaren Freiflächen überwiegend als Scherrasen (GRA) genutzt.

Von besonderer Bedeutung sind die gesetzlich geschützten Wallheckenabschnitte mit den alten Baumbeständen. Diesen kommt auch in Bezug auf die Lebensraumstruktur für Brutvögel und Fledermäusen die größte Bedeutung zu, da in den Gehölzen der Wallhecke die Brutzeitfeststellungen des Stars und der Grünspecht festgestellt wurde. Zwar ist letzterer nicht auf der Roten Liste geführt, ist allerdings auf Ameisen als Nahrung spezialisiert und daher als ökologisch anspruchsvoller einzustufen. Die Gehölzreihen des Plangebietes stellen auch offenbar gute Jagdhabitats mit Nahrungspotential an Insekten dar. Quartiere wurden in den Altbäumen jedoch nicht bestätigt, aufgrund des Altbaubestandes liegen aber Potentiale vor.

## **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Während die ackerbauliche Nutzung weiterhin anzunehmen ist, wurde die Ponyhaltung aufgegeben. Ein Fortbestand der einrahmenden Gehölze ist zu erwarten.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet stellt sich als Teil der freien Landschaft (vorwiegend Acker) dar, der von der Königsstraße und dem Gewerbegebiet Königsstraße eingerahmt wird.

Das Plangebiet weist ein ebenes Relief mit Höhen von etwa 18 m über NN auf.

Bei den ausgeprägten Bodentypen handelt es sich um einen Gley-Podsol, der aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm hervorgegangen ist. Es liegen keine schutzwürdigen Böden vor.<sup>12</sup>

Eine besondere Bedeutung der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Filter- und Pufferfunktion, Archivfunktion) ist nicht erkennbar.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

## **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin als Teil der freien Landschaft landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

### **2.1.3 Wasser**

#### **derzeitiger Zustand**

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit Werten um 200 bis 250 mm/Jahr von mittlerer bis hoher Wertigkeit. Auch das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten wird überwiegend hoch eingestuft.

Oberflächengewässer sind nicht ausgebildet.

## **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Wasserhaushaltes bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht erkennbar.

### **2.1.4 Klima und Luft**

#### **derzeitiger Zustand**

Rastede liegt im atlantisch geprägten Klimabezirk mit milden Wintern und feuchten, kühlen Sommern. Die jährliche mittlere Durchschnittstemperatur liegt aufgrund der Küstennähe zwischen 9°C und 9,5°C. Die mittlere Niederschlagshöhe pro Jahr liegt hier bei etwa 800mm.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50), in NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen, Zugriff 02.07.2018

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Über Ackerflächen schwankt die Temperatur stark – von der nächtlichen Kaltluftbildung bis zu extremen Temperaturen über bloßem Boden. Eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen die Gehölzbestände, die den Acker weitgehend einrahmen und durch windbrechende Funktion zur Minderung der Erosionsgefahr beitragen. Auch im Siedlungsbereich tragen die umfangreichen Gehölzbestände zum Klimaausgleich bei.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

## **2.1.5 Landschaft**

### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet weist ein ebenes Relief auf. Die Freiflächen werden maßgeblich durch die ackerbauliche Nutzung bestimmt, nur im Osten unmittelbar der Wallhecke vorgelagert ist eine Grünlandnutzung ausgeprägt. Diese durch bisherige Ponyhaltung intensive Nutzung ist aufgegeben worden. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen an der Königstraße sind durch die naturnahen und markanten Gehölzstreifen abgegrenzt und auch die Wohnnutzungen im Westen sind durch eine Baumriehe bzw. Wallhecke abgeschirmt.

Überzogen wird das Plangebiet zudem von einer 110-kV-Freileitung, ein Hochspannungsmast steht unmittelbar im Plangebiet.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Für den Landschaftsausschnitt mit den Acker- und Grünlandnutzungen und den Gehölzflächen ist eine Änderung bei Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

## **2.1.6 Mensch**

### **derzeitiger Zustand**

In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nordwestlich in einem Abstand von etwa 50 m zum Plangebiet. Darüber hinaus befinden sich schutzwürdige Wohnbebauungen an der Metjendorfer Straße, an den Straßen „Am Hingstkamp“ und „Domsheide“, an der Straße „Zur Bokelerburg“ sowie an der Raiffeisenstraße. Unmittelbar nördlich, östlich und südöstlich schließen Gewerbebetriebe des bestehenden Gewerbegebietes Königsstraße an.

Hinweise auf Störfallbetriebe liegen nicht vor.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor. Auf der Ebe-

ne des Flächennutzungsplanes unterliegt das Gebiet bereits den Darstellungen als Gewerbegebiet.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **derzeitiger Zustand**

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt, die landwirtschaftliche Nutzung und der Hochspannungsmast sind als Sachgut vorhanden.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

#### **derzeitiger Zustand**

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen;
- Weitgehende Übernahme des Gehölzbereiches, vor allem der Wallhecken mit Lebensraumpotential für Brutvögel (Grünspecht, Star),
- Ergänzung des einrahmenden Gehölzbestandes durch Pflanzmaßnahmen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Regulierung der Oberflächenentwässerung,

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes sind Flächeninanspruchnahmen verbunden, die zu einem Verlust der ausgeprägten Biotopstrukturen führen. So werden Acker- und Grünlandbiotope auf einer Fläche von rund 5.700 m<sup>2</sup> überplant. Zudem werden die bestehenden Gehölze auf den Wallhecken als zu erhalten festgesetzt, jedoch sind von der Königsstraße zur Erschließung der Betriebe Zufahrten anzulegen. So sind zwei Zufahrten von 10 m bzw. eine Nebenzufahrt von 5 m Breite zulässig. Trotz weitgehendem Erhalt des Bestandes werden durch die heranrückende Bebauung der Biotopverbund und die Saumfunktionen eingeschränkt, infolge dessen der Schutzstatus der Wallhecke aufgehoben wird. Eine entsprechende Kompensation wird im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Zur Einbindung in die Landschaft und zur Gehölzergänzung ist am westlichen Grundstücksrand eine Anpflanzung festgesetzt.

Somit kommt es zum einen zu einem direkten, versiegelungsbedingten Vegetations- und Biotopverlust einschließlich der Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen der Offenlandbiotope und von Gehölzbeständen auf einer Länge von 15 m. Diese dauerhaften Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen führen zu direkten, kurz- bis langfristigen, ständigen Auswirkungen, die in die Eingriffsregelung als erhebliche Beeinträchtigung eingestellt werden. Darüber hinaus kommt es zu Umnutzungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt (Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) sind aufgrund der weitgehend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und dem weitgehenden Erhalt bedeutenderer Gehölzstrukturen nicht zu erwarten.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Die Festsetzung des Gewerbegebietes erfolgt auf insgesamt 7.656 m<sup>2</sup> und führt zur Zulässigkeit von Neuversiegelungen in einer Größenordnung von etwa 5.900 m<sup>2</sup>.

Infolge der Baufeldherrichtung und der Versiegelung entfallen sämtliche Bodenfunktionen, die infolge direkter, langfristiger und ständiger und somit negativer Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

Betroffen sind im Wesentlichen Gley-Podsol-Böden.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Durch die umfangreichen Versiegelungen wird die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Für das Schutzgut liegt aufgrund der Neubildungsrate von über 200 mm/im langjährigem Mittel ein besonderer Schutzbedarf vor, der im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Oberflächenentwässerung ist nicht anzunehmen. Es ist die Einleitung in ein nördlich der Raiffeisenstraße gelegenes Rückhaltebecken vorgesehen.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Durch die Versiegelung und Überbauung in den künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert: Die Kaltluftbildung wird – trotz Erhalt der relevanten Gehölzbestände - eingeschränkt, die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Infolge der größeren Oberflächenrauigkeit werden die mittleren Windgeschwindigkeiten verringert. Über das unmittelbare Untersuchungsgebiet hinausreichend werden jedoch aufgrund einrahmender und anzulegender Gehölzstrukturen keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert.

Mit den künftigen Verkehren und dem Hausbrand sind Emissionen von Luftschadstoffen verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass diese ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Die landschaftsbildprägenden Strukturen mit den einrahmenden Baum-Strauchhecken, der Wallhecke und der Altbaumreihe mit dem gliedernden Grünlandkomplex werden, wie im Ursprungsplan auch, erhalten. Darüber hinaus sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die zu einer Ergänzung der einrahmenden und abschirmenden Gehölzbestände dienen und der Minimierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen beitragen.

Im Weiteren trägt die Begrenzung der Höhenausrichtung zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung bei. Dennoch sind mit den zu erwartenden, großflächigen Hallenbauten und kompakten Gebäuden im Gewerbe- und Industriegebiet Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes abzuleiten.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

In der Umgebung des Plangebietes sind neben Gewerbestandorten auch Wohnnutzungen vorhanden.

Die gewerbliche Nutzung des Umfeldes wird auf das Plangebiet ausgeweitet. Gemäß einer schalltechnischen Untersuchung<sup>14</sup> wird für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung festgelegt.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nachteilige Auswirkungen lassen sich nicht prognostizieren.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

### **2.3.1 Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

An Darstellungen für Flächen, die zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen geeignet sind, sind vorgesehen:

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um den Gehölzbestand der Wallhecken weitgehend zu erhalten und um die Lebensraumfunktionen für die Brutvögel (vor allem für Star und Grünspecht) aufrechterhalten zu können. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher auf Wallhecken beeinträchtigen, sind verboten. Der natürliche Bewuchs ist zu belassen und ggf. sind standortheimischen Arten nachzupflanzen. Eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecke ist verboten. Jegliche Bautätigkeiten und Bodenveränderungen dürfen nur außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist sicher zu stellen, dass

- die Maßgaben des Artenschutzrechts eingehalten werden:

Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation (vor allem der Gehölze für die erforderliche Zufahrt) und Bodenoberfläche (Acker- und Grünlandstandorte) während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen umgesetzt werden.

---

<sup>14</sup> Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahren Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 09. Mai 2018

Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Die Baumreihe mit dem Altbäumen ist zu erhalten, um die Habitate des Grünspecht und des Stars zu erhalten. Sollte es jedoch zu einem Verlust des Brutgehölzes kommen, sind im näheren Umfeld an geeigneten Strukturen zusätzliche Nistplatzangebote zu schaffen. Hierbei kann es sich um handelsübliche Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter handeln (mind. drei pro Brutpaar), die dauerhaft zu sichern sind.

Die Entfernung von Gehölzen und Laubbäumen für die Zufahrt ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

- Zu erhaltende Gehölzbestände, insbesondere die Gehölze außerhalb des unmittelbar betroffenen Zufahrtbereiches, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist in das bestehende Regenrückhaltebecken nördlich der Raiffeisenstraße einzuleiten. Eine schadlose Entwässerung ist somit gegeben.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird. Ggf. ist eine Wiedernutzung vorzusehen.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden. Vor allem soll auf das Befahren des Bodens im feuchten bzw. nassen Zustand zu verzichtet werden.
- unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt wird, wenn sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet werden, wenn sie bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auftreten.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, sind bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden.

Weitergehende Maßnahmen zur Gestaltung der Freiflächen umfassen folgende Maßnahmen:

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des Plangebietes, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist, ist im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen in einer Breite von 5 m eine freiwachsende Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern nachstehender Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

#### Gehölzliste

Sträucher / niedere Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Craetaegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

### 2.3.3 Eingriffsbilanzierung

Für die Kompensationsermittlung wird gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) eine Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung durchgeführt.

Besonders behandelt werden die Wallhecken am Rand des Plangebiets, da sie zwar bis auf Zufahrten erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden (einschließlich der Traufbereiche), aber durch die heranrückende Bebauung ein Funktions- und Wertverlust in Ansatz gebracht wird, einschließlich Aufhebung des Wallheckenschutzstatus (s.u).

Bestandsbewertung		Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Werteinheit
<b>Biotoptyp</b>				
Acker	A	4.240	1	4.240
Intensivgrünland unterschiedlicher Ausprägungen	GI, GW	2.050	2	4.100
Baum-Wallhecke mit Traufbereich	HWB	520	4	2.080
Baum-Strauch-Wallhecke mit Traufbereich	HWM	440	4	1.760
Gehölzbestand mit markanten Linden	HBE	190	4	760
Ackersaum/Rudersaum/Strauch	UHM	216	3	648
Öffentliche Grünfläche (Überlagerung mit B-Plan)	HWM	462	4	1.848
<b>Summe</b>		<b>8.118</b>		<b>15.436</b>

Planungswert	Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Wertstufe
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>7.656</b>		
versiegelt	5.695	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.961	0	0
Davon Erhalt Gehölze auf Wallhecke, Linden	1.318	4	5.272
Davon standortgerechte Anpflanzung	643	2	1.286
<b>Öffentliche Grünfläche (Übernahme Gehölze)</b>	<b>462</b>	4	1.848
<b>Summe</b>	<b>8.118</b>		<b>8.406</b>

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass die erheblichen Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung eine externe Kompensation erforderlich machen. Es verbleibt ein Defizit von 7.030 Wertpunkten.

#### ➤ **Wallheckenkompensation durch Verlust des Schutzstatus**

Mit der heranrückenden Bebauung ist trotz des Erhalts der Gehölze auf der Wallhecke ein Wert- und Funktionsverlust einzustellen, der die Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecke beinhaltet, für den gemäß Landkreis Ammerland ein gesonderter Kompensationsansatz anzuwenden ist.

Entsprechend der Länge der beeinträchtigten Wallheckenabschnitte ergibt sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 folgender Bilanzierungsansatz:

- Der südliche und östliche Wallheckenabschnitt wird auf einer Länge von 140 m mit Umsetzung der Planung beidseitig von Gewerbebebauung bzw. der Königstraße begrenzt. Eine Kompensation der Funktionsverluste im Verhältnis von 1:1 wird auch zur Minderung des Schutzstatus angerechnet.
- Der zusätzliche Biotop- und Wertverlust durch die Wallheckendurchbrüche für die Erschließung auf einer Länge von 15 m erfordert eine Wallheckenkompensation im Verhältnis von mindestens 1:3 gemäß Wallheckenkonzept LK Ammerland, so dass mindestens 45 m Wallheckenneuanlage für die Verluste anzusetzen sind.

Somit ergibt sich zum einen eine Wallheckenkompensation von insgesamt 185 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen ist, und zum anderen ergibt sich ein Bedarf externer Kompensationsmaßnahmen aus der Flächeninanspruchnahme von 7.030 Werteinheiten.

Die externe Kompensation wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

## 2.4 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische, artenschutzrechtliche oder bodenkundliche Baubegleitung).

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes mit Erhalt des markanten Gehölzbereiches. Darüber hinaus werden weitere Gehölzflächen zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt.

Das geplante Gewerbegebiet wird auf bisher überwiegend ackerbaulich und als Grünland genutzten Flächen in unmittelbarer Umgebung bereits bestehender Gewerbegebiete angelegt. Aufgrund der Arrondierung kann die bestehende Erschließungsstraße genutzt werden.

Aufgrund der bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen wird die Fläche aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Das geplante Gewerbegebiet ist nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen. Auch sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen oder erhöhte Risiken gemäß der baulichen Zulässigkeiten zu erwarten. Hinweise auf Lagerung und Produktion gefährdender Stoffe, etc. liegen nicht vor.

# **3. Zusätzliche Angaben**

---

## **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.<sup>15</sup> Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, die Umweltkarten Niedersachsen und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht. Vorliegende Gutachten zur Fauna und zur Immissionsbelastung sind eingestellt.

---

<sup>15</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

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

### **3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 112 zur Erweiterung des Gewerbegebietes Königsstraße, auf. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Plangebietes ausschließlich einer intensiven Acker- und Grünlandnutzung, jedoch wird das Gebiet auf der östlichen und südlichen Parzellengrenze von einer Baum-Strauch bzw. Baumwallhecke eingerahmt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Königsstraße“, die das Plangebiet im Osten begrenzt. Die Königsstraße und die begleitende Wallhecke sind im angrenzenden Bebauungsplan bereits als Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Wallhecke (Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG) im Osten und Süden bleibt zwar weitgehend im Bestand erhalten und wird als Fläche mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und öffentliche Grünfläche festgesetzt. Doch sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 (1) zwei Zu- und Abfahrten zulässig, von denen eine Zu- und Abfahrt eine max. Breite von 10 m und die zweite Zu- und Abfahrt eine max. Breite von 5 m haben dürfen.

Durch die heranrückende Bebauung erfolgt eine Abwertung der Funktionen und Werte, so dass der Wallheckenschutz aufgehoben wird; eine Kompensation wird erforderlich.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz und der Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt des Gehölzbestandes der Wallhecke, jedoch Aufhebung des Schutzstatus mit entsprechender externer Kompensation
- Regelung der Oberflächenentwässerung
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzauflagen.

Trotz Festsetzung o.g. Maßnahmen und der Umsetzung von Gehölzpflanzung zur Ergänzung der einrahmenden Gehölze und zur Vermeidung erheblicher Landschaftsbildbeeinträchtigungen ist aufgrund der Versiegelung der Grundstücke kein innergebietlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen möglich. Eine externe Kompensation wird erforderlich, einschließlich der Kompensation für die Wallheckenbeeinträchtigung und Verluste für die Erschließung.

Zum Schutz vor Auswirkungen durch Gewerbelärm werden Emissionskontingente festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

### 3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016
- Klimaatlas deutscher Wetterdienst 1999
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz, <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- NWP (2017): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet Königsstraße“, Gemeinde Rastede, (Stand 19.09.2017)
- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahren Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 09. Mai 2018
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

**Anhang: Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)**

aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Die Umnutzung der Acker- Grünlandfläche wird kurz- bis mittelfristig bis in einem Zeitraum von 15 Jahren erwartet. Genauere Angaben zum Bau sind nicht möglich. Abrissarbeiten ergeben sich nicht.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Die mit der Umsetzung verbundenen, dauerhaft betroffenen natürlichen Ressourcen stehen der weiteren Nutzung nicht mehr zur Verfügung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Bau- oder betriebsbedingten Emissionen machen im Bebauungsplan gemäß gutachterlicher Angaben Kontingentierungen der zulässigen Geräuschemissionen erforderlich.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Der Bebauungsplan trifft zur Bauphase oder zum Betrieb des Baugebietes keine entsprechenden Regelungen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen kumulierenden Wirkungen verbunden ist.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Bebauungsplan regelt keine konkreten Vorhaben, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Der Bebauungsplan regelt keine bestimmten Techniken und Stoffe für den Einsatz in der Bauphase oder für den Betrieb der Anlagen im Bebauungsplan, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

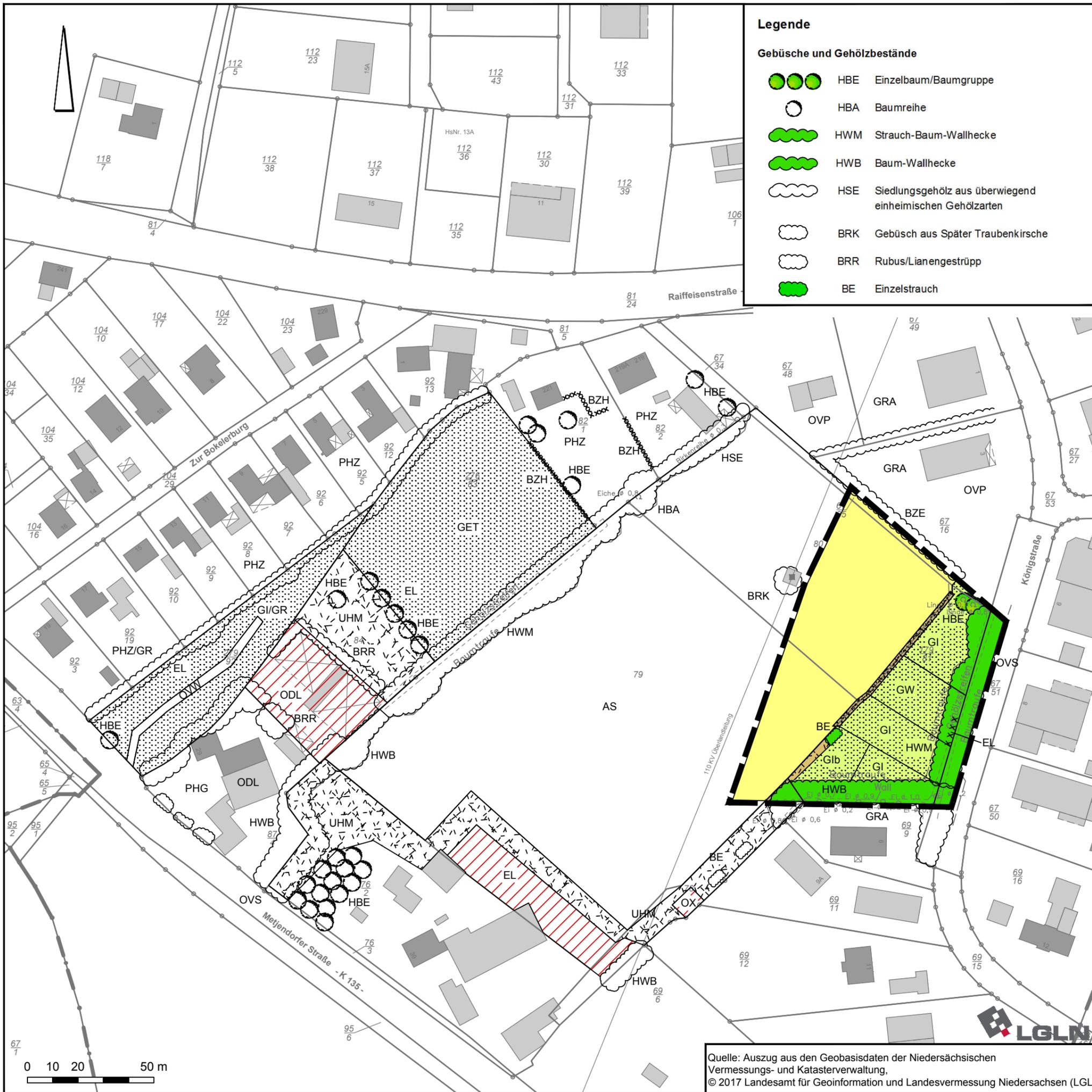






## **Anhang**

Bestandsplan Biotoptypen



**Legende**

**Gebüsche und Gehölzbestände**

- HBE Einzelbaum/Baumgruppe
- HBA Baumreihe
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWB Baum-Wallhecke
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- BRK Gebüsch aus Später Traubenkirsche
- BRR Rubus/Lianengestrüpp
- BE Einzelstrauch

**Grünland**

- GI Artenarmes Grünland
- GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden
- Gib Artenarmes Intensivgrünland b=brache
- GE Artenarmes Extensivgrünland
- GW Sonstige Weidefläche

**Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalffuren**

- UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

**Acker- und Gartenbau-Biotopie**

- AS Sandacker
- EL Landwirtschaftliche Lagerfläche
- GR Scher- und Trittrasen
- GRA Artenarmer Scherrasen
- GRR Scherrasen
- BZ Ziergebüsch/Hecke
- BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Baumarten
- BZH Zierhecke
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten

**Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen**

- OVS Straße
- OVP Parkplatz
- OWW Weg
- ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
- OG Industrie- und Gewerbekomplex
- OX Baustelle

**Sonstiges**

- Grenze des Untersuchungsraumes

**Gemeinde Rastede**  
Landkreis Ammerland

**Biotoptypenerfassung**  
"Königstraße"

Bestand Biotoptypen

Juli 2018

M. 1 : 1.500