

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 17.09.2018, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 07.09.2018

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

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 27.08.2018
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Aufstellung des Bebauungsplans 112 - Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße
Vorlage: 2018/149
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden
Vorlage: 2018/189
- TOP 7 Neubau von zwei Bio-Legehennenställen in Wapeldorf
Vorlage: 2018/192
- TOP 8 Neugestaltung der Parkplatzflächen an der Mehrzweckhalle Feldbreite
Vorlage: 2018/185
- TOP 9 Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz
Vorlage: 2018/174

Einladung

TOP 10 Einwohnerfragestunde

TOP 11 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2018/149

freigegeben am **07.09.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 11.07.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 112 - Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.08.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.09.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 112 wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 112 einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Das Gewerbegebiet an der Königstraße hat sich in den letzten 15 Jahren entwickelt und ist zwischenzeitlich ausgelastet. Noch unbebaute Grundstücke wurden für bereits ansässige Betriebe als Erweiterungen veräußert.

Im westlichen Bereich grenzt das Gewerbegebiet an eine Grünfläche an, welche bisher noch nicht planerisch beordnet wurde. Im Flächennutzungsplan ist diese jedoch seit 1999 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist damit bereits auf Flächennutzungsplanebene gefallen.

Da sich nördlich, östlich und südlich bereits das vorhandene Gewerbegebiet an diese Fläche anschließt, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 112 ein Lückenschluss der bestehenden gewerblichen Nutzungen vollzogen werden. Die Siedlungsentwicklung westlich der Königstraße kann damit arrondiert werden. Das Gewerbegebiet soll der räumlichen Erweiterung eines bereits im Gewerbegebiet Königstraße ansässigen Gewerbebetriebes dienen.

Aufgrund der Einschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit durch die 110 kv-Überlandleitung wird ausschließlich die Fläche zwischen Königstraße und Überlandleitung in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Plangebiet weist eine Größe von rund 8.000 m² auf.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird eine Gebäudehöhe von max. 12 m entsprechend der Regelungen in den benachbarten Bereichen festgesetzt. Lärmemissionskontingente regeln die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den westlich befindlichen Wohnnutzungen. Neben einzelhandelsrechtlicher Ausschlüsse von Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie sie regelmäßig in Gewerbegebieten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in der Oldenburger Straße festgesetzt werden, werden auch Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschriften steuern die Zulässigkeit von Werbeanlagen, die innerhalb des Plangebietes nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig sind. Fremdwerbung wird damit ebenso ausgeschlossen wie besonders störende Formen der Werbung.

Zur Eingrünung des Plangebietes zur westlich angrenzenden freien Landschaft (Zur Bokeler Burg) wird ein Pflanzgebot festgesetzt, sodass eine 5 m breite Strauchhecke aus niedrig wachsenden Bäumen und Sträuchern entsteht. Die bestehenden Wallhecken werden mit Pflanzbindung versehen, wobei die Wallhecke entlang der Königstraße für zwei Zu- und Abfahrten unterbrochen werden darf.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 17.09.2018 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von dem veranlassenden Gewerbebetrieb getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Vorentwurf
2. Begründung mit Umweltbericht – Vorentwurf

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 112 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 112 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 112 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 112 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Anlage 1 zu Vorlage 2018/149

Es gilt die BauNVO 2017

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Menger	Planunterlage-2017-01-10.DXF	10.01.2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten** folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasterliste unzulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- | | |
|---|--|
| Nahrungsmittel, Reformwaren
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
Schnittblumen und kleinere Pflanzen
Zeitungen und Zeitschriften | Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasterliste.
Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasterliste.
Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämlingen und Düngemitteln (WZ 47.76.1)
Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1) |
|---|--|

Zentrenrelevante Sortimente

- | | |
|---|---|
| Bekleidung, Wäsche
Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten)
Sportbekleidung und -schuhe
Schuhe
Bücher
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
Spielwaren
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
Foto und Zubehör
Optische und akustische Artikel
Uhren, Schmuck
Lederwaren, Koffer und Taschen
Sanitätswaren | Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.11.0)
Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge) und Zubehör
Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)
Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen na. n. g. (WZ 47.59.9)
Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Augenoptiker (WZ 47.78.1)
Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0) |
|---|---|

- Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

2. Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planschrieb 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} ≤ LEK_{j,i} - ΔL_{j,i}
 - L_{r,j} = Beurteilungspegel nach TA Lärm in dB(A) am Immissionsort j
 - LEK_{j,i} = Emissionskontingente der Teilfläche i in dB(A)
 - ΔL_{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.

3. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Für die Gewerbegebiete ist eine maximale Gebäudehöhe im Planstell festgesetzt. 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.
- (2) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Baurechtsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) 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
Hase	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

5. Erhalt von Gehölzen

- (1) 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 Verkehrsfahrbahn 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.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) 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.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die im Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzten Gewerbegebiete.

§ 2 Inhalt

- (1) Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.
- (2) 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.
- (3) 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 Leuchtrrot, 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.
- (4) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
- (5) Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlicher Bauvorschriften oder die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung	
		Gewerbegebiete
2.	Maß der baulichen Nutzung	
	0,8	Grundflächenzahl
	GH ≤ 12,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH=Gebäudehöhe)
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
		Baugrenze
9.	Grünflächen	
		Öffentliche Grünfläche
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15.	Sonstige Planzeichen	
		Emissionskontingente tags/nachts
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeistation, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
5. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

gezeichnet:	U. E.	U. E.	U. E.
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld
Datum:	24.05.2018	04.06.2018	26.06.2018

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 112 "Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtplan M. 1 : 5.000

Juli 2018
 Vorentwurf
 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH	Eschenweg 1 26121 Oldenburg	Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Postfach 3867 26028 Oldenburg	E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de

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
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	1
1. EINLEITUNG	1
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
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	5
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
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
3.2 Relevante Abwägungsbelange	6
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
4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN.....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11

4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	12
4.4	Grünplanerische Festsetzungen	12
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	15
6.1	Daten zum Verfahrensablauf.....	15
6.2	Städtebauliche Flächenbilanz.....	15
TEIL II:	UMWELTBERICHT	16
1.	EINLEITUNG	16
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	16
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	16
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes	19
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	22
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	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	27
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
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	30
2.3.1	Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	30
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	31
2.3.3	Eingriffsbilanzierung	32
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	33
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	34
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	34
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	34
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	36
Anhang	Bestandsplan Biotoptypen	
Anlagen	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.

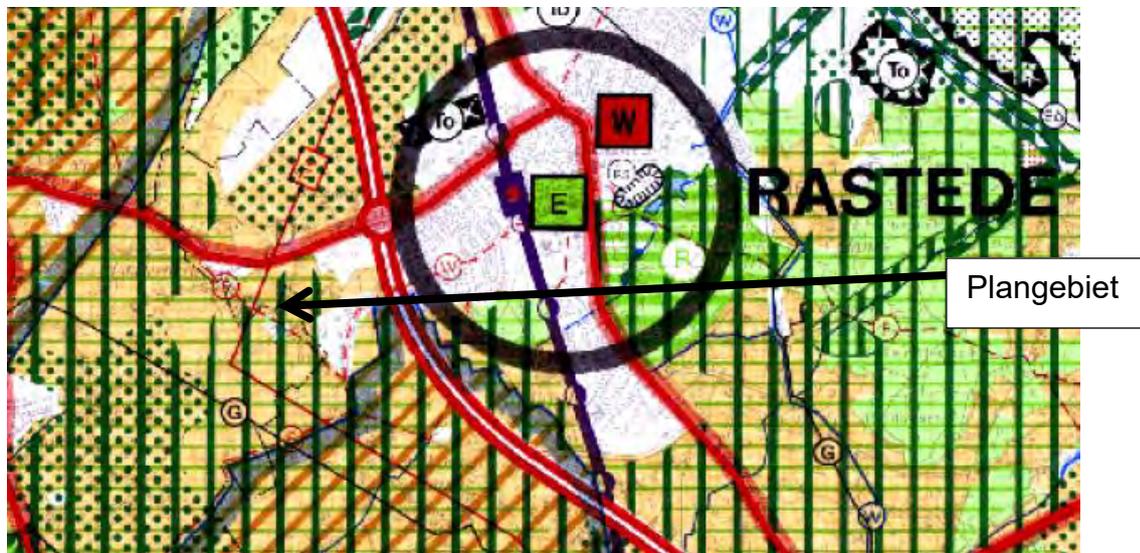


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

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).

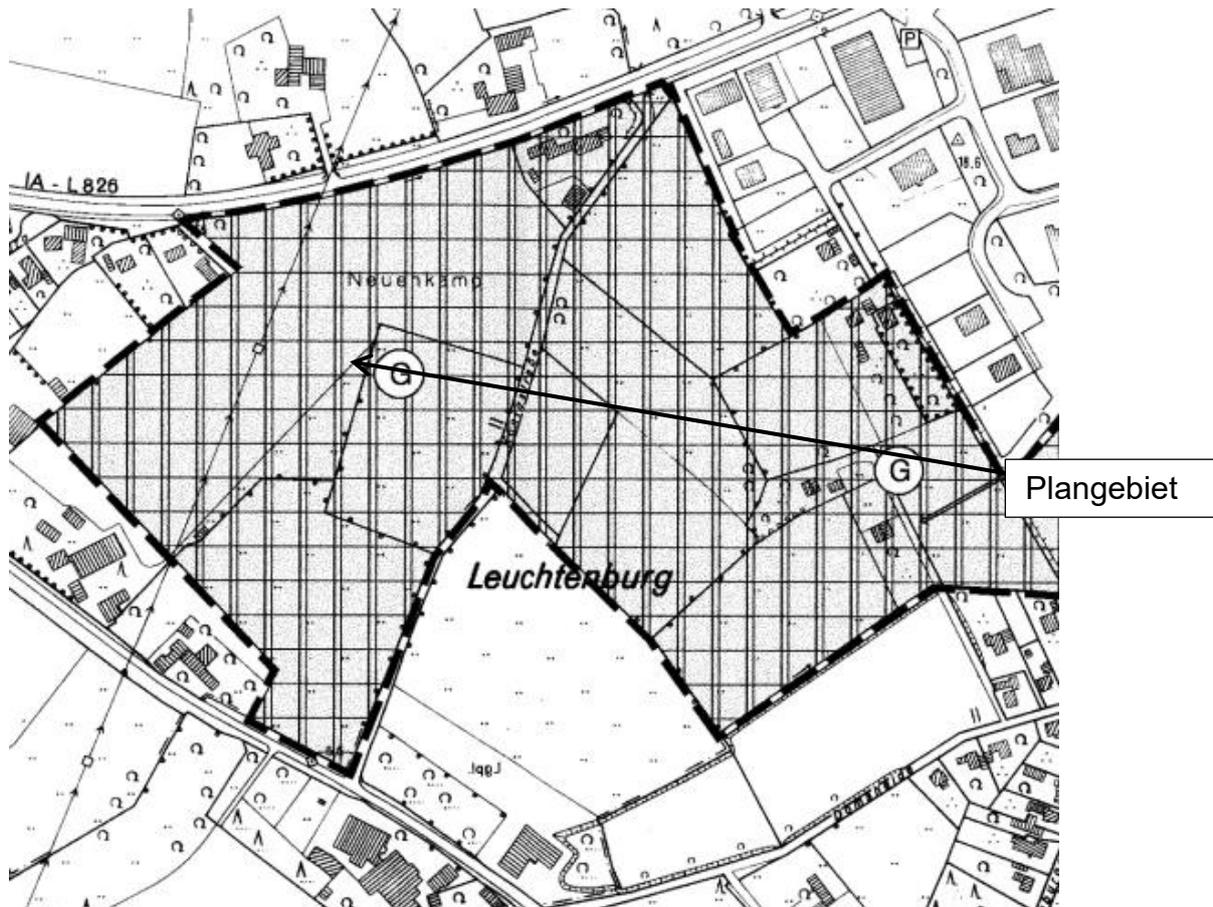


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

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 Schalleistungspegel festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m, die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

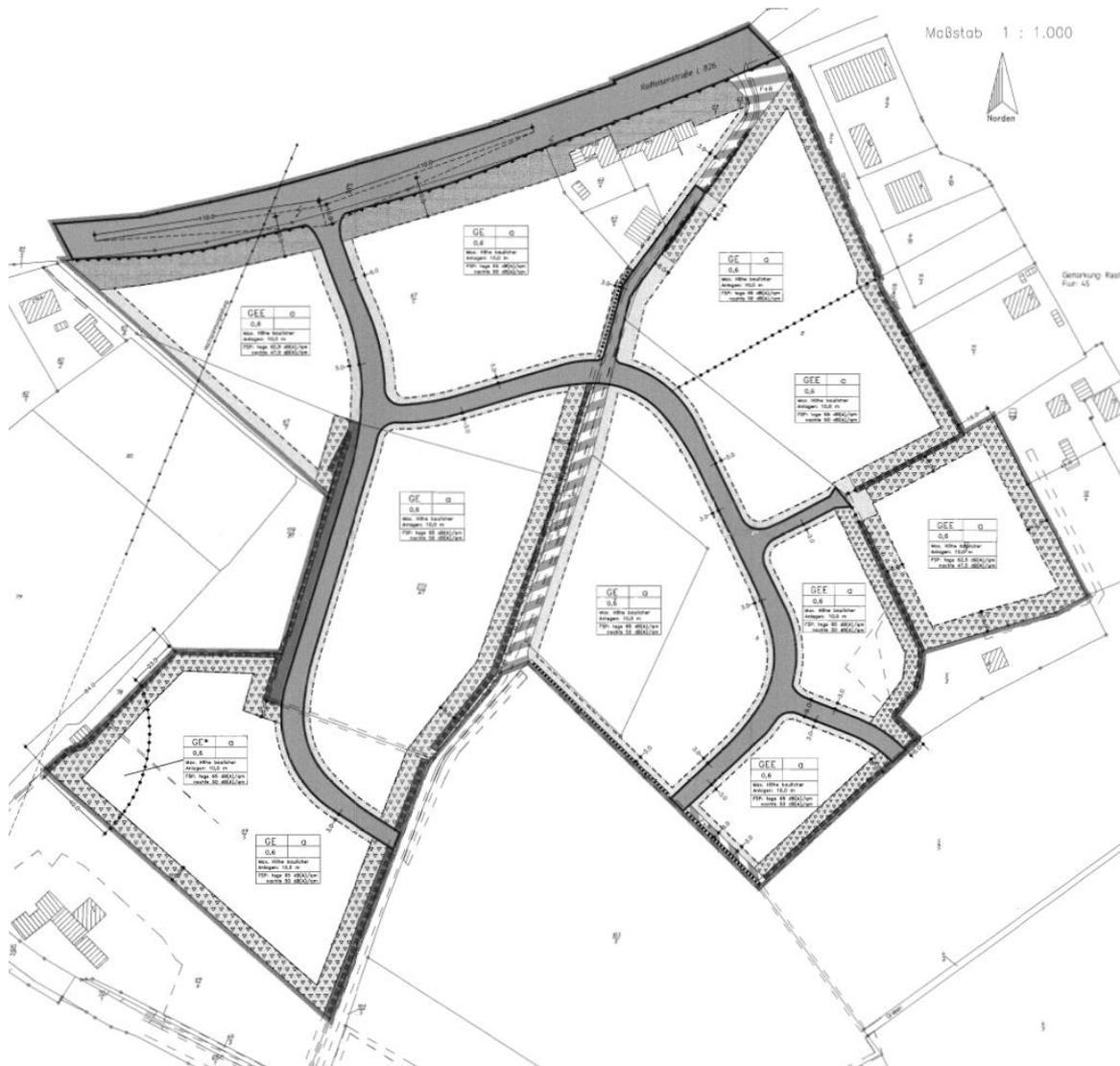


Abb.: Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Leuchtenburg II“

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 § 1a 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. § 1a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a 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.¹ 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.

¹ 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 Geruchsmissionen

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 Geruchsmissionen 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 m² 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:

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

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

$LEK_{i,j}$ = 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 auszuschießen.

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

Teil II: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. 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 m² 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 Untersuchung² 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

² 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.³

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.

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

Daher werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung⁴ 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 Ammerland⁵ 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.

⁴ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted, 2018

⁵ 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 sind⁶. 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.

⁶ 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.⁷ Aufgrund der speziellen Nahrungsansprüche kann das Angebot von mageren, offenen bis halb-offenen Nahrungsflächen (Wald-, Wiesen-, Acker- und Wegränder, Böschungen etc.) ein Mangelfaktor sein.⁸ 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:⁹

- 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-

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

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

⁹ <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 Drachenfels¹⁰ 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 erstellt¹¹. 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-

¹¹ 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, Knaulgras 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, Knaulgras, 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.

Ackerbiotope

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.¹²

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.¹³

¹² 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 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 m² 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 m² und führt zur Zulässigkeit von Neuversiegelungen in einer Größenordnung von etwa 5.900 m².

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 einrahrender 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 Höhengausrichtung 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 Untersuchung¹⁴ 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.

¹⁴

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 ²	Wertstufe	Werteinheit
Biotoptyp				
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
Summe		8.118		15.436

Planungswert	Größe m ²	Wertstufe	Wertstufe
Gewerbegebiet	7.656		
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
Öffentliche Grünfläche (Übernahme Gehölze)	462	4	1.848
Summe	8.118		8.406

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.¹⁵ 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.

¹⁵ 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.

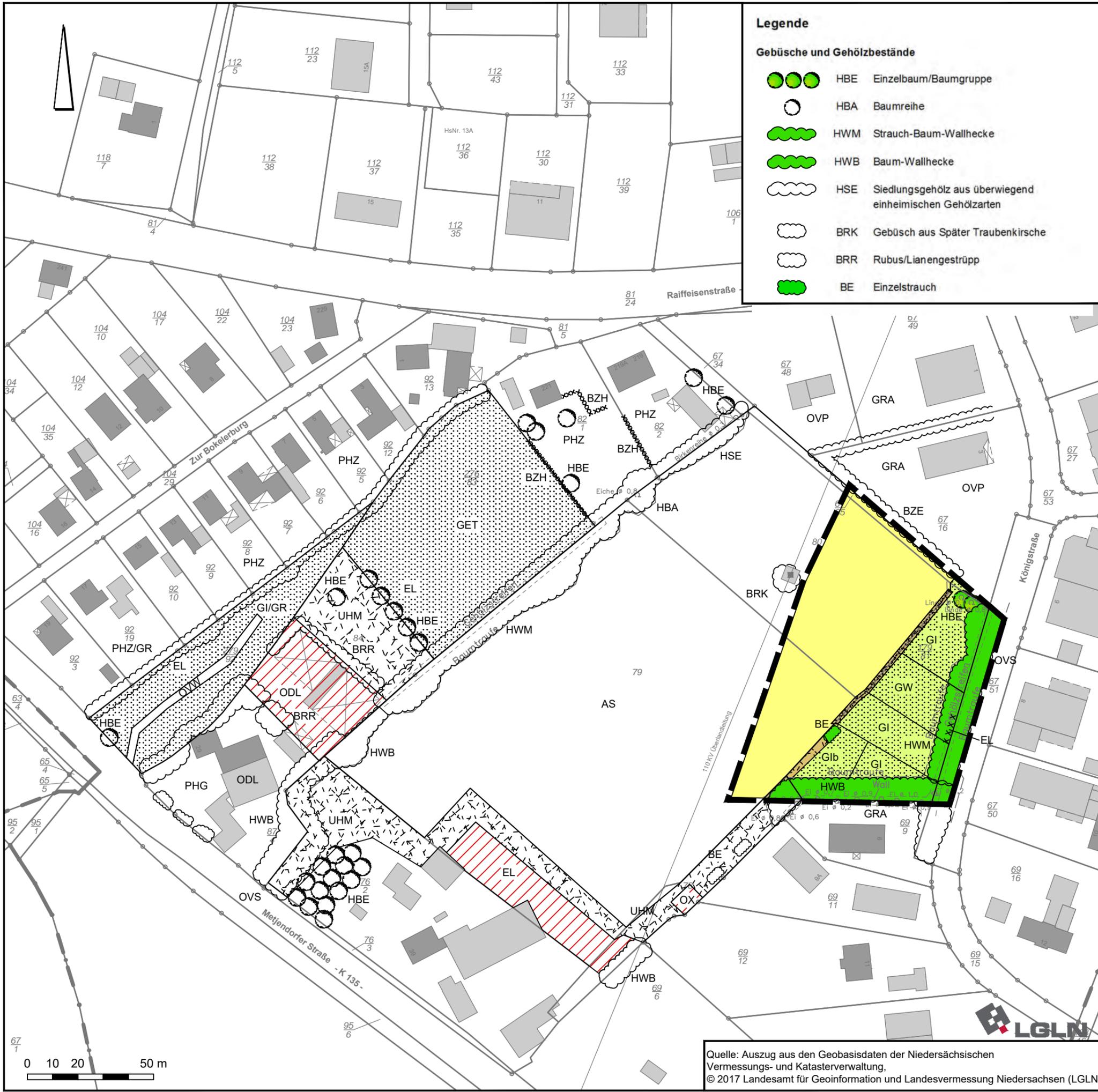
Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

Vorlage-Nr.: 2018/189

freigegeben am **06.09.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 04.09.2018

Aufstellung Bebauungsplan 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.09.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 17.09.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 106 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 106 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes im Ortskern Hahn-Lehmden geschaffen werden.

Hierdurch soll die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums Hahn-Lehmden gestärkt werden, indem mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Diese Entwicklungsziele wurden bereits im Dorfentwicklungsplan Rastede-Nord definiert und führten bereits 2015 zu einem Aufstellungsbeschluss.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erging dann eine Stellungnahme der Deutschen Bahn, die darauf hinwies, dass sämtliche rückwärtige Flächen zwischen den vorhandenen Wohnhäusern und der Bahnlinie noch nicht „von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden“. Diese Flächen befanden sich ursprünglich im Eigentum der Deutschen Bahn und waren für die Verladung von Transformatoren für die umliegenden Umspannwerke vorgesehen.

Solange die „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ nicht förmlich erteilt wird, kann ein gemeindlicher Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden. Insoweit haben die mittlerweile privaten Flächeneigentümer sowie die Gemeinde nach langwierigen Vorabstimmungen mit der Deutschen Bahn einen Antrag auf Freistellung beim Eisenbahnbundesamt gestellt. Die Freistellung wurde letztendlich in 2018 erteilt, sodass einer Fortführung des Bauleitplanverfahrens nunmehr keine eisenbahnrechtlichen Belange mehr entgegenstehen.

Auf dieser Basis wurde daher der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Im Vergleich zum Vorentwurf aus 2015 sieht der aktuelle Entwurf nicht mehr vor, auf dem Grundstück des ehemaligen Hahner Hofes einen „kleinen Dorfplatz“ zu errichten, da zwischenzeitlich die Planungen für einen vollwertigen Dorfplatz im Einmündungsbereich des Nethener Wegs verfestigt wurden (vgl. Bebauungsplan 111 und Dorfentwicklungsplan).

Als weitere Änderung gegenüber dem Vorentwurf wurde die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 6,50 m in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurden örtliche Bauvorschriften zur farblichen Gestaltung von Fassaden und Dächern aufgenommen, die sich an den Gestaltungsvorgaben im Dorfentwicklungsplan orientieren (vgl. Dorfentwicklungsplan ab Seite 84, Vorlage 2016/163). Durch diese Festsetzung soll die Beibehaltung des dörflichen Charakters forciert werden.

Weitere wesentliche Stellungnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht eingegangen. Soweit dem Entwurf zugestimmt wird, kann jetzt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung – Entwurf
3. Begründung – Entwurf

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn - Ortsmitte“

gem.§ 13a BauGB

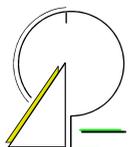
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.09.2018



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
4. Oldenburgische Industrie und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
5. Polizeistation Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
6. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
7. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30633 Hannover
8. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
Ammerländer Heerstraße 138
26129 Oldenburg
10. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
11. Gemeinde Jade
Jader Straße 47
26349 Jade-Jaderaltendeich

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

3. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

4. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen

5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Bauleitplanung Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Dieses verbindliche Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt (Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern). Hierzu bitte ich noch um Vorlage der erforderlichen und auch im Kapitel 1.0 der Begründung angekündigten Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 2 zum BauGB im nächsten Verfahrensschritt.</p> <p>Die Aussage im Kapitel 3.3 der Begründung, das Plangebiet sei als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, kann ich nicht für das gesamte Plangebiet nachvollziehen. Was die im östlichen Plangebiet als Bahnanlage dargestellte Fläche betrifft, wäre es meines Erachtens möglich, den Flächennutzungsplan im Einvernehmen mit der Deutschen Bahn, die ihr Areal mittlerweile mit einer Lärmschutzwand abgegrenzt hat, mit einer Darstellung als gemischte Baufläche gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Ich bitte darum, mir spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2 - 21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden (zunächst wäre hierfür noch eine fortlaufende Nr. zu vergeben und Kapitel 3.3 der Begründung entsprechend zu ergänzen).</p> <p><u>Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende immissionsschutzrechtliche Anregungen zu dieser Planung:</u></p> <p>Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen fehlt eine textliche Festsetzung,</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche gem. § 19 Absatz 4 BauNVO eine Größe von 16.765 m² aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, ist die Vorlage der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Einer Durchführung dieser Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB steht demnach nichts entgegen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 62. Berichtigung im östlichen Randbereich entsprechend der Planungsziele angepasst. Das Kapitel 3.3. der Begründung wird um entsprechende Ausführungen hierzu ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend ange-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>dass schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen an Fenstern für zum Schlafen geeignete Räume vorzusehen sind.</p> <p>Der Prognosehorizont für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) ist mit knapp 10 Jahren recht kurz gewählt. Konservativere Ansätze gehen von 20 bis 30 Jahren aus, wobei mit einer jährlichen Zunahme der Verkehrsstärke um ca. 1% gerechnet wird.</p> <p>Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen fehlt ein Ausschluss von empfindlichen Nutzungen für die Bereiche mit Beurteilungspegeln über 60/45 dB (A).</p> <p>Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind in der Planzeichnung nicht auffindbar.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde kann die Bedeutung der „Aufenthaltsräume“ innerhalb der als „Stellplätze und Aufenthaltsräume“ zeichnerisch gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen im Mischgebiet nicht eruieren, was auf eine inhaltlich nicht hinreichende Bestimmtheit dieser zeichnerischen Festsetzung deuten könnte. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach einer Haupt- oder Nebennutzung. Ich empfehle daher eine Überprüfung dieser Festsetzung.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde bittet, zur textlichen Festsetzung Nr. 4 den Hinweis aufnehmen, dass die Einhaltung der Höhen im Zulassungsverfahren nachzuweisen ist und die Bezugshöhen bei der Gemeinde Rastede einholbar sind, sowie die textliche Festsetzung Nr. 6 wie folgt zu ergänzen: „Die Sicherstellung ist im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung zu belegen.“</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist auf ein Baudenkmal in der Nähe des Plangebietes (Wilhelmshavener Straße 233: ehemaliger Schützenhof) hin.</p> <p>Ich vermissen die Planzeichenerklärung zur Geschossflächenzahl.</p>	<p>passt.</p> <p>Die tägliche Verkehrsstärke auf der Wilhelmshavener Straße (L 825) steht in engem Zusammenhang mit dem Neubau der BAB 20. Der Prognosehorizont wurde mit 10 Jahren gewählt, da bei der Erstellung des Fachgutachtens lediglich Verkehrszahlen für die BAB 20 bis zum Jahr 2025 vorlagen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Folgende textliche Festsetzung wird in die Planunterlagen aufgenommen: „Für das Betriebsgelände des Raiffeisenmarktes RWG Wesermarsch werden empfindliche Nutzungen (z.B. Wohnen, Außenwohnbereiche, etc.) ausgeschlossen.“</p> <p>Die Planzeichenerklärung wurde geprüft und entsprechend modifiziert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Realisierung des öffentlichen Dorfplatzes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 111 entfällt die Darstellung der nicht überbaubaren Fläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Aufenthaltsräume“.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zur textlichen Festsetzung Nr. 4 wird der nebenstehende Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird entsprechend des vorgebrachten Hinweises ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung der Ge-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich empfehle klarzustellen, ob die textliche Festsetzung Nr. 3 auch entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park and Ride, oder ausschließlich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gelten soll.</p> <p>Ich bitte um Ergänzung der Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes - wie im Kapitel 7.0 der Begründung angekündigt - im nächsten Verfahrensschritt.</p> <p>Das zweite Wort im vorletzten Satz der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 ist redaktionell zu berichtigen.</p> <p>Ich empfehle, Kapitel 2.2 der Begründung geringfügig redaktionell zu überarbeiten (Bahnstrecke „Oldenburg – Wilhelmshaven“ anstatt „Oldenburg - Wilhelmshavener Straße“). Für Rückfragen zu einigen weiteren redaktionellen Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>Die Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sollten entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 26.10.2015 überarbeitet werden.</p>	<p>schossflächenzahl wird im weiteren Verfahren verzichtet, da ohnehin die gesetzliche Obergrenze gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden darf. Eine Anpassung der Planzeichenerklärung ist daher nicht mehr erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen wird klargestellt, dass die textliche Festsetzung Nr. 3 sowohl entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park and Ride gelten soll.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde durch die Gemeinde Rastede geprüft. Die Ausarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes ist nicht erforderlich, da die bebauten Grundstücksteile bereits an die gemeindliche Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Darüber hinaus ist es möglich, die derzeit noch unbebauten Grundstücksteile ebenfalls an die vorhandene Regenwasserkanalisation anzuschließen, da diese ausreichend dimensioniert ist.</p> <p>Die angeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell angepasst.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes grenzt östlich an die L 825 „Wilhelmshavener Str.“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Orts-</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>durchfahrt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 dient der Innenentwicklung und soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischgebietsnutzung schaffen.</p> <p>Das Plangebiet wird im Westen über die L 825 „Wilhelmshavener Str.“ an das Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Zum Haltepunkt“, die in die L 825 einmündet.</p> <p>Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) werden von der vorliegenden Planung berührt. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Gemeindestraße „Zum Haltepunkt“ hat eine relativ große Breite. Sollte es von Seiten der Gemeinde Ausbauabsichten geben, die Auswirkungen auf den Bereich der Einmündung in die L 825 haben, so ist der NLStBV-OL hierfür eine entsprechende Ausbauplanung vorzulegen.</p> <p>In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Zum Haltepunkt“ in die L 825 sind die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</p> <p>Gemäß Kap. 6.0 der Begründung werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend an dieses Gebiet münden mehrere Gemeindestraßen und Zufahrten in die L 825 ein. Durch Außenwerbeanlagen dürfen die gemäß RAST 06, Bild 120 und Tabelle 59 freizuhaltenden Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind die Vorgaben der RAST 06 hinsichtlich der freizuhaltenden Verkehrs- und Sicherheitsräume an der L 825 zu beachten.</p> <p>Wie aus Kap. 4.2.1 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet insbesondere auch durch die vom Verkehr auf der L 825 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Weiteren in die Planzeichnung aufgenommen. Die Sichtfelder werden darüber hinaus zeichnerisch dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der freizuhaltenden Sichtfelder durch Außenwerbeanlagen wird durch den Hinweis zu den freizuhaltenden Sichtfeldern ausgeschlossen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 825 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>	
<p>Zunächst möchten wir Sie darüber informieren, dass wir -die DB AG, DB Immobilien, Region Nord- allein zuständige Eingangsstelle der Deutschen Bahn für Beteiligungen von Bauleitplanverfahren (TöB Beteiligungen) sowie Bauanträgen Dritter im Landkreis Ammerland bzw. für die Bundesländer Niedersachsen (Aufteilung zw. den Immobilienbüros Bremen & Hannover), Hamburg und Schleswig-Holstein sind.</p> <p>Aus diesem Grund möchten wir Sie bitten, zukünftig, zur Vermeidung von Verzögerungen, sämtliche Anfragen direkt an die o.g. Adresse bzw. E-Mail Adresse zu senden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Eisenbahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven. Hier läuft das Planfeststellungsverfahren Ausbau der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven, Planfeststellungsabschnitt 2. Hier sind die Gleisbaumaßnahmen bis auf letzte Mängelbeseitigungen sowie die Installation der Oberleitungsanlage weitestgehend beendet.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Vorhaben.</p> <p>In der Planzeichnung befindet sich die Baugrenze (blaue Linie) direkt an der DB- Grundstücksgrenze, dem stimmen wir nicht zu.</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wird auf einen Abstand von 3,00 m ausgehend von der DB-Grundstücksgrenze verschoben. Somit</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Es sind die Abstandsflächen bei Bauausführungen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden, erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Der Bereich der ehemaligen Ladestraße dient der Fa. EON als Verladestelle für Transformatoren. Ebenso bestehen für die Fa. TenneT TSO GmbH Wegerechte zum Anschlussgleis für gelegentliche Schwerlasttransporte größeren Ausmaßes. Dort ist die einzige Möglichkeit, ein im Bereich Conneforde bestehendes europaweites Umspannwerk mit Transformatoren zu versorgen.</p> <p>Es wurde im Rahmen des o.g. Streckenausbaus, bzw. Planfeststellungsverfahrens extra ein Verladegleis mit einer temporären Weiche und eine demontierbare Lärmschutzwand aufgestellt. Dieser Bereich der Ladestraße darf demnach nicht bebaut werden, Zugänglichkeit und Ladevorgänge dürfen nicht behindert werden.</p> <p>Des Weiteren bestehen gegen das geplante Vorhaben bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG). Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Nach interner Prüfung konnte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden, ob das überplante Grundstück - Gemarkung Rastede, Flur 13, Flurstück 86/49 - nach der Veräußerung von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde. Demnach unterliegt die Fläche dem Fachplanungsvor-</p>	<p>wird dem geforderten Mindestabstand gemäß LBO ausreichend Rechnung getragen. Die vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem angesprochenen Wegerecht handelt es sich um ein privatrechtlich vereinbartes Wegerecht. Dieses steht nicht im Zusammenhang mit den öffentlich-rechtlichen Belangen der Bauleitplanung. Zudem sind im Grundbuch keine Eintragungen bezüglich des Wegerechts vorhanden. Auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Freistellung der Fläche (Gemarkung Rastede, Flur 13, Flurstück 86/57) von Eisenbahnbetriebszwecken wurde am 19.06.2018 bewilligt. Das genannte Flurstück wurde zum 16.07.2018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>behalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs.1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BE-VVG i.V.m. § 18 AEG). Somit muss eine gesonderte Prüfung durch das EBA erfolgen. Auch muss ein Antrag zur Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken beim EBA gestellt werden, die Festsetzungen im Bebauungsplan werden dann erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).</p> <p>Das Planungsgebiet liegt angrenzend am Bahnübergangsbereich. Die</p>	<p>Auch der Freistellungsantrag für die Fläche (Gemarkung Rastede, Flur 13, Flurstück 86/63) wurde bewilligt. Das genannte Flurstück wurde zum 24.11.2017 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Flurstücke 86/57 und 86/63 überlagern das ehemalige Flurstück 86/49.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde ein schalltechnischer Bericht von Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen erstellt. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis VI. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wegeeinmündung „Zur Waage“ auf die Straße „Zum Sternbusch“ darf aus Sicherheitsgründen nicht näher an den Bahnübergang in Bahn-km 17,784 verlegt werden. Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Da eine P+R Fläche sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche in direkter Nachbarschaft zu der Bahngrundstücksgrenze geplant ist, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen. Zur Vermeidung des Abirrens von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke sind Schutzvorkehrungen zu treffen, wie z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanken, Betonschutzwänden, Anpralldämpfern etc. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für den o.g. Planungsbereich gilt eine Aufwuchsbeschränkungszone für Gehölze zum Schutz der Oberleitungsanlagen bis zu einem Abstand von 6,70 m ab der nächsten Gleismitte. Des Weiteren ist zu den Mindestpflanzabständen die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Land-</p>	<p>Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die gemeindlichen Regenwasserkanalisation abgeführt.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>schaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter - Kundenservice Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel. 0721/938-5965, Fax 0721/938-5509</p> <p>Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.</p> <p>Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sollten uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses innerhalb der Widerspruchsfrist und um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein entsprechender Hinweis zu Gehölzanpflanzungen in Bahnnahe wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>		
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zur Anbindung des Gebietes an</p>		<p>Die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen / Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Aussagen in der Begründung zur Anbin-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung angepasst werden.</p> <p>Die im Text genannte Haltestelle heißt „Zum Haltepunkt“ und wird von einer Bürgerbuslinie angefahren.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt auch im Einzugsbereich der Haltestelle „Hahn, Feuerwehr“, die von den Linien 340, 341, 347 und 349 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg - Rastede und Oldenburg. Die Linien 341 und 349 sind ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>dung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr werden entsprechend den Hinweisen des VBN angepasst.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir haben die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den Unterlagen des OOWV verlaufen im Plangebiet auf nahezu allen Grundstücken Hausanschlussleitungen. Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung ist die Festsetzung der Leitungen nicht erforderlich.</p> <p>Wasserleitungen von übergeordneter Bedeutung (100 PVC bzw. 50 PE HD) verlaufen unmittelbar entlang bzw. innerhalb der Straßenverkehrsflächen „Wilhelmshavener Straße“ und „Zum Haltepunkt“. Die Festsetzung der Leitungen mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird als nicht erforderlich eingestuft. Die Leitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung Berücksichtigung.</p>

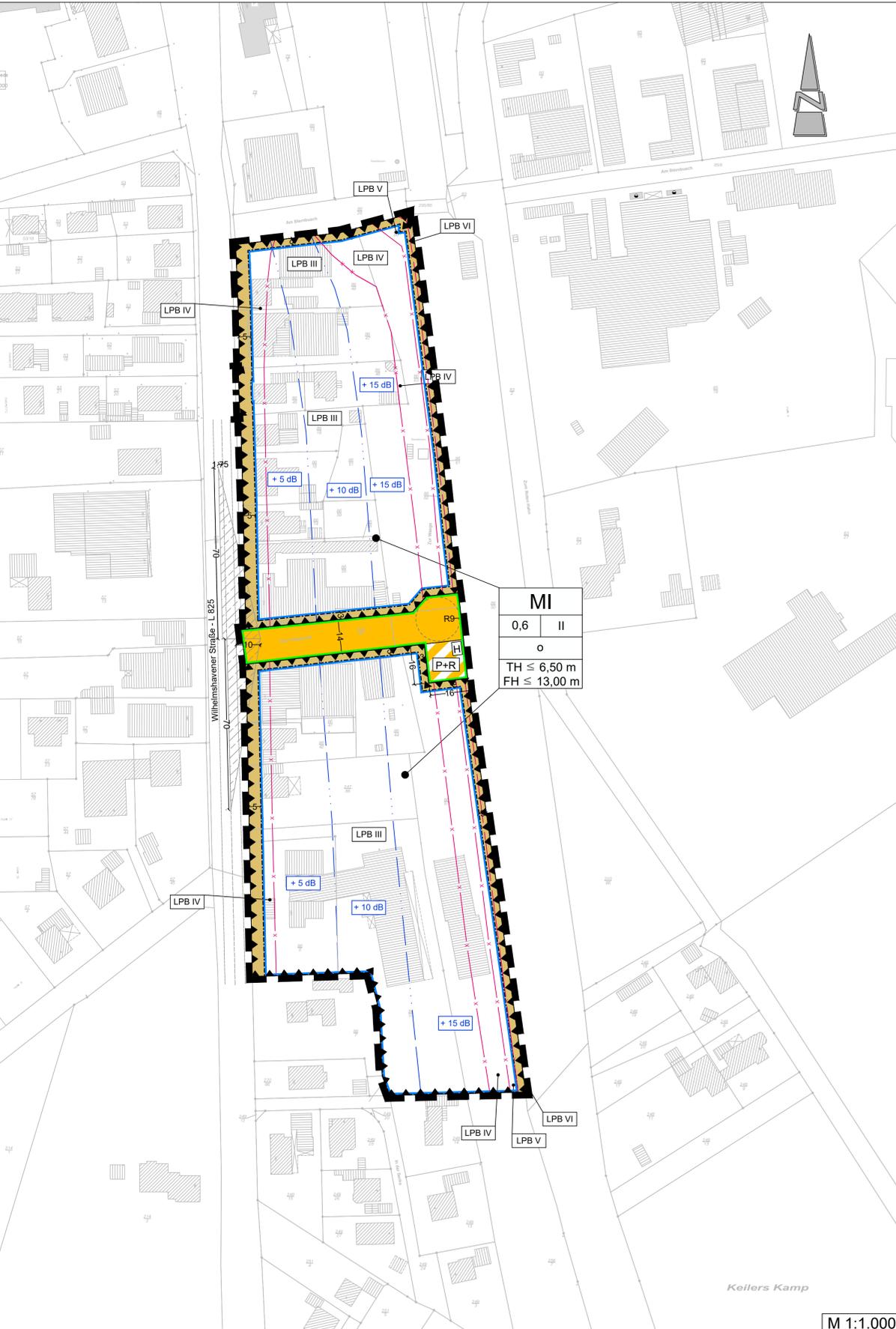
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer</p>		
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>		<p>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte"

gem. § 13a BauGB



Anlage 2 zu Vorlage 2018/189

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	Mi Mischgebiete (MI)
2. Maß der baulichen Nutzung	0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 6,50 m	maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≤ 6,50 m
FH ≤ 13,00 m	maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH ≤ 13,50 m
3. Bauweise, Baugrenzen	o offene Bauweise Baugrenze
4. Verkehrsflächen	öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Park and Ride
5. Sonstige Planzeichen	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Haltepunkt Bahn Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 Lärmpegelbereich IV (LPB) gem. DIN 4109 Abgrenzung Bereiche zur Erhöhung des erforderlichen Schalldämm-Maßes Erhöhung des erforderlichen Schalldämm-Maßes z.B. um 5 dB

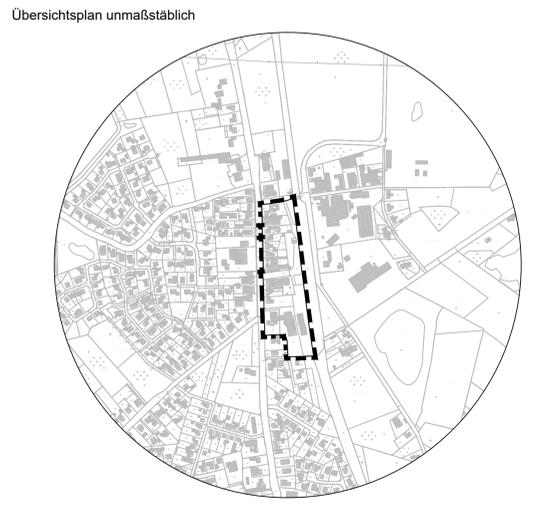
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 2 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).	
2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).	
3. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Park and Ride, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.	
4. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO): Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut Firsthöhe (FH): obere Firstkante Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.	
5. In den mit Lärmpegelbereich III, IV, V und VI gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R _{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten: Lärmpegelbereich III: • R _{w, res} = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, • R _{w, res} = 30 dB für Büroräume u. a. Lärmpegelbereich IV: • R _{w, res} = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, • R _{w, res} = 35 dB für Büroräume u. a. Lärmpegelbereich V: • R _{w, res} = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, • R _{w, res} = 40 dB für Büroräume u. a. Lärmpegelbereich VI: • R _{w, res} = 50 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, • R _{w, res} = 45 dB für Büroräume u. a. Zusätzlich sind an allen Gebäudeaußenfassaden von zum Schlafen geeigneten Räumen die oben genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R _{w, res}) um 5 bis 15 dB entsprechend den Kennzeichnungen zu erhöhen.	
6. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besondere für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer / Schlafräume) die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand durch schalldämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme sicherzustellen.	
7. Im Lärmpegelbereich IV entlang der Wilhelmshavener Straße sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig. Die Sicherstellung ist im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung zu belegen.	
8. Für das Betriebsgelände des Rafffeisenmarktes RWG Wesermarsch sowie innerhalb eines 75,00 m langen und 10,00 m breiten Streifens entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Bereich des Plangebietes werden empfindliche Nutzungen (z. B. Wohnen, Außenwohnbereiche, etc.) ausgeschlossen.	
9. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden sowie Baumfall- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume und Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höherbewohnende Vogelarten sowie auf das Nistrevierauskommen zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	
HINWEISE	
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.	
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.	
3. Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen entsprechend den Vorgaben der Planzeichnung i.V.m. mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 nachzuweisen. Die Bezugshöhen können bei der Gemeinde Rastede eingeholt werden.	
4. Die in den textlichen Festsetzungen angeführte DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.	
5. Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße "Zum Haltepunkt" in die L 825 sind die gemäß RASI 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.	
6. Für die neu geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die von der Wilhelmshavener Straße (L 825) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbauträger gestellt werden.	
7. Für die neu geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG gestellt werden, insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug u.ä., die von den Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.	
8. Im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind die Bestimmungen der Deutsche Bahn AG bezüglich Gehölzpflanzungen zu berücksichtigen.	
9. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.	
10. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.	
11. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).	
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO	
1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“.	
2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die obersten Geschosse von Hauptgebäuden mit einem sichtbar geneigten Dach zu erstellen. Bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss das oberste Geschoss. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10% der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.	
3. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Ton- oder Betonsteine zulässig. Glasierete und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind für Rot bis Rotbraune wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012, für Anthrazitöne die Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 zu verwenden.	
4. Außenwände: • Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche einseitig von Wandflächen umschlossen sind. • Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben. • Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. • Bei Geschäftsbauten gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 4 Abs. 2 und 3, die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein. • Sonnenschutzvorrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzvorrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.	
5. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendenmauerwerk herzustellen. Für das Verblendenmauerwerk sind Rot bis Rotbraune zulässig. Es sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 30 % ist Holz, Putz oder Klinker in den RAL Farben 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselfrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 crèmeweiß, 9002 grauweiß zulässig. Die Errichtung von untergeordneten Bauteilen und Wintergärten ist mit anderen Baumaterialien zulässig.	
6. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen: • Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z. B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). • Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig. • Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. • Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m ² je Seite zulässig. • Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig. • Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtfläche größer als 1 m ² sind nicht zulässig. • Lichtwerbung in folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchtblau, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen. • Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig. • Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.	

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.	
Rastede, den .....	..... Bürgermeister
(Siegel)	
VERFAHRENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGE	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Westerstede, den.....	..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)	
..... (Unterschrift)	.....
PLANVERFASSEN	
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.	
Rastede, .....	..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)
Bürgermeister	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Rastede, .....	.....
Bürgermeister	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom, bis, stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am, ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom, nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
Rastede, .....	.....
Bürgermeister	
SATZUNGSBESCHLUSS	
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.	
Rastede, .....	.....
Bürgermeister	
INKRAFTTRETEN	
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 106 ist damit am, rechtsverbindlich geworden.	
Rastede, .....	.....
Bürgermeister	
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN	
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 106 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Rastede, .....	.....
Bürgermeister	
BEGLAUBIGUNG	
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.	
Rastede, .....	.....
Bürgermeister	

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 106

„Hahn-Ortsmitte“

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

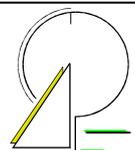
Begründung

Entwurf

05.09.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Verkehrslärm	5
4.3.2	Gewerbelärm	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Verkehrsflächen	8
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	8
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride	9
5.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	13
8.1	Rechtsgrundlagen	13
8.2	Verfahrensübersicht	13
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	14
8.2.3	Öffentliche Auslegung	14
8.2.4	Satzungsbeschluss	14
8.2.5	Inkrafttreten	14
8.3	Planverfasser	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Zur Beordnung der baulichen Situation und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im zentralen Ortskernbereich von Hahn-Lehmden beabsichtigt die Gemeinde Rastede, den Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Der Ortskern von Hahn-Lehmden an der Wilhelmshavener Straße ist geprägt durch ein breites Spektrum an vielfältigen Nutzungen. Neben der Wohnnutzung sind zudem Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung vorzufinden. Derzeit ist ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung für den zentralen, innerörtlichen Kern des Ortes prägend.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 106 ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Mischgebietes (MI), das dem zentralen Standort im Ortskern Hahn-Lehmdens gerecht wird und zur Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums beiträgt. Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung raumverträglicher Mischgebietsstrukturen für z. B. Bürogebäude, kleine Geschäfts- und Praxiseinheiten sowie für Wohnungen geschaffen werden. Die bezeichneten Entwicklungsziele wurden im Rahmen der Dorfentwicklung Rastede-Nord für den Bereich Hahn-Lehmden erarbeitet. Es sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden zur Deckung des Bedarfes an Mietwohnungen und zur Deckung des Bedarfs hinsichtlich Versorgung (Lebensmittel; Medizin; Dienstleistung allgemein, etc.) geschaffen werden. Konkret erfolgt hierbei die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen. Im Hinblick auf die sensible Lage soll eine mit dem Ortskern verträgliche Situation gebildet werden. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung und behutsamen Weiterentwicklung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen und Außenwänden formuliert.

Für die infrastrukturelle Anbindung der Mischgebiete wird ausgehend von der Wilhelmshavener Straße die Straße „Zum Haltepunkt“, als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Zudem fungiert auch die Wilhelmshavener Straße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke als Erschließung. Zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes wird südlich der inneren Erschließung eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Wilhelmshavener Straße (L 825) und der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Des Weiteren wurden Gewerbelärmimmissionen untersucht. (vgl. Kap. 4.3; Kap. 5.5).

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Plangebiet eine Größe von 16.765 m² aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m²) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6

BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 2,95 ha große Fläche zwischen der Wilhelmshavener Straße und der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. Sie liegt nördlich und südlich der Straße „Zum Haltepunkt“. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Grundzentrums Hahn-Lehmden, unmittelbar östlich an der Ortsdurchfahrt (Wilhelmshavener Straße, L 825). Dieses ist durch für ein Mischgebiet charakteristische Nutzungen gekennzeichnet. Während im nördlichen Gebietsteil vorwiegend reine Wohngebäude oder Wohngebäude mit handwerklicher Nutzung im Erdgeschoss den Bestand prägen, ist im südlichen Bereich eine breite Durchmischung von Gewerbe, Handwerk kombiniert mit Gewerbe und Wohnen sowie Dienstleistung vorherrschend.

Das städtebauliche Umfeld, insbesondere der angrenzende Bereich westlich der Wilhelmshavener Straße ist deutlich durch gemischte Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Neben einem Nahversorger sind in diesem Bereich auch verschiedenste Dienstleister, gastronomische Einrichtungen und Wohngebäude im Bestand zu finden. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Hauptort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte entsprechend ihrer Festlegungen zu sichern und zu entwickeln. Die Ortschaft Hahn-Lehmden nimmt dennoch eine wichtige Funktion insbesondere für das nördliche Gemeindegebiet der Gemeinde Rastede wahr. Generell gilt, in den ländlichen Regionen des Landes Niedersachsen, die Entwicklungspotenziale auszuschöpfen und zu fördern, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der verträglichen Entwicklung im Ortskernbereich von Hahn, ist eine der Grundvoraussetzungen für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität vor allem auch für die übrigen Orte im

nördlichen Gemeindegebiet. Das zuvor genannte Ziel ist mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogrammes vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Der Ort Hahn-Lehmden wird hierin als Grundzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Darüber hinaus sind eine funktionierende soziale Infrastruktur und die Bereitstellung der entsprechenden Versorgungsstrukturen beispielsweise mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für eine geordnete und zukunftsweisende Entwicklung in den zentralen Bereich unabdingbar. Im RROP wird auf eine Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung hingewiesen, die westlich des Plangebiets gelegen ist. Diese Strecke ist gleichzeitig von regionaler Bedeutung für den Busverkehr.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP keine konkreten Aussagen getroffen. Raumbedeutsame Planungen sind hier grundsätzlich so aufeinander abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Funktion und Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche und geordnete Entwicklung des zentralen Ortskernbereiches von Hahn-Lehmden. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der bereits vorhandenen Infrastruktur stellt der Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck einen besonders günstigen Raum dar. Die vorgeannten regionalplanerischen Grundsätze stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Das Planvorhaben steht somit im Einklang mit den raumordnerischen Zielvorgaben gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1993, in dem der westliche Teilbereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO darstellt ist. Der östliche Randbereich ist als Fläche für Bahnanlagen gekennzeichnet. Hinsichtlich des im Bebauungsplan Nr. 106 festgesetzten Mischgebietes weichen die Inhalte von der vorgenannten Darstellung ab. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beordnung der baulichen Situation und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im zentralen Ortskernbereich von Hahn-Lehmden zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 62. Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die geänderten Entwicklungsziele für den Bereich entlang der Bahnstrecke Oldenburg- Wilhelmshaven angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 2,95 ha. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf 16.765 m^2 . Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen von 1.331 m^2 und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride von 255 m^2 Größe festgesetzt. Damit ist die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen Fledermäusen ausgeschlossen.

Im Planungsraum können zudem potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel (d. h. nicht vom 1. März bis 31. Juli) und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermause durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewoh-

nende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Wilhelmshavener Straße sowie der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen sowie des Gewerbelärms im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Mischgebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.3.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 106 (2015) der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, vom 28. Juli 2015¹ zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A)/ tags und von 50 dB(A)/ nachts im Nahbereich der Wilhelmshavener Straße und der Bahnstrecke überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche III bis VI (gem. DIN 4109). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

¹ ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (ZECH MBH): Schalltechnischer Bericht zur Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des geplanten Mischgebietes zwischen der Bahnstrecke 1522 und der Wilhelmshavener Straße in Hahn-Lehmden, Lingen, 28. Juli 2015.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich VI:

- $R'_{w,res} = 50$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 45$ dB für Büroräume u. ä.

Im Bebauungsplan Nr. 106 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.5).

4.3.2 Gewerbelärm

Für die Beurteilung der Immissionssituation bezüglich des Gewerbelärms sind insbesondere die östlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Lackharzwerke Kraemer und der südlich im Plangebiet liegende Raiffeisenmarkt der RWG Wesermarsch (Baustoffhandel und SB Tankstelle) relevant.

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. TA Lärm liegen bei 60 dB(A)/ tags und 45 dB(A)/ nachts. Zudem sind einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen vertretbar, sofern diese die vorgenannten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB/ tags und 20 dB/ nachts überschreiten.

Gemäß den Untersuchungsergebnissen des Gewerbelärms der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, sind im Plangebiet für das Betriebsgelände des Raiffeisenmarktes RWG Wesermarsch sowie innerhalb eines 75,00 m langen und 10,00 m breiten Streifens entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Bereich des Plangebietes empfindliche Nutzungen (z.B. Wohnen, Außenwohnbereiche, etc.) auszuschließen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Die Ermittlung dieser Ablagerungen erfolgte durch Aktenrecherche und Zeitzeugenbefragung vor 30 Jahren. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN))

bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Die Erfassung muss allerdings nicht vollständig und flächendeckend sein. Altstandorte wurden im Altlastenprogramm nicht erfasst. Sollten daher bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Mischgebietes (MI), das dem zentralen Standort im Ortskern Hahn-Lehmdens gerecht wird. Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass die typische Eigenart des Mischgebietes gewahrt werden soll. Es ist daher zu berücksichtigen, dass das Mischgebiet eine Nutzungsstruktur enthält, die gekennzeichnet ist durch ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander insbesondere von Wohnen und von nicht wesentlich störendem Gewerbe und einer entsprechenden Durchmischung beider Nutzungen im gesamten Gebiet. Gemäß dem Urteil des VGH München (Urt. V. 3.2.2006 - 1 05.613, UPR 2007, 318) verfügt der Bauherr über ein Wahlrecht zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung. Die Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten kann sich somit sowohl auf das gesamte Mischgebiet, als auch auf eine Mischung auf den Baugrundstücken und in den Gebäuden beziehen. Wichtig ist lediglich, dass im gesamten Gebiet insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis beider Nutzungen vorherrschend ist.

Entsprechend der eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung werden im Plangebiet Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Entwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig. Diese werden als Nutzung ausgeschlossen, weil diese nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines attraktiven und harmonischen Mischgebietes im zentralen Ortskernbereich stehen. Diese hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Gebietscharakter. In diesem Sinne sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 106 über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sowie der Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) gem. § 18 BauNVO bestimmt. Auf diese Weise wird für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich einer verträglichen Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges Rechnung getragen.

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. einem optimalen Ausnutzungsgrad der angebotenen Mischgebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Es werden die geltenden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden städtebaulichen Strukturen und im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird in den Mischgebieten entlang der Wilhelmshavener Straße eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird zusätzlich die maximale Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) gemäß § 18 BauNVO bestimmt. Angelehnt an die ortsüblichen Gebäudehöhen werden eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 13,00$ m und eine Traufhöhe von $TH \leq 6,50$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Traufe (TH) gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Die Einhaltung der Höhen ist im Zulassungsverfahren nachzuweisen. Die benötigten Bezugshöhen können bei der Gemeinde Rastede eingeholt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird für die festgesetzten Mischgebiete (MI) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäudelängen bis zu 50,00 m zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 106 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die gemischte Bebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Wilhelmshavener Straße mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Entlang der Straßen „Zum Haltepunkt“ und „Am Sternbusch“ sowie zur Bahnstrecke werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Wilhelmshavener Straße, Zum Haltepunkt) sowie entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Park and Ride, eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die beiden Quartiere des Mischgebietes „Hahn-Ortsmitte“ werden neben der Anbindung an die Wilhelmshavener Straße über die Straße „Zum Haltepunkt“ mit einer Gesamtbreite von 14,00 m erschlossen. Die vorhandene Gemeindestraße mündet in eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m, wodurch die Befahrbarkeit durch Müll-

fahrzeuge gewährleistet ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride

Im Zuge der Neugestaltung im Bereich der Straße „Zum Haltepunkt“ soll unmittelbar südlich an die Wendeanlage eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park & Ride gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Neben Stellplätzen sollen hier auch Fahrradabstellmöglichkeiten realisiert werden. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen für eine mögliche Verknüpfung verschiedenster Verkehrsmittel geschaffen. Somit wird ein wesentliches Potenzial in der Ortsmitte Hahn-Lehmdens genutzt, um kurze Wege zu schaffen, was darüber hinaus eine Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität zur Folge hat.

Es ist zudem angedacht, einen in Zukunft möglichen Bahnhaltepunkt im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorzusehen. Dies ist in der Planzeichnung mit einem „H“ kenntlich gemacht. Die genaue Größe und Lage des Haltepunktes ist zu gegebener Zeit mit den zuständigen Trägern abzustimmen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 106 die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt. (vgl. Kap. 4.2).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI (LPB III, LPB IV, LPB V und LPB VI) gem. DIN 4109. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res}$ = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res}$ = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 35 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res}$ = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 40 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich VI:

- $R'_{w,res}$ = 50 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res}$ = 45 dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden

Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

Zur Nachtzeit liegt innerhalb des gesamten Plangebietes ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Wahlweise kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten zu gewährleisten.

Zusätzlich sind an allen Gebäudeaußenfassaden von zum Schlafen geeigneten Räumen die oben genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) um 5 bis 15 dB entsprechend den Kennzeichnungen zu erhöhen.

Im Lärmpegelbereich IV entlang der Wilhelmshavener Straße sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken. Die Sicherstellung ist im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung zu belegen.

Abweichungen von den im Bebauungsplan angeführten Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Da die Gewerbelärmimmissionen, die im Plangebiet durch die nordöstlich angrenzende Lackfabrik sowie durch das Betriebsgelände des Raiffeisenmarktes RWG Wesermarsch verursacht werden, nicht mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen beregelt werden können, ist für Flächen mit Beurteilungspegeln über 60/45 dB (A) eine gesonderte textliche Festsetzung erforderlich. Somit werden hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen für das Betriebsgelände des Raiffeisenmarktes RWG Wesermarsch sowie innerhalb eines 75,00 m langen und 10,00 m breiten Streifens entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Bereich des Plangebietes empfindliche Nutzungen (z.B. Wohnen, Außenwohnbereiche, etc.) ausgeschlossen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im

Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die zentrale Lage des Plangebietes im Ortskern von Hahn-Lehmden ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen verträglich in den Siedlungsraum einfügen und dadurch städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Auch im Rahmen der Dorfentwicklung Rastede-Nord wurde von den Bürgern der Wunsch geäußert, dass im Zusammenhang mit der Ausweisung von neuem Bauland oder bei der Beordnung von bestehenden ortsbildprägenden Ortslagen örtliche Bauvorschriften formuliert werden sollten, um das Erscheinungsbild des Ortes zu wahren und entsprechend weiterzuentwickeln. Folgend wurden im Dorfentwicklungsbericht in der Maßnahme Nr. 15 Vorschläge für örtliche Bauvorschriften formuliert, die in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 106 wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die obersten Geschosse von Hauptgebäuden mit einem geneigten Dach zu erstellen sind. Bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss das oberste Geschoss. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10% der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen werden somit vermieden.

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

Demnach sind Werbeanlagen 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). Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig. Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.

Um das Ortsbild einheitlich zu gestalten, werden Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände getroffen.

Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassade allseitig von Wandflächen umschlossen sind. Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben. Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 4 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind.

0,365 m breit sein. Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird im Westen über die hieran angrenzende Wilhelmshavener Straße (L825) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die in der Mitte des Plangebiets vorhandene Straße „Zum Haltepunkt“.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Die nächstgelegene Haltestelle „Hahn-Lehmden, zum Haltepunkt“ ist fußläufig vom Planungsgebiet aus erreichbar und wird von einer Bürgerbuslinie angefahren. Zudem stellt der Geltungsbereich aus Sicht des ÖPNV aufgrund seiner Lage im 1000 m-Radius um die festgelegte Ortsmitte gemäß dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept des Landkreises Ammerland (2011) eine geeignete Entwicklungsfläche dar.

Gemäß der vorgenannten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung liegt das Plangebiet außerdem innerhalb 500 m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie. Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Das Plangebiet liegt somit auch im Einzugsbereich der Haltestelle „Hahn, Feuerwehr“, die von den Linien 340, 341, 347 und 349 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg- Rastede und Oldenburg. Die Linien 341 und 349 sind ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen. Die Herstellung eines entsprechenden Anschlusses sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers ist es nicht erforderlich ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen, da die bebauten Grundstücksteile bereits an die gemeindliche Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Darüber hinaus ist es möglich, die derzeit noch unbebauten

Grundstücksteile an die vorhandene Regenwasserkanalisation anzuschließen, da diese ausreichend dimensioniert ist.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

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

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 106 "Hahn-Ortmitte" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.2.5 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 "Hahn-Ortmitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 106 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

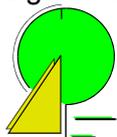
Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Hahn-Ortmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

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

Vorlage-Nr.: 2018/192

freigegeben am **07.09.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 05.09.2018

Neubau von zwei Bio-Legehennenställen in Wapeldorf

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.09.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 36 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau von zwei Bio-Legehennenställen am Achterdörper Weg 51 in Wapeldorf wird unter der Voraussetzung erteilt, dass das Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) als landwirtschaftliches Vorhaben privilegiert zulässig ist.

Soweit diese Voraussetzungen nicht nachgewiesen werden können, wird das Einvernehmen nicht erteilt.

Sach- und Rechtslage:

Für das rückwärtige Grundstück der Hofstelle Achterdörper Weg 51 in Wapeldorf wurde eine Bauvoranfrage zum Bau von zwei Bio-Legehennenställen mit jeweils 6.000 Tieren gestellt (siehe Anlage 1). Die Ställe sollen in nordöstlicher Richtung auf einer Freifläche möglichst zentral hinter der Hofstelle entstehen, um den Tieren die vollständige Nutzung der Auslauffläche zu ermöglichen. Eine Zuwegung erfolgt über eine ca. 200m lange Zuwegung vom Achterdörper Weg.

Der Antragsteller betreibt bereits als landwirtschaftliches Unternehmen seit 2012 einen Bio-Legehennenstall im angrenzenden Landkreis Friesland und möchte sich nunmehr an der Hofstelle Achterdörper Weg 51 vergrößern.

Pro Stall sind eine Grundfläche von ca. 590 m² im Warmstall und eine Nutzfläche in den Volieren von etwa 450 m² geplant. Zusätzlich wird ein Kaltscharraum von 290 m² errichtet. Die Besatzdichte mit max. 6 Hennen/m² - Nutzfläche entspricht den Bio-Richtlinien. Es wird für jeweils 3.000 Tiere eine räumliche Trennung im Stall und Auslauf vorgenommen, also pro Stall zwei Gruppen.

Gemäß Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung ist in Volieren- und Bodenhaltung ein Besatz von max. 9 Hennen/m² - Nutzfläche einzuhalten. Insgesamt dürfen auch nicht mehr als 6.000 Legehennen ohne räumliche Trennung gehalten werden. Da der Antragsteller die Legehennenhaltung nach Bio-Richtlinien plant, werden diese Voraussetzungen mit max. 3.000 Tieren pro abgeteilten Stallteil deutlich unterschritten.

Der Antragsteller wird mit insgesamt 44 ha bewirtschafteter landwirtschaftlicher Fläche voraussichtlich ausreichende Flächen für die Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb nachweisen können. Eine eingehende Prüfung hierzu erfolgt durch den Landkreis Ammerland als Baugenehmigungsbehörde unter Beteiligung der Fachstellen, u. a. der Landwirtschaftskammer. Dabei werden zudem weitere entscheidende Kriterien wie öffentliche Belange (u. a. Abstände zu vorhandenen Wohnbebauungen (siehe Anlage 2), Eingriff in den Naturhaushalt durch Versiegelung etc.) Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Bauvoranfrage hat die Gemeinde eine Entscheidung über das Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB zu treffen. Die Entscheidung darf nur aus den sich aus § 35 BauGB ergebenden Gründen getroffen werden. Hierbei sind insbesondere die gemeindliche Planungshoheit und die gesicherte Erschließung zu beachten.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Außenbereich, der durch weitere landwirtschaftliche Hofstellen und vereinzelte Wohnbebauungen, deren Schutzbedürftigkeit vergleichbar mit einer Mischgebietsnutzung ist, geprägt ist. Die Erschließung vom Achterdörper Weg erfolgt über Flächen, die im Eigentum des Antragstellers stehen. Der Achterdörper Weg ist eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße.

Da der Bereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und derzeit keine der landwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehenden Zielplanungen vorliegen, kann die gemeindliche Planungshoheit dem Bauvorhaben nicht entgegen gehalten werden.

Sollte sich durch die fachliche Prüfung des Landkreises Ammerland und der weiteren Fachbehörden ergeben, dass der Antragsteller die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung gemäß § 35 BauGB erfüllt, ist das Einvernehmen der Gemeinde für die Bauvoranfrage zu erteilen. Insoweit wird vorgeschlagen, den Beschluss zu fassen, wonach das Einvernehmen bei Vorliegen der Voraussetzungen erteilt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan Standort der Ställe
2. Lageplan Anwohner im Umkreis von 500m



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

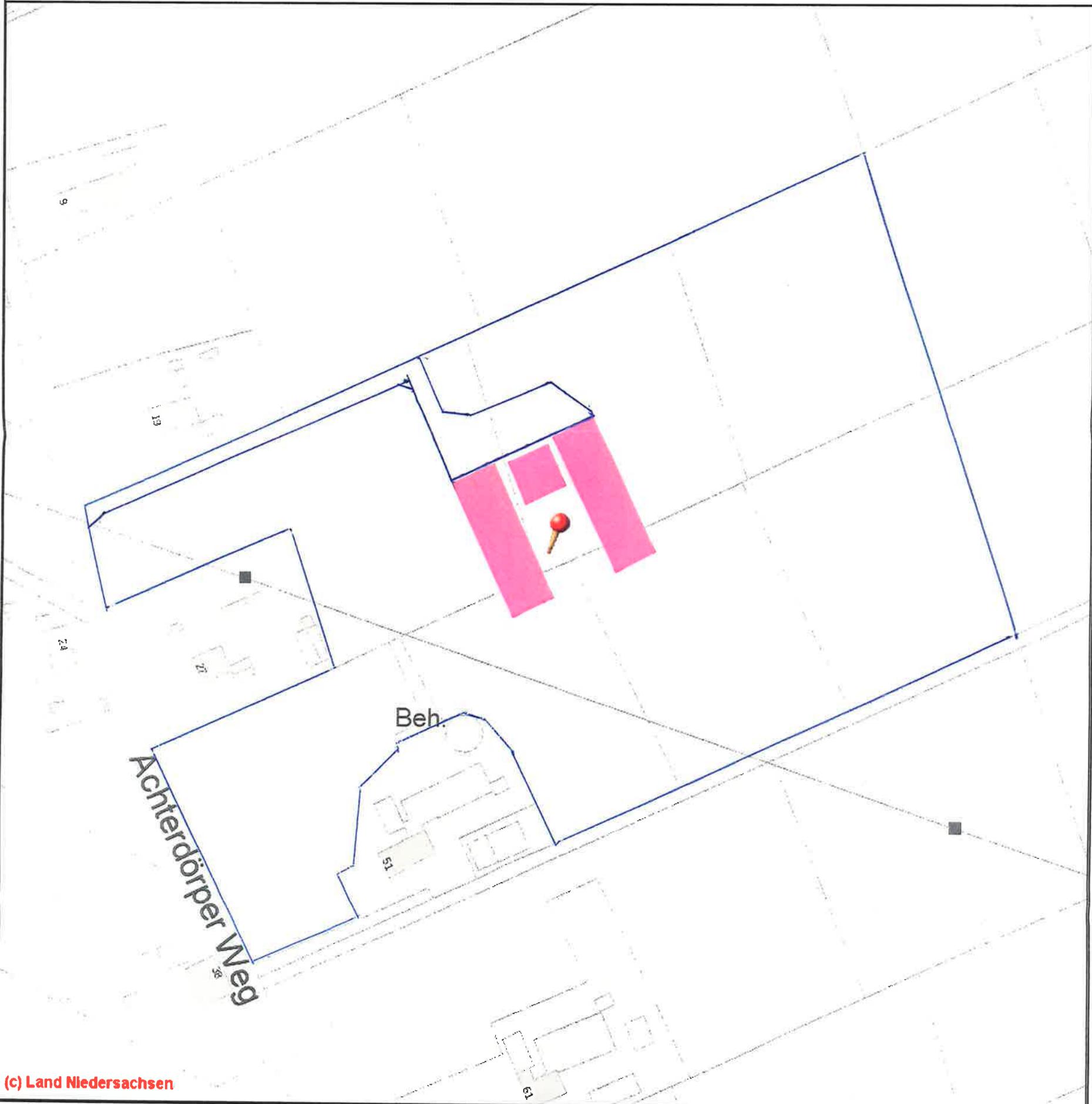
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 31.12.2017

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (in €/m²)

30 B (01200501)

W ASB f1500



(c) Land Niedersachsen

0 50 m 100 m

Maßstab: 1 : 2.500

Datum: 20.08.2018



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

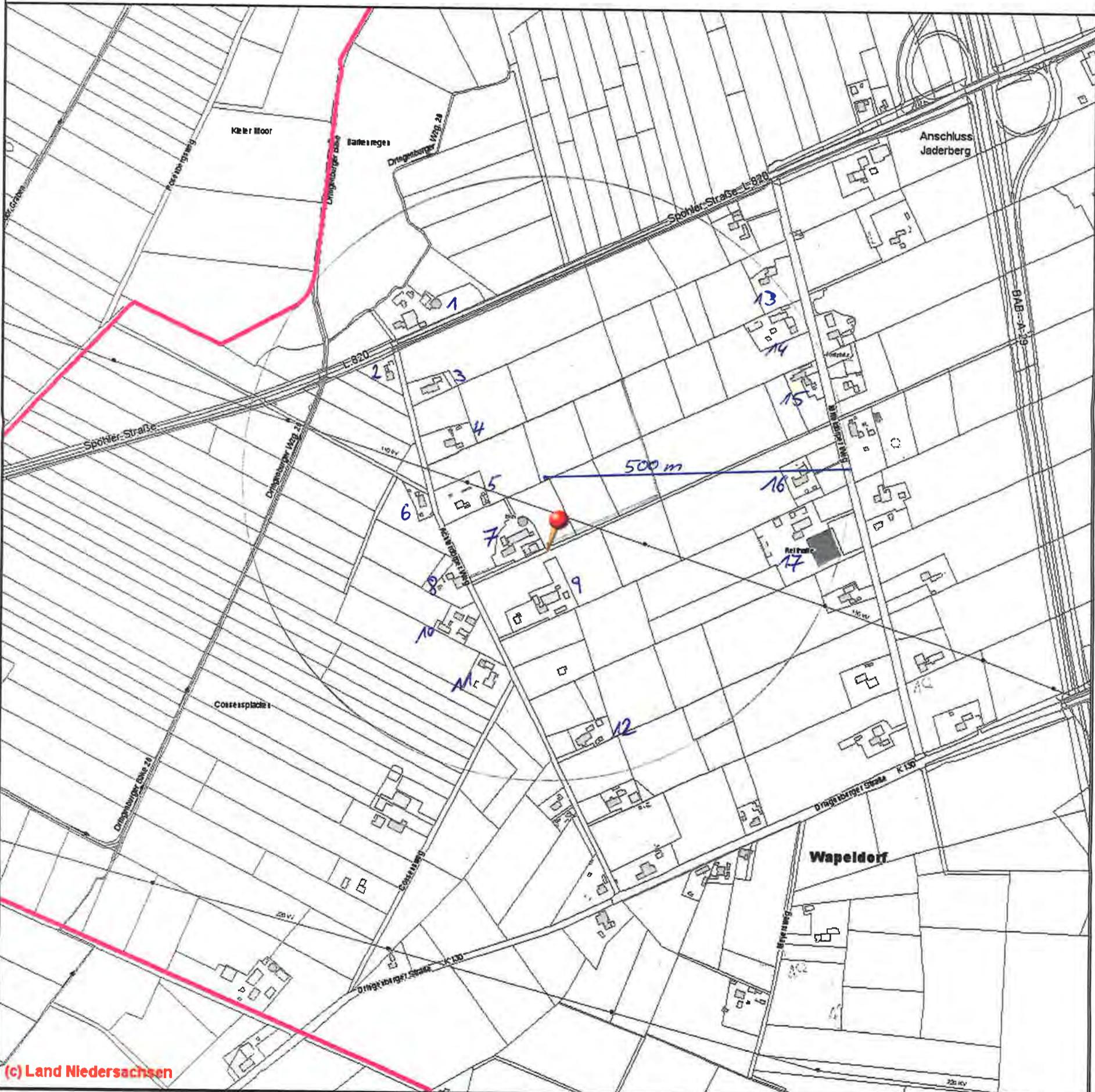
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 31.12.2017

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (in €/m²)

30 B (01200501)

W ASB f1500



(c) Land Niedersachsen



Maßstab: 1 : 10.000

Datum: 21.08.2018

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

Vorlage-Nr.: 2018/185

freigegeben am **06.09.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Thoben, Dennis

Datum: 29.08.2018

Neugestaltung der Parkplatzflächen an der Mehrzweckhalle Feldbreite

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.09.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Umgestaltung des Parkplatzes an der Mehrzweckhalle Feldbreite wird für 2019 beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Bereits 2012 wurden umfangreiche Überlegungen zur Verbesserung der Parkplatzflächen an der Mehrzweckhalle Feldbreite angestellt (s. Vorlage 2012/088). Letztendlich wurde jedoch keine der seinerzeitigen Überlegungen umgesetzt, sodass die Parkplatzflächen sich weiterhin unverändert darstellen.

Die hinteren Parkflächen direkt vor der Mehrzweckhalle Feldbreite sind lediglich aus Schotter hergestellt. Aufgrund der fehlenden Befestigung hinterlassen diese einen insgesamt eher ungepflegten und unorganisierten Eindruck und sind in ihrer Unterhaltung sehr Instandhaltungsintensiv. Aufgrund der Schotterbauweise ist eine funktionierende Oberflächenentwässerung technisch nicht möglich. In der Folge entstehen häufig große Wasserflächen, die die Nutzung der Parkflächen erschweren.

Die vorderen Parkflächen sind zwar bereits befestigt, weisen jedoch eine heutigen Standards nicht mehr entsprechende Breite von nur 2,25 m auf. Es wird daher vorgeschlagen, den Parkplatz Feldbreite neu zu gestalten.

Für den hinteren Teil ist vorgesehen, eine feste Oberflächenstruktur aus Pflastersteinen inklusive Einbau von Regenabläufen herzustellen. Dabei werden die oberen 12 bis 15 cm der Schotterdecke ausgebaut und durch eine Oberfläche aus grauen Betonpflastersteinen ersetzt. Zusätzlich werden Kanalgrundrohre verlegt, um das Wasser unterirdisch in den Regenwasserkanal der Buswendeanlage abzuführen.

Das Entfernen von Beeten oder Bäumen ist nicht vorgesehen, da nur die vorhandenen, schon als Parkplatz ausgewiesenen Flächen umgestaltet werden sollen.

Für den vorderen Teil ist vorgesehen, die Parkplatzbreite von 2,25 m auf 2,50 m zu erhöhen. Die Parkplätze im hinteren Bereich werden nach der Pflasterung ebenfalls eine Breite von 2,50 m aufweisen.

Neben der besseren Nutzbarkeit bei Nässe wird durch die Verbreiterung der einzelnen Parkplätze eine deutliche Qualitätssteigerung für den gesamten Parkplatz erzielt. Da zudem das „wilde“ Parken verhindert wird, welches derzeit sowohl im (ohne Markierungen zu nutzenden) hinteren Teil als auch (aufgrund der zu engen Markierungen) im vorderen Teil festzustellen ist, steht anschließend eine höhere Anzahl an Parkplätzen zu Verfügung als bisher.

Die Detailplanung der Umgestaltung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

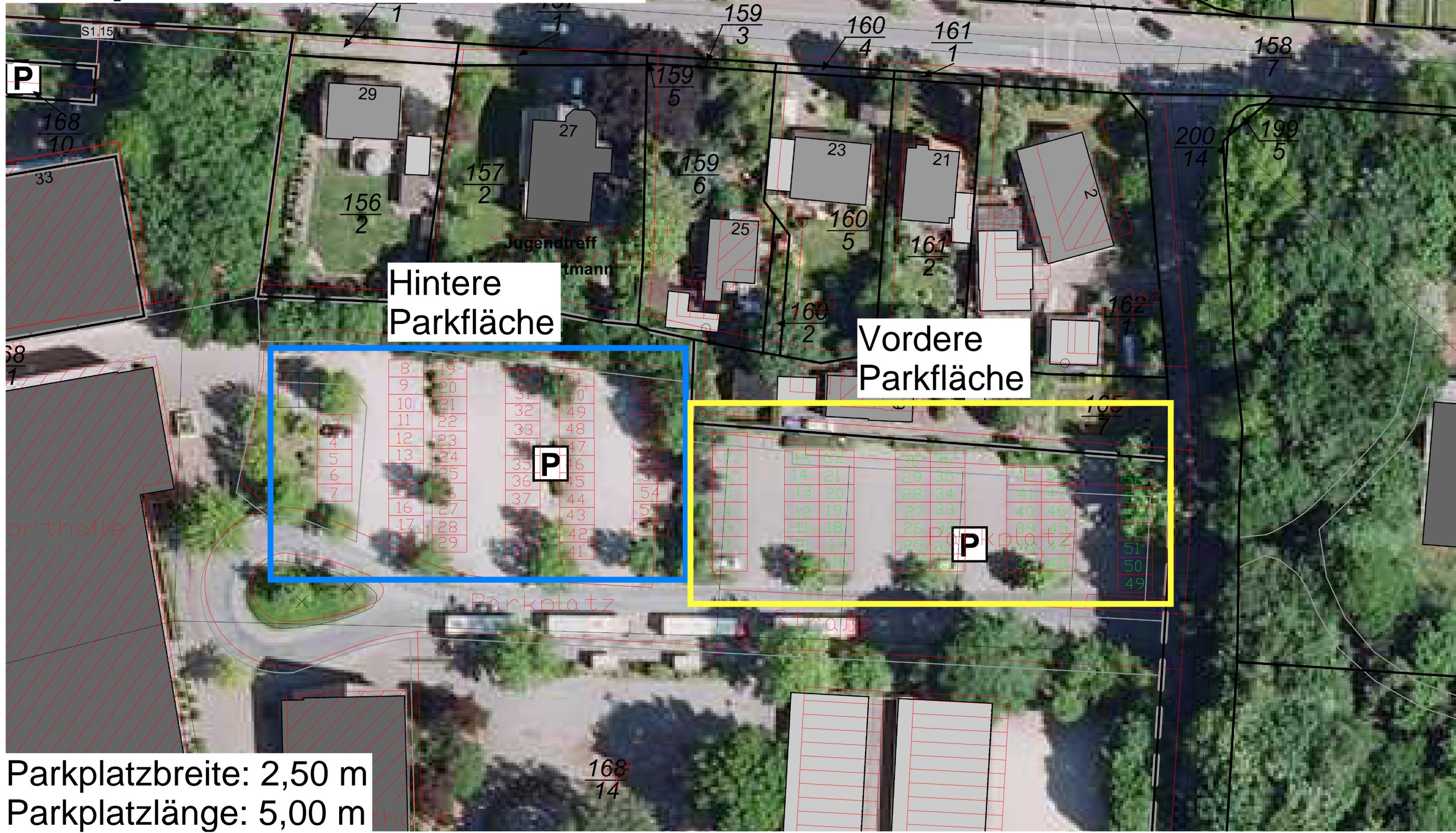
Finanzielle Auswirkungen:

Auf Grundlage einer Kostenschätzung werden für die Umgestaltung ca. 135.000 Euro (inkl. MwSt.) benötigt, die im Falle einer positiven Beschlussfassung für den Haushaltsplan 2019 zur Verfügung zu stellen wären.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Parkplatz Feldbreite

Parkplatz Schule Feldbreite



Hintere
Parkfläche

Vordere
Parkfläche

1	2	8	19	30	51	60
		9	20	31	50	59
		10	21	32	49	58
		11	22	33	48	57
		12	23	34	47	56
		13	24	35	46	55
		14	25	36	45	54
		15	26	37	44	53
		16	27	38	43	52
		17	28	39	42	51
		18	29	40	41	50

8									
7		15	22	30	36				
6		14	21	29	35	42	48	56	
5		13	20	28	34	41	47	55	
4		12	19	27	33	40	46	54	
3		11	18	26	32	39	45	53	
2		10	17	25	31	38	44	52	
1		9	16	24	30	37	43	51	

Parkplatzbreite: 2,50 m
 Parkplatzlänge: 5,00 m

168
14

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

Vorlage-Nr.: 2018/174

freigegeben am **06.09.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 07.08.2018

Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.09.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf zum Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz der Gemeinde Rastede vom 02.08.2018 (3.Stufe) wird zugestimmt und eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Jahr 2002 haben die Mitgliedsstaaten der Europäischen Gemeinschaft im Einvernehmen mit dem Europäischen Parlament die Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (EG-Richtlinie 2002/49/EG) verabschiedet. Sie ermöglicht es, die Lärmbelastung der Bevölkerung mit vereinheitlichten Verfahren zu ermitteln und darzustellen.

Die Umsetzung der Richtlinie in deutsches Recht erfolgte durch Änderung der §§ 47 a-f des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Anforderungen an die Lärmkartierung wurden in der Verordnung über die Lärmkartierung festgelegt. Hiernach sind seit 2007 EU-weit alle Gemeinden und Städte, die im Einflussbereich von Lärmquellen wie beispielsweise Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnlinien, Großflughäfen etc. liegen, generell verpflichtet, eine Lärmaktionsplanung aufzustellen und regelmäßig im 5-jährigen Turnus zu überprüfen und gegebenenfalls fortzuschreiben. Die Ergebnisse dieser Planung sind an die EU-Kommission zu melden.

Ziel ist die Optimierung des Lärmschutzes in Städten und Gemeinden. Lärmaktionspläne dienen damit dem Gesundheitsschutz und der -vorsorge, der Aufenthaltsqualität im Freien, der touristischen Attraktivität und der Naherholung sowie dem Schutz ruhiger Gebiete. Darüber hinaus hat die Lärmaktionsplanung in der Umsetzung auch Auswirkungen auf eine Verbesserung der Luftqualität, der Verkehrssicherheit, der verkehrlichen Erschließung und der Erhöhung der Standortqualität.

Die Umsetzung erfolgte bisher in zwei Stufen, nunmehr folgt die Erarbeitung der 3. Stufe:

In der ersten Stufe wurden 2007/2008 alle Hauptverkehrsstraßen in den Gemeinden und Städten der Mitgliedstaaten mit einer jährlichen Kraftfahrzeugbelastung von mehr als 6 Millionen Fahrzeugen pro Jahr betrachtet.

In der zweiten Stufe wurden 2012/2013 dann zusätzlich Straßen mit einer Verkehrsbelastung von mehr 3 Millionen Fahrzeugen pro Jahr (ca. 8.200 Kfz pro Tag) erfasst.

Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz hatte hierzu bisher die Auffassung vertreten, dass eine Verpflichtung zur Erstellung von Lärmaktionsplänen nur besteht, wenn Lärmproblemen begegnet werden müsse. Daher wurde bisher (auch) für die Gemeinde Rastede kein Lärmaktionsplan aufgestellt.

Zwischenzeitlich wurde seitens der EU ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland wegen ungenügender Umsetzung der Lärmaktionsplanung eingeleitet, da die EU für jedes kartierte Gebiet eine Lärmaktionsplanung fordert.

Die niedersächsischen Kommunen sind informiert worden, dass entgegen der bisherigen Rechtsauffassung des Landes alle betroffenen Kommunen verpflichtet sind, in der 3. Stufe der Lärmkartierung einen Lärmaktionsplan unter Beachtung einer ordnungsgemäßen Öffentlichkeitsbeteiligung zu erstellen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Detailgrades des aufzustellenden Lärmaktionsplans wurden Lärmkarten für die Hauptverkehrsstraßen einer jeden Kommune im April 2018 zur Verfügung gestellt.

Die Lärmkartierung zeigt, dass die Gemeinde Rastede an mindestens einer kartierungspflichtigen Hauptverkehrsstraße im Sinne des § 47b Nr. 3 BImSchG liegt. Daher muss ein Lärmaktionsplan aufgestellt werden. Die Lärmkarte bzw. die zugehörige Betroffenheitsstatistik kann auf der Internetseite des MU unter folgenden Link eingesehen werden:
https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/laermschutz/euumgebungsplaerm/aktuelle_kartierungsergebnisse/aktuelle-kartierungsergebnisse-157342.html

Lärmaktionsplanung und Bahnlärm

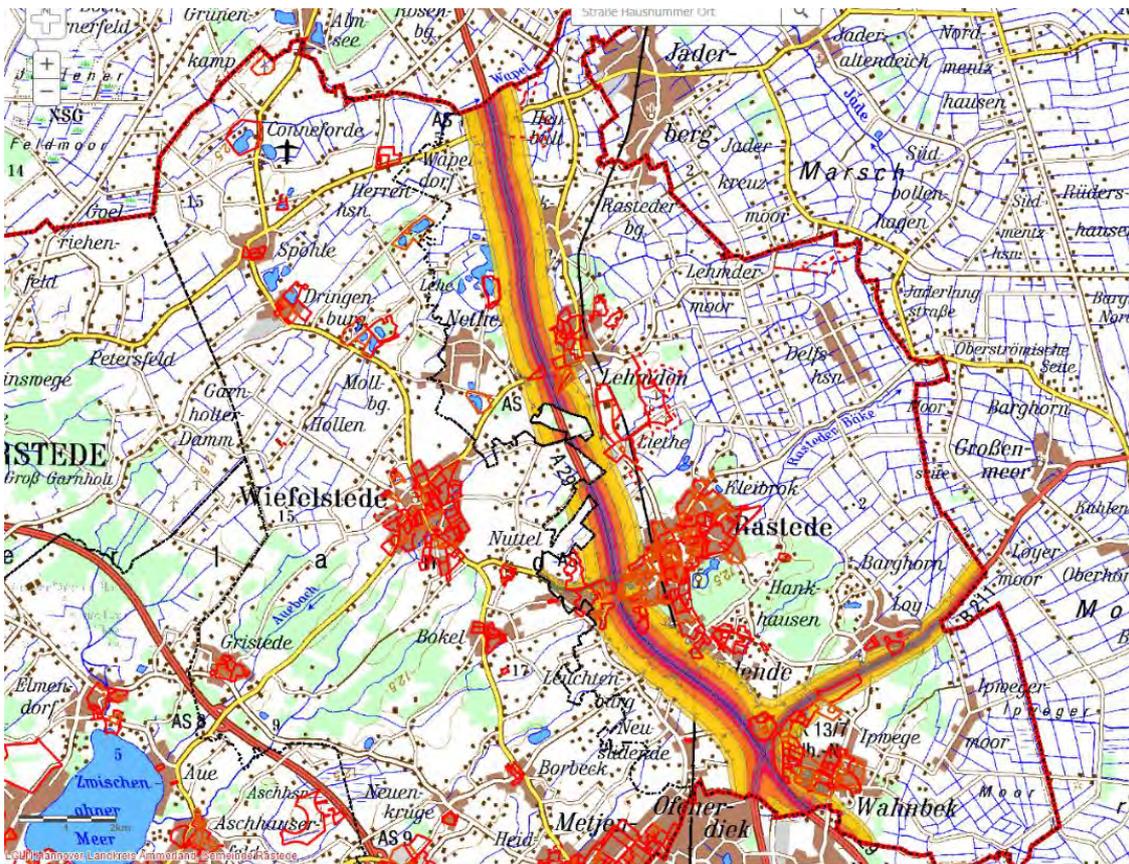
Rastede ist über die Eisenbahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven an das überregionale Streckennetz angebunden. Die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ist nicht als Haupteisenbahnstrecke bewertet, da das Zugaufkommen unter 30.000 Zügen/Jahr liegt. Im gemeindlichen Lärmaktionsplan wird der von der Eisenbahntrasse ausgehende Lärm daher nicht betrachtet. Im Übrigen ist für Eisenbahnstrecken über 30.000 Züge/Jahr das Eisenbahn-Bundesamt zuständig.

Umsetzung Lärmaktionsplanung 3. Stufe (2017/2018) für die Gemeinde Rastede

Eine nähere Betrachtung der Daten zur Lärmkartierung hat ergeben, dass die Gemeinde Rastede durch folgende Lärmquellen betroffen ist:

- A 29, die die Gemeinde in Nord-Süd-Richtung vollständig durchläuft,
- Teilbereich der L 826 westlich von der Anschlussstelle Rastede (Raiffeisenstraße) sowie
- B 211 im gesamten Verlauf.

Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt und Klimaschutz empfiehlt den Gemeinden, ihre Entscheidung über die Notwendigkeit der Aufstellung eines Lärmaktionsplanes an einem Auslösekriterium zu prüfen. Als Auslösewert wird ein Mittelungspegel von 70 dB tagsüber beziehungsweise nachts von 60 dB für Hauptverkehrsstraßen empfohlen. Ein gesetzlicher Anspruch auf tatsächliche Lärminderung entsteht dadurch jedoch nicht. Die nachfolgende Graphik zeigt die vom Lärm betroffenen Gemeindegebiete:



Innerhalb dieser Gebiete sind tagsüber 73 Personen durch Lärm oberhalb des Mittelungspegels LDEN von 70 dB bzw. nachts 86 Personen durch Lärm oberhalb des Mittelungspegels LNIGHT von 60 dB (Auslösewerte) betroffen.

Im Lärmaktionsplan werden folgende Aussagen zur Bundesautobahn, zu Bundesstraßen sowie Landes- und Kreisstraßen getroffen:

- Die Gemeinde Rastede ist vom Lärm der BAB 29, der B 211 sowie der L 826 betroffen. Diese Straßen befinden sich nicht in der Baulast der Gemeinde. Daher soll langfristig auf den zuständigen Baulastträger, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Regionaler Geschäftsbereich Oldenburg, eingewirkt werden, alle möglichen Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms an diesen Straßen umzusetzen.

Im Lärmaktionsplan werden folgende Aussagen zu Maßnahmen an Gemeindestraßen in der Baulast der Gemeinde Rastede getroffen:

- Zurzeit sind keine Gemeindestraßen betroffen, dennoch wird die Gemeinde mit diesem Thema sensibel umgehen.

Nach Vorstellung des Entwurfes des Lärmaktionsplans im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen soll eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch Präsentation im Internet unter der Seite www.rastede.de sowie in Form einer zweiwöchigen Auslegung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Lärmaktionsplan beschränkt sich auf administrative Aufgaben, welche im Zusammenwirken der beteiligten Behörden ihre Wirkung entfalten. Ein Kostenrahmen wird daher nicht veranschlagt.

Anlagen:

1. Entwurf zum Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz der Gemeinde Rastede vom 02.08.2018

Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz
der Gemeinde Rastede vom 02.08.2018
(Lärmaktionsplan für Gemeinden)

Entwurf



Der vorliegende Lärmaktionsplan (LAP) ist eine

- erstmalige Aufstellung eines Lärmaktionsplans
- Fortschreibung / Überarbeitung des Lärmaktionsplans vom
- Falls es sich um die Überprüfung eines bereits verabschiedeten Lärmaktionsplans handelt:
Ergebnis der Überprüfung des Aktionsplans vom

1 Allgemeine Angaben

1.1 Für die Lärmaktionsplanung zuständige Behörde

Gemeinde Rastede

Gemeindekennziffer: 03451005

Sandra Ahlers

Sophienstr. 27

26180 Rastede

04402 – 920/163

ahlers@rastede.de

www.rastede.de

1.2 Beschreibung der Gemeinde sowie der Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken oder Großflughäfen und anderer Lärmquellen, die zu berücksichtigen sind

Die Gemeinde Rastede liegt eingegliedert, als östliche Gemeinde des Landkreises Ammerland, zwischen den Städten Oldenburg im Süden und Wilhelmshaven im Norden. Westlich grenzt unmittelbar die Gemeinde Wiefelstede an Rastede, östlich die Gemeinde Jade und Berne sowie nordöstlich die Stadt Varel. Im Süden grenzt das Stadtgebiet Oldenburg unmittelbar an Rastede.

Durch die Gemeinde verläuft von Nord nach Süden die BAB 29 mit 4 Anschlussstellen in Wahnbek, Rastede, Hahn – Lehmden sowie Bekhausen/Wapeldorf. In Höhe der Anschlussstelle Rastede verläuft die L 826 bis zur Gemeindegrenze Wiefelstede. Im südöstlichen Bereich ab Autobahnkreuz Oldenburg Nord verläuft die B 211.

Rastede ist über die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven an das überregionale Streckennetz angebunden. Die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ist nicht als Haupteisenbahnstrecke bewertet, da das Zugaufkommen unter 30.000 Zügen/Jahr liegt.

Die Gemeinde verfügt über ein Busliniennetz mit regionalen Buslinien im Tages- und Nachtverkehr. Regionalverkehr und Busse sind in das Netz des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen integriert.

1.3 Rechtlicher Hintergrund

Zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG sind gemäß §§ 47a-f Bundes-Immissionsschutzgesetz Lärmaktionspläne aufzustellen, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen betrachtet werden. In § 47 d ist die Aufstellung der Aktionspläne detailliert geregelt. Demnach müssen für Orte in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen von über 6 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr sowie in der Nähe von Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 60.000 Zügen pro Jahr und in der Nähe von Großflughäfen und in Ballungsräumen mit mehr als 250.000 Einwohnern Lärmaktionspläne aufgestellt werden. Die von den zuständigen Behörden aufzustellenden Lärmaktionspläne sollen die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen darstellen und durch geeignete Maßnahmen mindern. Ziel ist neben der Darstellung und Reduktion der von Lärm betroffenen Personen auch der Schutz ruhiger Gebiete vor Zunahme von Lärm. Weitergehend ist bei der Aufstellung der Lärmaktionspläne die Öffentlichkeit zu Vorschlägen zu hören und ihr die Möglichkeit einzuräumen, effektiv an der Ausarbeitung und der Überprüfung mitzuwirken.

Die Lärmaktionspläne sollen im Zuge bedeutsamer Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten jedoch alle 5 Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet werden.

Nach § 47 des BImSchG und nach der Richtlinie 2002/49/EG (Anhang V) müssen die Aktionspläne folgende Angaben und Unterlagen enthalten:

- eine Beschreibung des Ballungsraums, der Hauptverkehrsstraßen, der Haupteisenbahnstrecken oder der Großflughäfen und anderer Lärmquellen, die zu berücksichtigen sind,
- die zuständige Behörde,
- den rechtlichen Hintergrund,
- alle geltenden Grenzwerte gemäß Artikel 5,
- eine Zusammenfassung der Daten der Lärmkarten,
- eine Bewertung der geschätzten Anzahl von Personen, die Lärm ausgesetzt sind, sowie Angabe von Problemen und verbesserungsbedürftigen Situationen,
- das Protokoll der öffentlichen Anhörungen gemäß Artikel 8 Absatz 7,
- die bereits vorhandenen oder geplanten Maßnahmen zur Lärminderung,
- die Maßnahmen, die die zuständigen Behörden die nächsten 5 Jahre geplant haben, einschließlich der Maßnahmen zum Schutz ruhiger Gebiete,
- die langfristige Strategie,
- finanzielle Informationen (falls verfügbar): Finanzmittel, Kostenwirksamkeitsanalyse, Kosten-Nutzen-Analyse,
- die geplanten Bestimmungen für die Bewertung der Durchführung und der Ergebnisse des Aktionsplans

1.4 Geltende Grenzwerte s. Anlage

2 Bewertung der Ist-Situation

2.1 Zusammenfassung der Daten der Lärmkartierung

Geschätzte Zahl der von Lärm an Hauptverkehrsstraßen belasteten Menschen in der Gemeinde auf die nächste Hunderterstelle gerundet. (Stand 06.04.2018)

L _{DEN} dB(A)	Belastete Menschen – Straßenlärm
über 55 bis 60	1.600
über 60 bis 65	400
über 65 bis 70	100
über 70 bis 75	0
über 75	0
Summe	2.100

L _{Night} dB(A)	Belastete Menschen – Straßenlärm
über 50 bis 55	500
über 55 bis 60	100
über 60 bis 65	0
über 65 bis 70	0
über 70	0
Summe	600

Geschätzte Zahl der von Lärm an Hauptverkehrsstraßen belasteten Fläche (km²) und geschätzte Zahl der Wohnungen (auf die nächste Hunderterstelle gerundet)

L _{DEN} dB(A)	Fläche in km ²	Wohnungen
55 - 65 dB(A) L _{DEN}	16,4	1.000
65 - 75 dB(A) L _{DEN}	4,4	100
über 75 dB(A) L _{DEN}	1,4	0
Summe	23,6	1.100

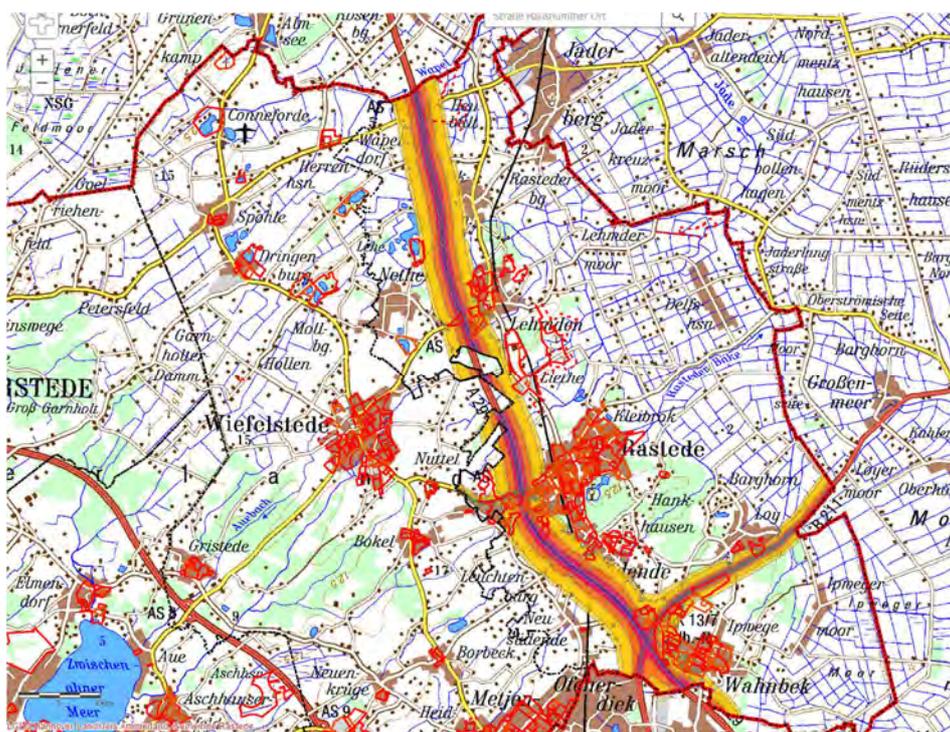
Quelle:

https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/laermschutz/euumgebungslaerm/aktuelle_kartierungsergebnisse/aktuelle-kartierungsergebnisse-157342.html

2.2 Bewertung der Anzahl von Personen, die Lärm ausgesetzt sind

Eine nähere Betrachtung der Daten zur Lärmkartierung mit Hilfe der entsprechenden Lärmkarten hat ergeben, dass die stärkste Lärmquelle die BAB 29, die die Gemeinde von Süden Richtung Norden durchläuft, mit einem Teilbereich der L 826 westlich von der Anschlussstelle Rastede sowie die B 211 im südöstlichen Bereich der Gemeinde ist.

Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt und Klimaschutz empfiehlt den Gemeinden, ihre Entscheidung über die Notwendigkeit der Aufstellung eines Lärmaktionsplanes an einem Auslösekriterium zu prüfen. Als Auslösewert wird ein Mittelungspegel L_{DEN} von 70 dB bzw. L_{NIGHT} von 60 dB für Hauptverkehrsstraßen empfohlen. Ein gesetzlicher Anspruch auf Lärminderung entsteht dadurch jedoch nicht.



Eine Auswertung dieser Lärmpegelbereiche hat ergeben, dass 89 Gebäude in diesen Bereichen betroffen sind. Im Vorfeld wurden dabei schon Gebäude, die eindeutig als Nebengebäude bzw. reine gewerbliche Gebäude identifiziert werden konnten, ignoriert.

Darüber hinaus wurde eine konkrete Differenzierung der Fassadenpegel Nacht und 24 Stunden an den Gebäuden vorgenommen, um nach den Mittelungspegel L_{DEN} von 70 dB bzw. L_{NIGHT} von 60 dB eine Auswertung vornehmen zu können. Danach sind letztendlich 15 Gebäude mit insgesamt 73 Einwohnern tags und 86 Einwohnern nachts betroffen.

Das bedeutet, dass 0,33 % der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Rastede ganztags durch Umgebungslärm mit mehr als 70 dB(A) L_{DEN} und nachts 0,39 % der Einwohnerinnen und Einwohner mit mehr als 60 dB(A) L_{NIGHT} betroffen sind. Dies entspricht in beiden Zeiträumen jeweils weniger als einem Prozent aller Einwohner der Gemeinde Rastede.

2.3 Angabe von Lärmproblemen und verbesserungsbedürftigen Situationen

Die in der Karte dargestellten betroffenen Gebiete im Gemeindegebiet Rastede ergeben folgendes Bild:

- Die stärkste Lärmquelle ist mit Abstand die BAB 29, die sich von Süden nach Norden durch das Gemeindegebiet zieht. Siedlungsbereiche sind nur durch vereinzelte Gebäude, größtenteils im Außenbereich belegen, beeinträchtigt. Die verlärmte freie Landschaft hat keine herausgehobene Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung.
- Der nach der Autobahn am stärksten emittierende Straßenabschnitt ist die B 211 im südöstlichen Gemeindegebiet ausgehend vom Autobahnkreuz Oldenburg Nord Richtung Brake. Hiervon betroffen sind nur einige wenige Gebäude direkt gelegen an der B 211, einzelne gewerbliche Objekte und im weiteren Verlauf die freie Landschaft.
- Der Straßenabschnitt L 826 zeigt westlich der Autobahnabfahrt eine Schallabstrahlung, von dem hier aber ebenfalls nur vereinzelte Gebäude betroffen sind.

Aufgrund der geringen Betroffenheit (0,33% tags und 0,39% nachts der Gesamtbevölkerung) gibt es grundsätzlich keine Lärmproblem, denen mit Maßnahmen begegnet werden muss.

3 Maßnahmenplanung

3.1 Bereits vorhandene Maßnahmen zur Lärminderung

- teilweise 30 km/h Zonen innerorts
- Lärmschutzwall entlang der BAB 29 (Höhe Lessingstraße) und Lärmschutzwand in Wahnbek
- in verschiedenen Bebauungsplänen sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt
- stationäre Geschwindigkeitsüberwachung durch Displaytafeln
- Umgehung der B 211 im Bereich des Ortsteiles Loy

3.2 Geplante Maßnahmen zur Lärminderung für die nächsten fünf Jahre

Es sind keine Maßnahmen geplant, da nach Nummer 2.2/2.3 keine Lärmprobleme festgestellt wurden.

3.3 Schutz ruhiger Gebiete / Festlegung und geplante Maßnahmen zu deren Schutz für die nächsten fünf Jahre

In der Gemeinde Rastede sind abseits der Siedlungsgebiete größtenteils landwirtschaftlich genutzte Gebiete parallel zur BAB 29 und B 211 durch Umgebungslärm betroffen, welche aufgrund des begrenzten sie durchdringenden Wegenetzes nicht als ruhige Gebiete der Naherholung dienen. Ruhige Gebiete wie z.B. Natur- und Landschaftsgebiete sowie FFH – Gebiete liegen derzeit außerhalb der von Umgebungslärm betroffenen Bereiche.

3.4 Langfristige Strategien zu Lärmproblemen und Lärmauswirkungen

Konzeptionelle Ansätze:

Bundesautobahn, Bundesstraßen, Landes- und Kreisstraßen

- Die Gemeinde Rastede ist vom Lärm der BAB 29, der B 211 sowie der L 826 betroffen. Diese Straßen befinden sich nicht in der Baulast der Gemeinde. Daher soll langfristig auf den zuständigen Baulastträger, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Regionaler Geschäftsbereich Oldenburg eingewirkt werden, alle möglichen Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms an diesen Straßen umzusetzen.

Maßnahmen an Gemeindestraßen in der Baulast der Gemeinde Rastede

- Zurzeit sind keine Gemeindestraßen betroffen, dennoch wird die Gemeinde mit diesem Thema sensibel umgehen.

3.5 Schätzwerte für die Reduzierung der Zahl der betroffenen Personen

Zurzeit sind keine Maßnahmen vorhanden und damit auch keine Schätzwerte möglich.

4

Mitwirkung der Öffentlichkeit bei der Erarbeitung oder Überprüfung des LAP

4.1 Bekanntmachung der Erarbeitung oder Überprüfung des LAP und der Mitwirkung der Öffentlichkeit am

4.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Mitwirkung der Öffentlichkeit

Bekanntmachung der Erarbeitung des Lärmaktionsplanes und Mitwirkung der Öffentlichkeit unter www.rastede.de am:

Auslegung des Entwurfes des Lärmaktionsplanes zur Mitwirkung vom ... bis ...

Formen der öffentlichen Mitwirkung:

Öffentliche Auslegung auf www.rastede.de

Vorstellung im öffentlichen Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am:

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Lärmaktionsplanes den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeschickt. Die Stellungnahmen wurden ggf. in den Lärmaktionsplan eingearbeitet.

5 Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des Aktionsplans

Der Lärmaktionsplan beschränkt sich auf administrative Aufgaben, welche im Zusammenwirken der beteiligten Behörden ihre Wirkung entfalten. Ein Kostenrahmen wird daher nicht veranschlagt.

6 Evaluierung des LAP

Der Lärmaktionsplan wird gemäß § 47d Abs. 5 BImSchG bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten jedoch nach 5 Jahren überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Erfahrungen und Ergebnisse des LAP werden dabei ermittelt und bewertet.

7 Inkrafttreten des LAP

7.1 Der Lärmaktionsplan ist durch Beschluss des Rates der Gemeinde Rastede in Kraft getreten am:

Der Lärmaktionsplan besitzt Prozesscharakter, daher kann ein Datum als Abschluss der Aktionsplanung noch nicht benannt werden.

7.2 Die Bekanntmachung erfolgte am:

7.3 Link zum Aktionsplan im Internet:

Rastede, den

Dieter von Essen, Bürgermeister

Übersicht über Immissionsgrenz- und richtwerte im Bereich des Lärmschutzes

Die Grenz- und Richtwerte nach deutschem Recht können für eine Bewertung der Lärmsituation zur Orientierung herangezogen werden. Sie beruhen auf anderen Ermittlungsverfahren als die strategischen Lärmkarten zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie und sind daher nicht direkt vergleichbar mit den dort als L_{DEN} und L_{Night} dargestellten Werten. Im Einzelfall sind daher zur Prüfung der Immissionsgrenz und -richtwerte Berechnungen für den jeweiligen Immissionsort notwendig. Eine überschlägige Übertragung der nationalen Grenzwerte auf L_{DEN} und L_{Night} wurde durch das Bundesumweltministerium durchgeführt. **Die entsprechenden Indizes sind in der folgenden Tabelle den nationalen Grenz- und Richtwerten in Klammern zugeordnet.)**

Anwendungsbereich	Richtwerte, bei deren Überschreitung straßenverkehrsrechtliche Lärmschutzmaßnahmen in Betracht kommen ¹		Grenzwerte für die Lärmsanierung an Straßen in Baulast des Bundes ²		Grenzwerte für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen- und Schienenwegen (Lärmvorsorge) ³		Richtwerte für Anlagen im Sinne des BImSchG, deren Einhaltung sichergestellt werden soll ⁴	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Nutzung								
Krankenhäuser, Schulen, Altenheime, Kurgebiete	70	60	67	57	57	47	45	35
reine Wohngebiete	70	60	67	57	59	49	50	35
allgemeine Wohngebiete	70	60	67	57	59	49	55	40
Dorf-, Misch- und Kerngebiete	72	62	69	59	64	54	60	45
Gewerbegebiete	75	65	72	62	69	59	65	50
Industriegebiete							70	70

Für die Bewertung der Lärmsituation an Flugplätzen sind die Werte des „Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm“ in der Fassung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550) heranzuziehen.

¹ Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) vom 23.11. 2007

² Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - VLärmSchR 97, VkB1 1997 S. 434; 04.08.2006 S. 665

Die Auslösegrenzwerte wurden gegenüber früherer Festlegungen mit der Verabschiedung des Bundeshaushaltes im März 2010 um 3 dB(A) abgesenkt.

³ Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

⁴ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMB1 Nr. 26/1998 S. 503)