

Gemeinde Rastede  
Landkreis Ammerland

**49. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

Begründung

**04. April 2011**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de



## INHALTSVERZEICHNIS

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

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Geltungsbereich der Planung	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes	5
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
<b>2.</b>	<b>Ziele der Planung</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>10</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	10
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	11
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11
3.2	Relevante Abwägungsbelange	12
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	12
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	13
3.2.3	Verkehrliche Belange/ÖPNV	14
3.2.4	Oberflächenentwässerung	15
3.2.5	Ver- und Entsorgung	15
3.2.6	Denkmalschutz	16
3.2.7	Kampfmittel	17
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>17</b>

**Teil II der Begründung: Umweltbericht**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>19</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes	19
1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes	21
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>23</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	23
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.1.2	Boden	26
2.1.3	Wasser	26
2.1.4	Klima und Luft	26
2.1.5	Landschaft	26
2.1.6	Mensch	26
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
2.3.2	Boden	28
2.3.3	Wasser	28
2.3.4	Klima und Luft	28
2.3.5	Landschaft	28
2.3.6	Mensch	28
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	29
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	29
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>30</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	30
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

## **TEIL I DER BEGRÜNDUNG**

### **0. Vorbemerkung**

Nach den Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde der Geltungsbereich des Plangebietes räumlich erweitert. Zum einen wurde auch das vierte Gebäude der Einfachwohnanlage im nördlichen Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit wird die mittel- bis langfristige Zielsetzung der Gemeinde verdeutlicht, die gesamte Tannenkrugsiedlung aufzulösen. Derzeit ist der Erhalt eines Teiles der Anlage zwar erforderlich, da die Gemeinde ihren Verpflichtungen zur Bereitstellung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen nur an dieser Stelle entsprechen kann. Grundsätzlich sollen die Flächen jedoch zukünftig auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Bestandsschutz der Nutzung wird durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche nicht berührt.

Zum anderen wird der Geltungsbereich im Osten erweitert und ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die landwirtschaftlichen Flächen hat sich kurzfristig eine Flächenverfügbarkeit ergeben. Auch die Wohnnutzungen am Brombeerweg werden in den Geltungsbereich einbezogen. Damit wird die mittel- bis langfristige Zielsetzung verdeutlicht, ein kompaktes Gewerbegebiet beidseitig des Brombeerweges zu entwickeln.

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Mit der Darstellung der gewerblichen Bauflächen im Rahmen dieser 49. Flächennutzungsplanänderung setzt die Gemeinde Rastede die städtebauliche Zielsetzung einer gewerblichen Entwicklung als Lückenschluss zwischen den Gewerbegebieten Schafjückenweg und Brombeerweg weiter um. Auch die Aussagen der Rahmenplanung für diesen Teil des Gemeindegebietes werden damit weiter konkretisiert. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen in diesem Gesamtbereich, östlich der BAB/ A 293 wird damit arrondiert. Die Gemeinde Rastede reagiert mit der Darstellung der gewerblichen Bauflächen auf die anhaltend hohe Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und die niedersächsische Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

#### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Änderungsbereich liegt südöstlich des Hauptortes Rastede, am nördlichen Rand des Ortsteiles Wahnbek. Er befindet sich östlich des Gewerbegebiets Brombeerweg und ist Teil der geplanten Gewerbeschiene entlang der Bundesstraße B 211, die sich vom Gewerbegebiet „Schafjückenweg“ bis

zum Gewerbegebiet „Brombeerweg“ erstrecken wird. In südwestlicher Richtung befindet sich das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teile. Der nördliche Teil umfasst die Einfachwohnanlage, der zentrale Bereich die Flächen östlich der Tannenkrugstraße. Der südliche Teil beinhaltet die Flächen südlich des Brombeerweges. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Tannenkrugstraße und im Norden durch die Uferböschungen des Baggersees begrenzt. In östlicher und südlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Im nördlichen Änderungsbereich sind vier alte, zwischenzeitlich in Teilen aufgegebene Gebäude einer Einfachwohnanlage mit Rasenflächen, Baumgruppen und Einzelbäumen vorhanden. Die im zentralen Bereich gelegenen Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen (davon Intensivgrünland sowie Mais- und Rapsacker) genutzt. Im zentralen Bereich, östlich der Tannenkrugstraße befindet sich eine Wohnnutzung im Außenbereich, die jetzt jedoch mit der Umsetzung der Planung aufgegeben werden soll. Auch nördlich des Brombeerweges sind Wohnnutzungen im Außenbereich vorhanden. Sie sollen mittel- bis langfristig ebenfalls aufgegeben werden. Der südliche Änderungsbereich wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Östlich, nordwestlich und südlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Westlich befindet sich das derzeit in Realisierung befindliche Gewerbegebiet Brombeerweg. Hieran nördlich anschließend stellt die Gemeinde derzeit den Bebauungsplan Nr. 68 D auf, mit dem die aktuellen Nachfragen nach Gewerbegrundstücken bedient werden sollen. Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich ein aus der Sandgewinnung entstandener Baggersee.

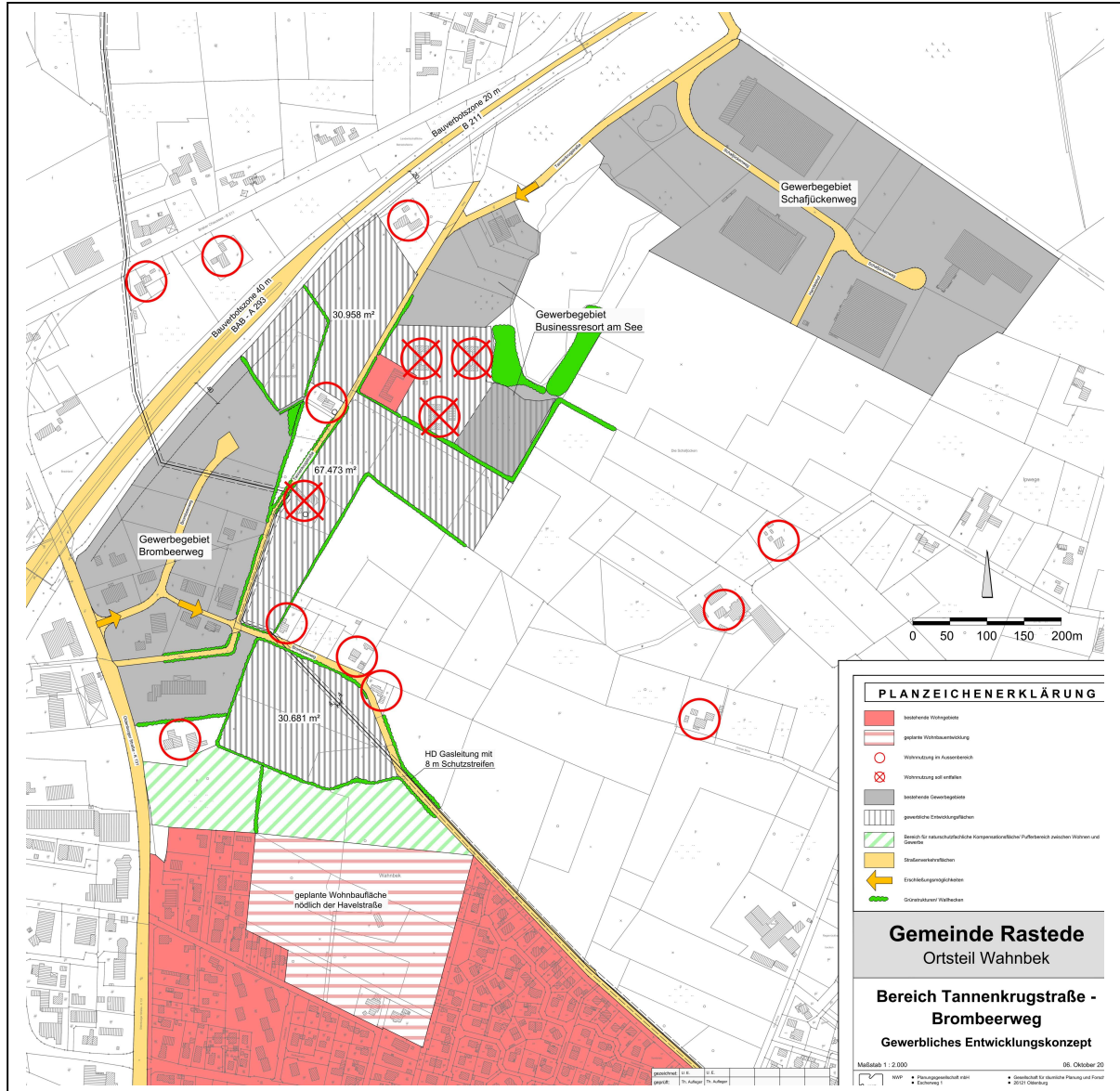
#### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

##### **Rahmenplanung**

Für das Gebiet dieser 49. Flächennutzungsplanänderung und die angrenzenden Bereiche liegt eine Rahmenplanung vor (s. nachstehend).<sup>1</sup> Darin wird das Gebiet dieser 49. Änderung als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Für die im Geltungsbereich gelegene Wohnnutzung (Tannenkrugstraße Nr. 61) und drei Gebäude der Einfachwohnanlage wurde damals skizziert, dass sie entfallen sollen. Ein Gebäude der Einfachwohnanlage ist bereits abgerissen worden. Auf Ebene der Rahmenplanungen waren die östlich der Tannenkrugstraße gelegenen Flächen zum Teil nicht in die Darstellung einer gewerblichen Entwicklungsfläche einbezogen gewesen. Eine Verfügbarkeit der Flächen war zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar. Auch die Wohnnutzungen am Brombeerweg waren nicht in die Darstellung einbezogen worden.

---

<sup>1</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH: Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg: Gewerbliches Entwicklungskonzept, Oktober 2010

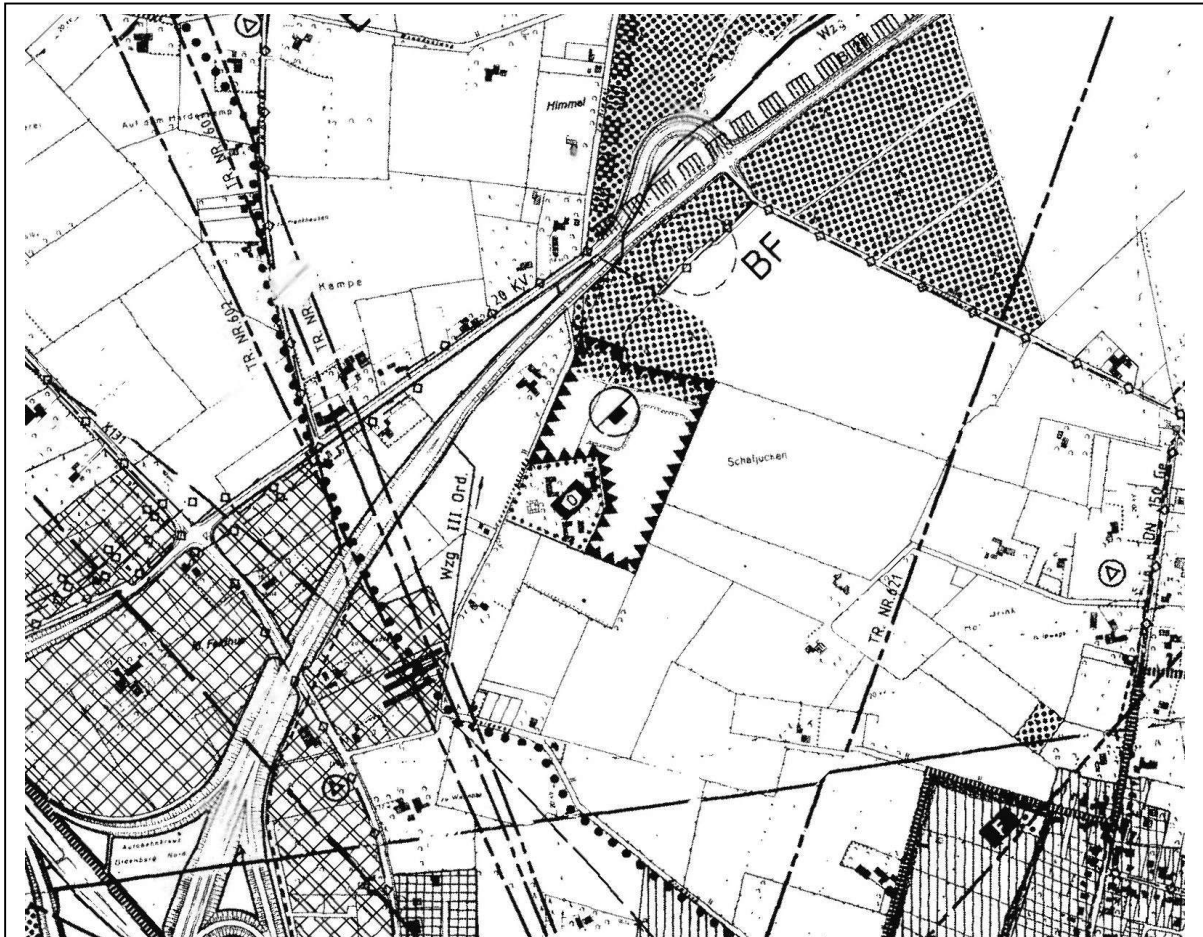


## Flächennutzungsplan

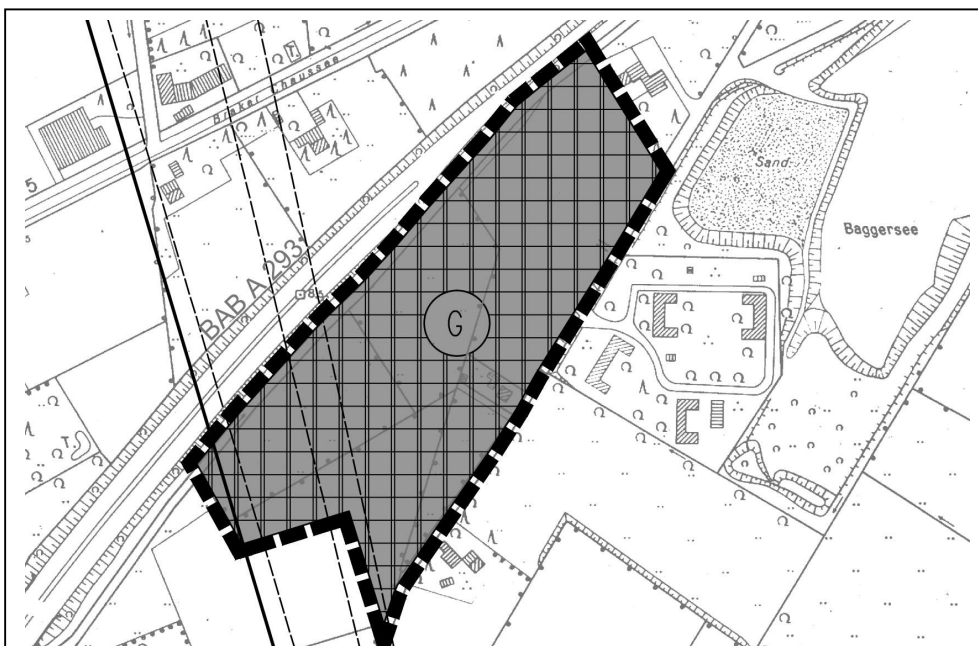
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am nördlichen Rand ist ein schmaler Streifen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die „Einfachwohnanlage“ wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Obdachlosenheim“ dargestellt.

Das westlich an diesen Änderungsbereich angrenzende Gewerbegebiet Brombeerweg sowie die Flächen westlich der Tannenkrugstraße sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung wurden außerdem die südwestlich angrenzenden Flächen und im Zuge der 26. Änderung die nördlich an diese 49. Änderung angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflä-

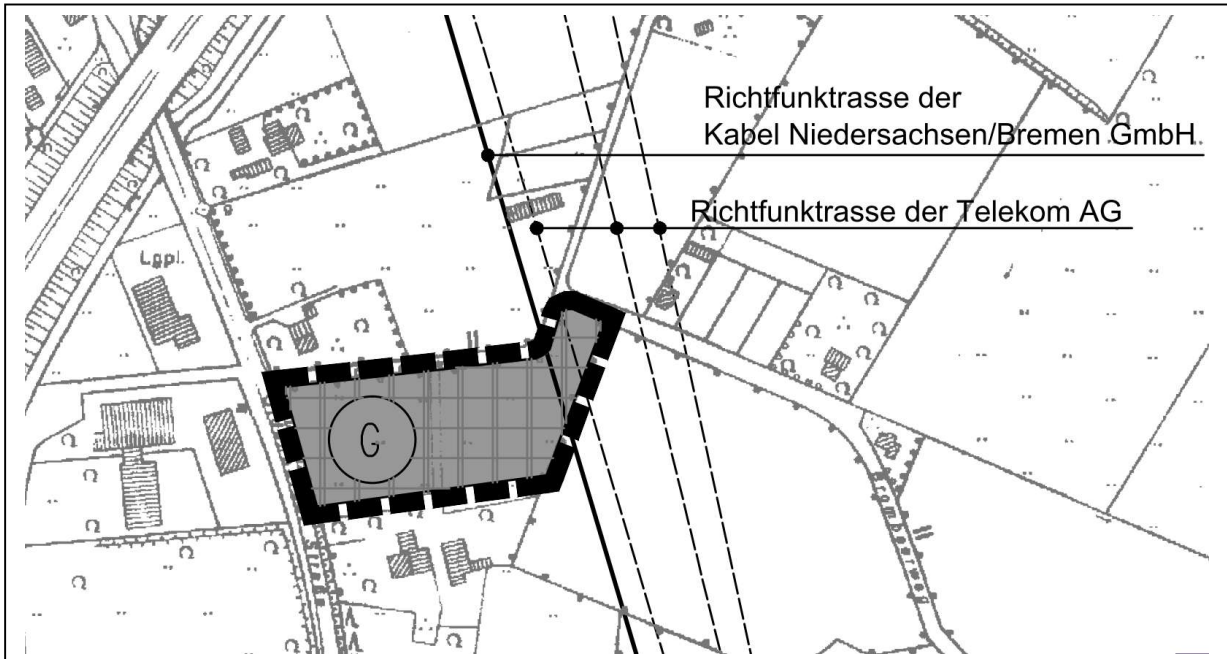
chen dargestellt. Die Darstellungen der einzelnen Flächennutzungsplanänderungen können den nachstehenden Ausschnitten entnommen werden.



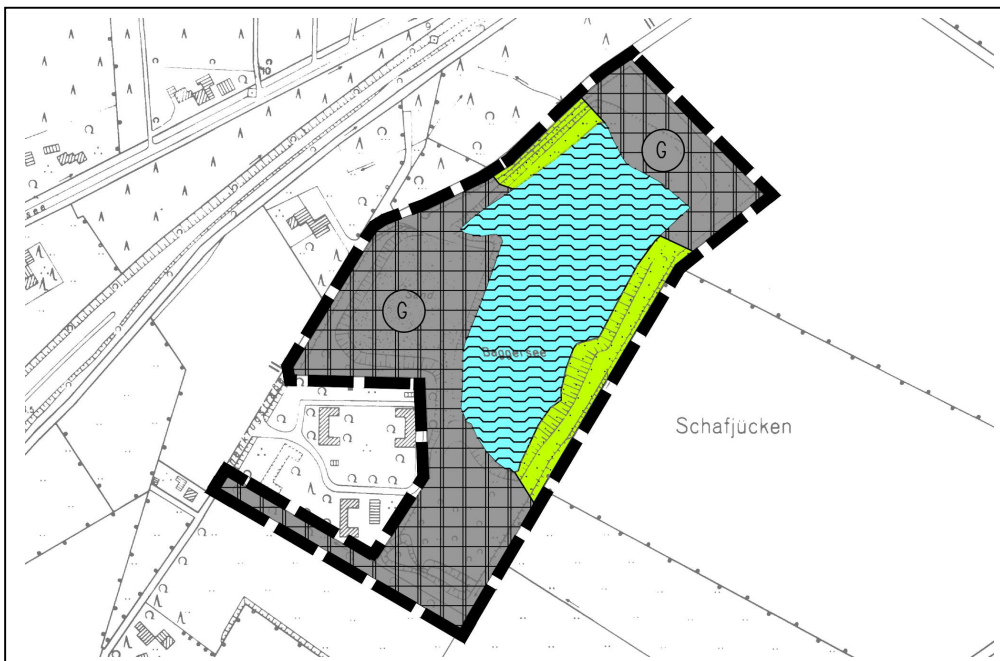
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan; Bereich der Einfachwohnanlage und östlich der BAB – A 293



Auszug aus der 16. Änderung; Bereich westlich der Tannenkrugstraße



Auszug aus der 18. Flächennutzungsplanänderung, Bereich östlich der Oldenburger Straße



Auszug aus der 26. Änderung; Bereich nördlich, südlich und östlich der Einfachwohnanlage



## **Bebauungspläne**

Für einen schmalen Streifen am nördlichen Rand besteht der Bebauungsplan Nr. 77. Für den übrigen Bereich dieser 49. Flächennutzungsplanänderung existieren keine Bebauungspläne.

### **2. Ziele der Planung**

Die Gemeinde Rastede hatte in der Vergangenheit mit dem Gewerbegebiet Brombeerweg einen ersten Schritt zur gewerblichen Entwicklung eingeleitet. Es folgten in weiteren Schritten das Gewerbegebiet Schafjückenweg und das Gewerbegebiet Businessressort. Diese gewerbliche Entwicklung wird mit der 49. Flächennutzungsplanänderung weiter umgesetzt. Sie basiert auf einer Rahmenplanung, die in jüngster Vergangenheit (NWP, Oktober 2010) für das Gebiet dieser 49. Flächennutzungsplanänderung und die umgebenden Flächen erstellt wurde.

Die Rahmenplanung sieht eine durchgängige gewerbliche Entwicklung zwischen dem Schafjückenweg im Norden und dem Brombeerweg im Süden vor, wobei auch die Flächen südlich des Brombeerweges in die Darstellung der gewerblichen Entwicklungsflächen einbezogen wurden. Insgesamt wird damit eine kompakte und arrondierte gewerbliche Fläche als Zielvorstellung auf Ebene des Rahmenplanes skizziert. Die Flächen südlich dieser gewerblichen Entwicklungsflächen sollen als Kompensationsfläche einen Puffer zu den südlich angrenzenden, bestehenden und geplanten Wohnnutzungen bilden. Die Einfachwohnanlage wird ebenfalls als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Damit wird die mittel- bis langfristige Zielsetzung der Gemeinde verdeutlicht, die gesamte Tannenkrugsiedlung aufzulösen. Derzeit ist der Erhalt eines Teiles der Anlage zwar erforderlich, da die Gemeinde ihren Verpflichtungen zur Bereitstellung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen nur an dieser Stelle entsprechen kann. Grundsätzlich sollen die Flächen jedoch zukünftig auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Bestandsschutz der Nutzung wird hierdurch nicht berührt.

An der Tannenkrugstraße und nördlich des Brombeerweges werden Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich in die Darstellung der gewerblichen Baufläche aufgenommen. Diese Darstellung gibt die langfristige Zielvorstellung der Gemeinde Rastede wieder, den gesamten Bereich beidseitig der Tannenkrugstraße und des Brombeerweges einer zusammenhängenden gewerblichen Entwicklung zuzuführen.

Die Aussagen des Rahmenplanes sind zum Teil bereits durch entsprechende Flächennutzungsplandarstellungen, teilweise auch durch Bebauungspläne planungsrechtlich weiter umgesetzt worden. Der überwiegende Teil dieser 49. Flächennutzungsplanänderung wird jedoch noch als Fläche für die Landwirtschaft, Teilbereiche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Obdachlosenheim“ dargestellt. Daraus ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern und gewerbliche Bauflächen darzustellen. Mit dieser Darstellung wird der Bereich östlich der Tannenkrugstraße und südlich des Brombeerweges arrondiert. Damit wird die Lücke im städtebaulichen Kontext geschlossen und ein bestehender Gewerbestandort weiter ausgebaut und gestärkt. Durch die Konzentration von Gewerbegebieten wird die Orientierung im Gemeindegebiet erleichtert.

Mit der Darstellung reagiert die Gemeinde Rastede auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Dabei soll das Gewerbegebiet dieser 49. Änderung auf kleinere und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe ausgerichtet werden. Im angrenzenden Gewerbegebiet Brombeerweg stehen kaum noch freie Grundstücke zur Verfügung. Das Gewerbegebiet Brombeerweg konnte in den letzten Jahren fast vollständig belegt werden. Für größere und flächenintensive Gewerbebetriebe ist

das Plangebiet weniger geeignet. Für sie stehen das Gewerbe- und Industriegebiet „Autobahnkreuz Oldenburg –Nord“ und der Gewerbepark Liethe zur Verfügung.

Die im südlichen Teil des Änderungsgebietes dargestellten gewerblichen Bauflächen sollen u.a. der Erweiterung eines südwestlich angrenzenden Gewerbebetriebes (Autohändler) dienen. Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen soll über die Tannenkrugstraße und den Brombeerweg erfolgen. Eine durchgängige Befahrbarkeit der Tannenkrugstraße soll zukünftig jedoch entfallen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn – A 293 und zur Anschlussstelle Oldenburg Nord ist das Plangebiet sehr gut für die gewerbliche Nutzung geeignet. Auch immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Änderung nicht grundsätzlich entgegen.

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

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

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

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden im wesentlichen folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Der Landkreis Ammerland hat im laufenden Verfahren zu den Bereichen „Abgrenzung des Plangebietes“, „Immissionsschutz“, „Infrastruktureinrichtungen“, „ÖPNV“ und „naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen“ hingewiesen. Die Abwägungsentscheidungen der Gemeinde sind, soweit sie für die Planung relevant waren, unter den jeweiligen Sachkapiteln dieser Begründung ergänzt worden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat sich zum einen zur geplanten Oberflächenentwässerung und hier speziell zu einem geplanten Regenrückhaltebecken an der Bundesautobahn A 293 geäußert. Die Gemeinde hat hierzu abgewogen, dass das angesprochene Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 D liegt, der zeitgleich zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat in diesem Verfahren eine Stellungnahme abgegeben, die sich ebenfalls mit der Thematik des Regenrückhaltebeckens auseinandersetzt. Daher erfolgt die Abwägung zu diesem Belang im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 D.

Weiterhin hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu den zu erwartenden zusätzlichen Verkehren und hier insbesondere zu den betroffenen Knotenpunkten

K 131/Brombeerweg und B 211/K 135/Schafjückenweg, an denen das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege angebunden werden soll, Stellung genommen. Dabei wurde für den Knotenpunkt K 131/Brombeerweg der Einbau einer Linksabbiegespur gefordert.

Die Gemeinde hat hierzu abgewogen, dass durch die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zunächst nur gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert werden. Konkrete Baurechte, die unmittelbar auch zu zusätzlichen Verkehren führen, sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes hingegen nicht verbunden.

Das für den Änderungsbereich angedachte Verkehrskonzept wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargelegt. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die geplante Sperrung der Tannenkrukgstraße ein erheblicher Durchgangsverkehr vom Brombeerweg in Richtung Schafjückenweg entfällt, so dass die Verkehrssituation an den angesprochenen Knotenpunkten entlastet wird. Andererseits werden bei einer Umsetzung der Planung neue Verkehre induziert. Da die geplanten gewerblichen Bauflächen in der Regel für kleine Gewerbeeinheiten vorbehalten bleiben sollen, kann davon ausgegangen werden, dass in der Summe nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind.

Aufgrund der in der Summe nur geringfügig zu erwartenden Veränderungen in den Verkehrsmengen auf der K 131/Brombeerweg ist der Einbau einer Linksabbiegespur in die Kreisstraße 131 nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Die Gemeinde wird vielmehr die Umsetzung der gewerblichen Bauflächen und die sich hieraus ergebenden zusätzlichen Verkehrsmengen abwarten. Sollte sich dann aus verkehrlichen Gründen ergeben, dass im Zuge der Kreisstraße 131 die Anlegung einer Linksabbiegespur oder andere verkehrliche Maßnahmen erforderlich werden, wird die Gemeinde diese Maßnahmen in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger umsetzen. Diese Vorgehensweise entspricht der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland als Straßenbaulastträger zur Anbindung des Baugebietes Nr. 68 A an die Kreisstraße 131 (§2 Ergänzende Auflagen).

Weiterhin hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die vom Verkehr auf der A 293/B 211 und der K 131 ausgehenden Emissionen belastet wird, jedoch für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

Der OOWV hat dargelegt, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden würden. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Weitere Hinweise der Versorgungsträger sind redaktionell ergänzt worden.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Der Landkreis Ammerland hat angeregt, dass Entwässerungskonzept um alle Bauflächen der Flächennutzungsplanänderung zu ergänzen. Die Gemeinde hat hierzu abgewogen, dass in dem Entwässer-

rungskonzept vom November 2010 der grundsätzliche Nachweis erbracht wird, dass die innerhalb der Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächen entwässert werden können. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung im zentralen und nördlichen Bereich erweitert. Dies tangiert das vorliegende Entwässerungskonzept jedoch nicht grundsätzlich. Auf Ebene einer anschließenden verbindlichen Bauleitplanung wird das Entwässerungskonzept aktualisiert und der Nachweis erbracht, dass die Flächen entwässert werden können.

Der Landkreis Ammerland hat zu den Bereichen „Immissionsschutz“ und „Denkmalschutz“ Hinweise vorgebracht. Die Abwägungsentscheidungen der Gemeinde sind, soweit sie für die Planung relevant waren, unter den jeweiligen Sachkapiteln dieser Begründung ergänzt worden.

Die Zentrale Polizeidirektion hat darauf hingewiesen, dass die alliierten Luftbilder aufgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Gefahrenerforschungsmaßnahmen wurden empfohlen. Der Anregung ist die Gemeinde nachgekommen. Entsprechende Gefahrenerforschungsmaßnahmen werden durchgeführt. Der Verdachtsbereich wurde im Planteil gekennzeichnet.

Der OOWV hat dargelegt, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden würden. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat eine Stellungnahme abgegeben, die sich ebenfalls mit der Thematik des Regenrückhaltebeckens auseinandersetzt. Daher erfolgt die Abwägung zu diesem Belang im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 D. Weiterhin hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erneut zu den zu erwartenden zusätzlichen Verkehren und hier insbesondere zu den betroffenen Knotenpunkten K 131/Brombeerweg und B 211/K 135/Schafjückenweg, an denen das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege angebunden werden soll, Stellung genommen. Dabei wurde erneut für den Knotenpunkt K 131/Brombeerweg der Einbau einer Linksabbiegespur gefordert. Die Abwägung hierzu aus dem frühzeitigen Beteiligung wird beibehalten (s. Punkt 3.1.2 dieser Begründung).

## **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.

- **sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Bei Umsetzung der Planung ist mit Neuversiegelungen in größerem Umfang zu rechnen. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Da jedoch keine Alternativflächen in vergleichbarer Lagegunst zur Verfügung stehen und die Umsetzung der Planung über Maßnahmen der Innenentwicklung nicht möglich ist, werden die Neuversiegelungen der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen für erforderlich gehalten.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Hier sind

insbesondere der Erhalt von Wallhecken und anderen wertgebenden Gehölzen sowie Maßnahmen zur Regenrückhaltung und zum Lärmschutz im Detail zu prüfen. Auch die abschließende Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in ca. 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweiger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Lage des Plangebietes zwischen bestehenden Gewerbeflächen und Autobahn wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.
- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Wallhecken vorhanden. Diese verlaufen überwiegend entlang von Straßen und Parzellengrenzen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass ein Erhalt der Wallhecken auf nachfolgender Planungsebene weitgehend möglich ist. Da die gesetzlichen Schutzbestimmungen unabhängig von der geänderten FNP-Darstellung weiterhin unmittelbar gültig sind, wird der Wallheckenschutz durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Soweit die vorhandenen Wallhecken bei Konkretisierung der Planung nicht erhalten werden können, ist ihre Beseitigung auf nachfolgender Planungsebene in die Eingriffsregelung einzustellen. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte durch die Planung betroffen.

- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Wie in Kap. 1.3 des Umweltberichtes näher ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

### 3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

#### Gewerbelärm

Im Vorfeld der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.<sup>2</sup> Darin haben die Gutachter schalltechnische Berechnungen zur Einschätzung der Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten durchgeführt. Die Auswirkungen der Gewerbeentwicklung wurden in Bezug auf 17 Immissionspunkte untersucht. Diese befinden sich an der Tannenkrugstraße Nr. 20 und Nr. 47, an der Braker Chaussee, an der Oldenburger Straße, der Memelstraße, dem Brombeerweg, am Grünen Brink und am Heiddornweg. Die Nutzung Oldenburger Straße Nr. 42 wurde als gewerbliche Nutzung eingestuft, allen anderen Immissionspunkten wurde der Schutzanspruch eines Mischgebietes beigemessen. Zudem wurde die geplante Wohnnutzung Wahnbek, nördlich der Havelstraße mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Sie betragen:

---

<sup>2</sup> Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.106-5/1; Schalltechnische Berechnungen zur Einschätzung der Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten im Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg; Bremerhaven 15.10.2010; Ergänzungen vom 11.02.2011

Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts
Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
Gewerbegebiete	65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts

Die Schallgutachter haben für die im Plangebiet gelegenen Flächen Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel) für Teilflächen ermittelt. Diese wurden so dimensioniert, dass die Immissionschutzrechtlichen Anforderungen an den Immissionsaufpunkten eingehalten werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung. Die gewerblichen Vorbelastrungen durch die Bebauungspläne Nr. 86, 66, 77, 68 c, 68 a und 1 (im Entwurf) sowie Nr. 33 a wurden berücksichtigt. Die zugrunde gelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel betragen zur Tagzeit zwischen 60 und 65 dB(A) und zur Nachtzeit zwischen 45 und 50 dB(A). Die Gutachter sind unter Berücksichtigung dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Gesamtbelastung an keinem der zugrunde gelegten Immissionspunkte die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Teilweise werden die Werte deutlich unterschritten. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass damit schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG unter Anwendung der flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht zu befürchten sind. Dem Schutzbedürfnis der Anwohner wird ausreichend Rechnung getragen.

Immissionschutzrechtliche Belange stehen dieser Änderung damit nicht entgegen. Außerdem wird auf der Ebene eines ggf. anschließenden Bebauungsplanes das Schallgutachten präzisiert und um die Flächenerweiterung ergänzt. Dabei ist sicherzustellen, dass keine unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnnachbarschaft auftreten. Auf Ebene eines Bebauungsplanes würden dann auch die flächenbezogenen Schallleistungspegel durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden.

### **Verkehrslärm**

Die von der westlich befindlichen Bundesautobahn – A 293 und der Braker Chaussee (K 135) sowie der südwestlich liegenden Oldenburger Straße ausgehenden Lärmimmissionen innerhalb des Änderungsbereiches wurden im Rahmen der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 68 d gutachterlich untersucht.<sup>3</sup> Für den nordwestlichen Rand dieser Änderung haben die Gutachter den Lärmpegelbereich III festgestellt. Auf Ebene des zukünftig zu erstellenden Bebauungsplanes kann der Lärmpegelbereich III entsprechend festgesetzt werden.

### **3.2.3 Verkehrliche Belange/ÖPNV**

Der nördliche und zentrale Teil des Änderungsgebietes werden über die Tannenkrugstraße erschlossen. Der südliche Teil des Änderungsgebietes ist über den Brombeerweg erschlossen. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die durchgängige Befahrbarkeit der Tannenkrugstraße zukünftig zu unterbinden. Dazu soll die Tannenkrugstraße im zentralen Teil dieser Änderung nur als Fuß- Radweg angelegt werden. Nördlich und südlich des Fuß- und Radweges sollen Wendenanlagen vorgesehen werden. Mit dem Verzicht auf eine durchgängige Befahrbarkeit werden Schleichverkehre und Abkürzungen aus südlicher Richtung zur nördlich gelegenen B 211 unterbunden. Damit wird sichergestellt, dass die angrenzenden Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, nicht durch Durchgangsverkehr belastet werden. Durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr wird erreicht, dass sich das zukünftige Ver-

<sup>3</sup> Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.106-5; Gewerbeentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße; Immissionsraster; Bremerhaven 09.11.2010

kehrsaufkommen nicht signifikant vom derzeitigen Verkehrsaufkommen unterscheiden wird. Für die angrenzenden Wohnnutzungen reduziert sich das Verkehrsaufkommen auf die Verkehre aus und zum Plangebiet. Die Wohnnutzungen werden damit nicht über das derzeitige Maß hinaus belastet.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist durch die in fußläufiger Entfernung (bis 600m) liegende Haltestelle "Wahnbek, Brombeerweg" gewährleistet. Diese Haltestelle wird von der Regionallinie 340 (Oldenburg-Rastede-Jaderberg) (und der NachtEule N31 sowie der Linie 342) bedient. Die Linie 342 ist vorwiegend für die Schülerbeförderung ausgerichtet.

### 3.2.4 Oberflächenentwässerung

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor.<sup>4</sup> Die Inhalte werden nachstehend wiedergegeben. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kommt wegen der anstehenden oberflächennahen schluffigen Bodenschichten nicht in Frage (im Rahmen einer Bodenuntersuchung des Gewerbegebietes Brombeerweg wurden ab 0,50 m unter GOK schluffige Bodenschichten gefunden. Sondierbohrungen 1995).

Die Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers orientiert sich im wesentlichen an den Geländebeziehungen und an den vorhandenen Vorflutern. Das Regenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen wird in Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an die Loyer Bäke abgegeben. Die Bemessung der Regenwasserkanäle richtet sich nach den Vorgaben der EN 752 bzw. ATV-A 118 (5-jährliches Regenereignis, Überstausicherheit 20 Jahre). Die Einleitung in die Vorfluter erfolgt gedrosselt (DN 150). Die gedrosselte Einleitungsmenge orientiert sich an der natürlichen Abflußspende des Gebietes (1,8 l/s x ha).

Das Oberflächenwasser der Gewerbeflächen entlang der Tannenkrugstraße wird in Haltungen DN 300 bis DN 800 gesammelt und in nördliche Richtung zur Loyer Bäke hin abgeleitet. Das Regenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Das Becken muss ein Speichervolumen von 2.000 m<sup>3</sup> aufweisen. Unter Berücksichtigung der Böschungen ist für das Becken eine Fläche von rd. 3.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Als Standort kommt die Bauverbotszone parallel zur Autobahn BAB-A293 in Frage.

Die Gewerbefläche Brombeerweg entwässert über Haltungen DN 300 bis DN 500 in ein Regenrückhaltebecken welches zukünftig das Regenwasser aus den Wohnbauflächen nördlich der Havelstraße aufnehmen soll. Die Ableitung in diese Richtung wurde gewählt, um den Regenwasserkanal in der Tannenkrugstraße zu entlasten.

### 3.2.5 Ver- und Entsorgung

**Elektrizität/ Gas:** Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH (derzeitiger Anbieter) erfolgen.

**Wasserversorgung:** Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert. Wann und in welchem Umfang die Erweiterung des Versorgungsnetzes durchgeführt wird, bedarf noch einer Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Verband. Gleiches gilt für die Anlage der Versorgungsleitungen innerhalb der Planstraßen.

---

<sup>4</sup> Ingenieurbüro Börjes; Westerstede; November 2010

**Schmutzwasserentsorgung:** Die Gewerbeflächen entwässern über neue SW-Freispiegelkanäle zu den vorhandenen SW-Pumpwerken „Brombeerweg“ und „Tannenkrug“. Die Förderleistungen der Pumpwerke sind ausreichend, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

**Müllbeseitigung:** Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

**Richtfunk:** In den angrenzenden Geltungsbereichen der 16. und 18. Flächennutzungsplanänderung sind Richtfunktrassen der Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH und der Telekom AG nachrichtlich übernommen worden, die in der Verlängerung auch den hier relevanten Geltungsbereich betreffen würden. Der Gemeinde liegen derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass diese Richtfunktrassen noch bestehen. Im laufenden Verfahren haben die beiden benannten Betreiber hierzu keine Angaben gemacht. Auf die nachrichtliche Übernahme der Richtfunktrassen ist daher zunächst verzichtet worden.

**Breitbandversorgung/schnelles Internet:** Die Gemeinde Rastede strebt eine Versorgung des Plangebietes mit schnellem Breitband-Internet an. Die Umsetzung obliegt jedoch nicht der Gemeinde, sondern den zuständigen Versorgungsunternehmen. Die Gemeinde wird sich im Zuge der Umsetzung der Planungen mit den zuständigen Unternehmen ins Benehmen setzen und auf einen entsprechenden Ausbau des schnellen Breitband-Internet hinarbeiten.

### 3.2.6 Denkmalschutz

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass direkt im Plangebiet nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Diese Eingabe bezog sich auf die Abgrenzung des Plangebietes im Vorentwurfsstand.

Unmittelbar östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes befinden sich jedoch Reste eines, soweit bekannt, bronzezeitlichen Hügelgräberfeldes (Rastede, FStNr. 130 – 138). Ein Großteil der Grabhügel wurden im Zuge eines Sandabbaues zerstört und konnten nur teilweise archäologisch untersucht werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat auf diese Grabhügel hingewiesen. Sie liegen deutlich außerhalb des Geltungsbereiches.

Bei den später durchgeführten Baggersuchschnitten und Baubeobachtungen im Umfeld des Gräberfeldes wurden aber keine weiteren archäologischen Befunde und Funde entdeckt.

Da derartige Funde jedoch nie auszuschließen sind, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Er ist besonders zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.



Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

### **3.2.7 Kampfmittel**

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Der Verdachtsbereich wurde im Planteil gekennzeichnet. Aus Sicherheitsgründen sind im gekennzeichneten Bereich Gefahrenforschungmaßnahmen durchzuführen. Für eine solche Gefahrenforschungsmaßnahme ist gem. RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Es wird darum gebeten, mit diesen Arbeiten eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, wird darum gebeten, den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen. Von hier aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.

## **4. Inhalte der Planung**

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (1) BauNVO als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 12,76 ha.

Nachrichtlich übernommen worden ist eine Ferngasleitung, die den Änderungsbereich von Nordwesten nach Südosten kreuzt. Um die geplanten gewerblichen Bauflächen südlich des Brombeerweges optimal nutzen zu können, ist eine Verlegung der Leitung z.B. in den Brombeerweg erforderlich. Die Gemeinde wird im Zuge der weiteren Planungen hierzu entsprechende Vereinbarungen mit dem zuständigen Versorgungsträger treffen.

## **5. Daten zum Verfahrensablauf**

	Aufstellungsbeschluss
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister



Die Begründung hat dem Feststellungsbeschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes vom zugrunde gelegen.

Rastede, den

Der Bürgermeister

## TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede führt die 49. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um im Ortsteil Wahnbek eine Lücke zwischen den Gewerbegebieten Schafjückenweg und Brombeerweg zu schließen, hiermit die städtebauliche Zielsetzung des gewerblichen Entwicklungskonzeptes umzusetzen und bedarfsgemäß zusätzliche Gewerbeflächen zu entwickeln.

Zu diesem Zweck wird der ca. 12,76 ha große Bereich östlich der Tannenkrugstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, kleinflächig besteht bereits eine Darstellung als gewerbliche Baufläche, und der Bereich der „Einfachwohnanlage“ im Norden des Änderungsbereichs ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Obdachlosenheim) dargestellt.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Aufgrund des großen Prüfungsumfanges werden die Ziele des Artenschutzes und deren Berücksichtigung gesondert in Kap. 1.3 dargelegt.

*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. (Baugesetzbuch)*

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist eine Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in dem erforderlichen Umfang durch Flächenrecycling, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht möglich. Zudem zeichnet sich der Standort durch eine besondere Lagegunst hinsichtlich der Erschließung aus. Angrenzend bestehen bereits Gewerbegebiete.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden findet sich eine „Einfachwohnanlage“, an der Tannenkrugstraße und am Brombeerweg sind einzelne weitere wohngenutzte Grundstücke in den Änderungsbereich einbezogen. Mit der Planung werden also Landwirtschaftsflächen und auch wohngenutzte Flächen umgenutzt. Da jedoch keine Alternativflächen in vergleichbarer Lagegunst zur Verfügung stehen, ist die Umnutzung erforderlich. Wald wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

*Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Ein-*

*griffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden. (Baugesetzbuch)*

*Projekte ... sind, soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Bei Schutzgebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines in Absatz 1 genannten Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. (Bundesnaturschutzgesetz)*

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in ca. 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Lage des Plangebietes zwischen bestehenden Gewerbeflächen und Autobahn wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.

*Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. (Bundesnaturschutzgesetz)*

Durch die Planung werden überwiegend Ackerflächen und Intensivgrünland in Anspruch genommen, die nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen. Eine höhere Bedeutung kommt einigen Wallhecken zu, die entlang von Wegen und Parzellengrenzen verlaufen. Es kann angenommen werden, dass diese wertgebenden Strukturen auf nachfolgender Planungsebene weitestgehend erhalten werden können. Soweit unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen entstehen, werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (Bundesbodenschutzgesetz)*

Mit der Planung werden Bodenversiegelungen in größerem Umfang vorbereitet. Durch Versiegelung verlieren die Böden ihre natürlichen Funktionen vollständig. Die Planung entspricht somit nicht den Zielen des Bodenschutzes.

*Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden. (WHG)*

Auf den zusätzlichen versiegelten Flächen fällt Niederschlagswasser an, das künftig nicht mehr versickern kann. Nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Loyer Bäche vorgesehen. Der Wasserabfluss wird somit vergrößert, wenn auch durch die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung eine Beschleunigung weitestmöglich vermieden wird.

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt werden. (BImSchG)*

Wie die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zeigen, können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm unter Berücksichtigung bestimmter Schutzmaßnahmen voraussichtlich vermieden werden. Die maßgeblichen Grenz- und Richtwerte des Immissionssschutzes können aller Voraussicht nach durch entsprechende Regelungen auf nachgeordneter Planungsebene eingehalten werden.

*Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Verbote gelten nicht für rechtmäßige Eingriffe. (NAGBNatSchG)*

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Wallhecken vorhanden. Diese verlaufen überwiegend entlang von Straßen und Parzellengrenzen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass ein Erhalt der

Wallhecken auf nachfolgender Planungsebene weitgehend möglich ist. Da die gesetzlichen Schutzbestimmungen unabhängig von der geänderten FNP-Darstellung weiterhin unmittelbar gültig sind, wird der Wallheckenschutz durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Soweit die vorhandenen Wallhecken bei Konkretisierung der Planung nicht erhalten werden können, ist ihre Beseitigung auf nachfolgender Planungsebene in die Eingriffsregelung einzustellen. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

*Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist für den Änderungsbereich und die Umgebung die Zielstellung „Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken“ getroffen.*

Wie vorstehend bereits für die Wallhecken beschrieben, kann dieser Zielstellung durch einen Erhalt der Wallhecken auf nachgeordneter Planungsebene entsprochen werden.

### 1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Die für die Planung relevanten Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte pauschale Freistellungen von den Verboten, insbesondere hinsichtlich des zu berücksichtigenden Artenspektrums.

Darüber hinaus kann die zuständige Behörde im Einzelfall Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verboten erteilen, wenn bestimmte, in § 45 Abs. 7 BNatSchG näher definierte Voraussetzungen erfüllt sind.

Grundsätzlich untersagen die artenschutzrechtlichen Verbote konkrete Handlungen. Sie können demnach nicht von der Bauleitplanung, sondern erst von deren Umsetzung berührt werden. Allerdings ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits vorausschauend zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten. In diesem Fall wäre der Bauleitplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig.

Diese Prüfung wird nachfolgend vorgenommen.

- *Welche der relevanten besonders geschützten Arten können im Einwirkungsbereich der Planung vorkommen?*

Faunistische Kartierungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Rahmen der Bauleitplanung am nördlich angrenzenden Bodenabbaugewässer wurden Erfassungen von Amphibien und Vögeln durchgeführt<sup>5</sup>. Diese werden vorliegend mit ausgewertet, darüber hinaus wird anhand der geographischen Verbreitung und Lebensraumansprüche der geschützten Arten hergeleitet, welche Tierarten potenziell

---

<sup>5</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“, Gemeinde Rastede – Bestand, Bewertung, Konfliktpotenzial. Juni 2004.

im Plangebiet vorkommen können. Grundlage bildet die durchgeführte Biotoptypenkartierung (vgl. Kap. 2.1).

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse), der Amphibien, der Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Schmetterlinge, der Käfer, der Netzflügler, der Springschrecken, der Spinnen, der Krebse und der Stachelhäuter können für das Plangebiet insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten können entweder aufgrund ihrer geographischen Verbreitung ausgeschlossen werden, oder sie sind durch spezifische Habitatansprüche gekennzeichnet, die innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt sind. Hinsichtlich der Amphibien wurden bei den Untersuchungen in 2004 die Arten Erdkröte und Grasfrosch festgestellt. Beide Arten sind in Hinblick auf den besonderen Artenschutz vorliegend nicht relevant.

Für die Arten der genannten Artengruppen kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet umfasst weitgehend Acker- und Grünlandflächen, die kein Potenzial für Fledermausquartiere aufweisen. Eine Funktion als Nahrungsraum ist zu vermuten. Allerdings sind auch einzelne Wallhecken und andere Gehölze vorhanden, hier können Fledermausquartiere auftreten. Die im Gebiet vorhandenen Gebäude können ebenfalls Fledermausquartiere umfassen.

Für Vögel kann das Plangebiet eine Funktion als Bruthabitat, Nahrungsraum und Rastplatz aufweisen. Brutvorkommen sind von bodenbrütenden, gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Arten möglich. Im Rahmen der Untersuchungen in 2004 wurden in den Gehölzbeständen randlich des Abbaugewässers verschiedene gehölzbrütende Vogelarten festgestellt, unter denen als einzige in Niedersachsen gefährdete Art der Gartenrotschwanz hervorzuheben ist. Weitere Rote-Liste-Arten (Grünspecht, Rauchschwalbe, Flussuferläufer) traten lediglich als Nahrungsgäste oder Durchzügler auf.

Artenschutzrechtlich relevante geschützte Pflanzenarten wurden bei der Geländebegehung nicht festgestellt und sind auch nicht zu erwarten.

• *Welche der artenschutzrechtlichen Verbote können bei Umsetzung der Planung berührt werden? Bestehen Vermeidungsmöglichkeiten?*

1. Tötungsverbot: Eine Tötung von Fledermäusen oder nicht flügenden Jungvögeln oder eine Beschädigung von Eiern ist bei Realisierung der Planung möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Abschieben des Oberbodens, Gebäudeabriss) während der Quartierszeiten von Fledermäusen oder der Vogelbrutzeit durchgeführt wird. Da diese Auswirkungen jedoch durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung außerhalb der genannten Zeiten) grundsätzlich vermeidbar sind, kann die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert werden.

2. Störungsverbot: Artenschutzrechtlich relevante Störungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten, da diese eine in Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen geringe Störempfindlichkeit aufweisen. Auch relevante Störungen von Vögeln sind nicht wahrscheinlich, da der Änderungsbereich randlich fast vollständig von Gehölzstrukturen eingefasst ist, so dass – einen Erhalt der Gehölze auf nachgeordneter Planungsebene vorausgesetzt – optische Fernwirkungen nicht zu befürchten sind. Zudem sind in der Umgebung des Plangebietes bereits verschiedene Nutzungen mit Störpotenzial vorhanden (Autobahn bzw. Bundesstraße, vorhandene Gewerbegebiete), so dass störanfällige Populationen nicht zu erwarten sind. Eine artenschutzrechtlich relevante Störung bei Umsetzung der Planung ist nicht zu befürchten.

3. Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Durch einen Erhalt der Gehölzstrukturen einschließlich ausreichender Schutzabstände kann die Zerstörung oder Beschädigung von Fledermausquartieren und Niststätten gehölzbrütender Vögel auf nachgeordneter Planungsebene voraussichtlich vermieden werden.

Soweit innerhalb des Plangebietes Brutplätze von Vögeln des Offenlandes vorhanden sind, werden diese bei Umsetzung der Planung jedoch aller Voraussicht nach zerstört und gehen dauerhaft verloren. Da in der Umgebung des Plangebietes allerdings in großem Umfang vergleichbare Acker- und Grün-

landflächen verbleiben, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist. Ggf. kann hierzu auch eine auf die Bedürfnisse von konkret betroffenen Arten abgestimmte Bewirtschaftung beitragen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt demnach ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor.

Soweit innerhalb des Plangebietes Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Vogelarten vorhanden sind, deren Zerstörung oder Beeinträchtigung bei Umsetzung der Planung nicht vermeidbar ist, werden voraussichtlich funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich, um die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang zu wahren. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auch künftig in dem Gebiet vorkommen können. Hierfür ist ggf. die Schaffung von speziell auf die betroffenen Arten abgestimmten Habitatstrukturen (z.B. Einbau von Fledermausziegeln, Anbringen von Fledermauskästen, Anbringen von Nisthilfen für Mehlschwalben, Schleiereule ö.ä.) erforderlich.

4. Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten: Da keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen, wird dieser Verbotstatbestand nicht berührt.

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

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen bildet eine Beschreibung des aktuellen Umweltzustands. Diese wird nachfolgend für die einzelnen Umweltschutzgüter separat vorgenommen.

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung dieses Schutzgutes wurde eine Biotoptypen-Kartierung im September 2010 durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Biotoptypen-Plan im Anhang dargestellt und werden nachfolgend beschrieben.

Biotopecode	Beschreibung des Biotoptyps
<i>Gebüsche und Gehölzbestände</i>	
HWM	<b>Strauch-Baum-Wallhecke</b> Verbreitet im gesamten Plangebiet sind Strauch-Baum-Wallhecken zu finden, straßenbegleitend und entlang von Parzellengrenzen. Die Baumschicht besteht vorwiegend aus Steileichen, in der Strauchschicht treten Holunder, Faulbaum, Brombeere, Vogelbeere und Eichenjungwuchs auf. Der Wallkörper ist zumeist gut erhalten.
HWB	<b>Baum-Wallhecke</b> Einzelnen Wallhecken im Plangebiet fehlt eine ausgeprägte Strauchschicht. Sie weisen lediglich einen Bewuchs mit Überhältern auf. Hierbei herrschen wiederum Steileichen vor, vereinzelt treten auch Sandbirke und Rotbuche auf. Abschnittsweise ist der Baumbewuchs nur lückig ausgeprägt (Zusatzcode I). Auch der Wallkörper ist teils degradiert.
HWO	<b>Gehölzfreier Wall</b> Zwei kürzeren Wallhecken-Abschnitten fehlt der Gehölzbewuchs vollständig. Hier ist nur der Wallkörper noch deutlich zu erkennen. Er ist mit Gräsern und Krautigen überwachsen.
HFM	<b>Strauch-Baumhecke</b> Die Wohnbebauung im Nordosten des Plangebietes ist teilweise von Strauch-Baumhecken eingefasst. Neben Steileichen und Sandbirken treten hier auch Espen, Weiden u.a. auf.



<b>Biotopcode</b>	<b>Beschreibung des Biotoptyps</b>
HN	<b>naturnahes Feldgehölz</b> Die steilen Uferböschungen des Abbaugewässers (s. SXA) sind von dichtem Gehölzbewuchs (Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Kiefer u.a.) eingenommen.
HBE	<b>Einzelbaum/ Baumgruppe</b> Markante und prägende Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind im Plangebiet und der Umgebung nur vereinzelt vorhanden (s. aber auch PHG): Eine Roteiche und eine alte Rotbuche treten in den Hausgärten beidseits der Tannenkrugstraße hervor. Hinzu kommt eine Baumgruppe aus Eiche und Buche zwischen dem Gewerbegebiet am Brombeerweg und einer Grünlandparzelle an der Tannenkrugstraße.
<b>Binnengewässer</b>	
FGZ	<b>sonstiger Graben</b> Die Loyer Bäke verläuft nordwestlich des Plangebietes, parallel zur Autobahn bzw. Bundesstraße. Sie weist ein deutlich eingetieftes Trapezprofil und keine ausgeprägte Wasservegetation auf. Die Böschungen sind mit einer halbruderalen Vegetation bewachsen (vgl. UHM). Nähere Angaben zur Wasserqualität und -führung liegen nicht vor. Weitere Gräben finden sich randlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordosten des Plangebietes sowie abschnittsweise entlang der Tannenkrugstraße. Sie sind weniger stark eingetieft und weitgehend von den angrenzenden Feldhecken überschattet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme führten sie kein Wasser.
SXA	<b>naturfernes Abbaugewässer</b> Nordöstlich des Plangebietes ist ein größeres Abbaugewässer gelegen, das im Zuge des Autobahnbaus entstanden ist. Die Uferböschungen sind überwiegend steil. Im Süden und Osten sind sie gehölzbestanden (s. HN), im Westen und Norden erfolgt angrenzend eine Bebauung. Zonen mit Verlandungsvegetation sind nicht ausgeprägt.
<b>Landwirtschaftsflächen</b>	
GI	<b>Intensivgrünland</b> Ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt sich im Plangebiet als artenarmes Intensivgrünland dar. Die Vegetation wird von Süßgräsern dominiert, hinzu kommen weit verbreitete Krautige wie Weißklee, Sauerampfer, Löwenzahn und Hahnenfuß. Einzelne Arten weniger intensiv genutzter Grünlandtypen sind beigemischt (Schafgarbe, Spitzwegerich). Eine Fläche am Brombeerweg wird intensiv mit Pferden beweidet (Standweide), hier weist die Vegetation starken Verbiss und Trittbelastung auf.
A	<b>Acker</b> Ein Großteil des Plangebietes ist durch Ackerbau bestimmt. Als Feldfrucht herrscht Mais vor, teilweise wurde auch Raps als Zwischenfrucht kartiert.
<b>Ruderalfluren</b>	
UH	<b>halbruderales Gras- und Staudenflur</b> Eine Fläche südlich des Abbaugewässers liegt brach und wird von halbruderaler Vegetation geprägt. Die Standortbedingungen variieren kleinräumig, so dass sowohl Feuchtezeiger als auch Pflanzen trockener Standorte auftreten. Kennzeichnende Arten sind Rainfarn, Tüpfel-Johanniskraut, Beifuß, Goldraute, Flatterbinse, Knäulgras, Brombeere, Sumpfschafgarbe u.a. Zudem kommen Gehölze auf, insbesondere Birken, Weiden und Ginster. Im Süden und Osten der Fläche sind Verwallungen angelegt, mit einer Höhe von ca. 0,5 m im Süden und ca. 2,0 m im Osten. Diese sind ebenfalls überwachsen.
UHM	<b>halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</b> Das Gewerbegebiet am Brombeerweg weist noch einige unbebaute Grundstücke auf. Hier treten halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte auf. Süßgräser sind dominant, hinzu kommen einzelne Ruderalarten.



<b>Biotopcode</b>	<b>Beschreibung des Biotoptyps</b>
<b>Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>	
PHO	<b>Obst- und Gemüsegarten</b> Ein Hausgarten am Brombeerweg weist eine traditionelle Nutzung mit Obstbäumen und Gemüsebeeten auf.
PHG	<b>Hausgarten mit Großbäumen</b> Auf den Freiflächen um die Reihenhausbebauung (s. OE) stocken ebenfalls viele Altbäume. Stieleichen und Sandbirken herrschen vor, es treten jedoch auch Fichten, Kiefern, Tannen, Lärchen und Eschen auf. Ein weiterer Hausgarten östlich der Tannenkrugstraße weist neben einer sehr markanten Rotbuche (s. HBE) weitere Altbäume (Stieleichen, Sandbirken) auf.
<b>Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen</b>	
OE	<b>Reihenhausbebauung</b> Im Norden des Plangebietes liegt an der Tannenkrugstraße ein größeres Grundstück mit Reihenhäusern sowie einigen Nebengebäuden („Einfachwohnanlage“). Die Bebauung ist von größeren Freiflächen mit Rasen und Gehölzen (s. PHG) umgeben.
OEL	<b>Lockere Einzelhausbebauung</b> Einzelhausbebauung im Außenbereich findet sich am Brombeerweg und der Tannenkrugstraße. Die Grundstücke sind zumeist etwas kleiner als die der ländlich geprägten Bebauung (s. ODL) in der näheren Umgebung, sind aber dennoch mit größeren Gärten ausgestattet.
OED/ OX	<b>verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet/ Baustelle</b> Randlich des Abbaugewässers nordöstlich des Plangebietes entsteht derzeit Neubebauung.
ODL	<b>Ländlich geprägte Bebauung</b> Einige der bebauten Grundstücke weisen landwirtschaftlich geprägte Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) auf. Es hat jedoch eine Umnutzung zu Wohnzwecken stattgefunden.
OVS	<b>Straße</b> Die Tannenkrugstraße durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Ausrichtung. Im südlichen Abschnitt wird sie vom Brombeerweg gekreuzt. Der Brombeerweg ist komplett asphaltiert. Die Tannenkrugstraße ist im südlichen Abschnitt mit Betonstein-Pflaster befestigt, im nördlichen asphaltiert. Beide Straßen weisen eine befestigte Breite von 2,5 m bis 3,0 m auf. Die Bankette sind mit halbruderaler Vegetation bewachsen (vgl. UHM).
OVW	<b>Weg</b> Die Fortsetzung der Tannenkrugstraße südlich des Brombeerweges ist mittlerweile für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Er ist asphaltiert und als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Westlich der Tannenkrugstraße besteht eine Zuwegung zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Sie ist mit Schotter befestigt.
OGG	<b>Gewerbegebiet</b> Im Westen schließt sich das Gewerbegebiet an der Brombeerstraße an das Plangebiet an. Dieses ist in den vergangenen Jahren entstanden. Einzelne Flächen sind noch nicht bebaut (vgl. UHM). Weitere Gewerbebebauung, ebenfalls jüngerer Entstehung, ist an der Tannenkrugstraße weiter nördlich lokalisiert.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften als mäßig eingeschränkt eingestuft. Wertgebend ist insbesondere der hohe Anteil an Kleinstrukturen wie Wallhecken und sonstige Gehölze.

### **2.1.2 Boden**

Als Bodentyp steht Pseudogley-Podsol an<sup>6</sup>. Dieser ist aus Geschiebedecksanden entstanden, die lehmige Sande überlagern.

Eine besondere Bedeutung der Böden ist nicht ausgeprägt.

### **2.1.3 Wasser**

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die mittlere Grundwasserneubildungsrate bei ca. 200 mm pro Jahr.

### **2.1.4 Klima und Luft**

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der Bereich dem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zuzuordnen. Prägend sind die Herabsetzung der Windgeschwindigkeiten durch die Gehölzstrukturen und eine im Vergleich zu Siedlungsflächen höhere Luftfeuchte.

Zur Luftqualität liegen für den Bereich keine Detaildaten vor. Es ist jedoch von einer Vorbelastung durch verkehrsbürtige Luftschadstoff-Emissionen der angrenzenden Autobahn bzw. Bundesstraße auszugehen.

Der Änderungsbereich weist keine besondere Bedeutung für Klimahaushalt oder Luftqualität auf.

### **2.1.5 Landschaft**

Die Landschaft des Plangebietes und der Umgebung ist durch eine enge räumliche Verflechtung von gehölzreichen Landwirtschaftsflächen und Siedlungsstrukturen geprägt.

Das Relief ist leicht bewegt und weist Veränderungen durch Bodenabbau auf. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden teils als Acker, teils als Grünland bewirtschaftet. Sie sind durch ein recht enges Netz an Wallhecken und sonstigen Feldhecken gekammert. Die Wallhecken sind überwiegend noch gut erhalten, der Bewuchs weist einen hohen Anteil an Alteichen (Überhälter) auf. Nach Osten hin nimmt der Anteil gliedernder Gehölzstrukturen in den Landwirtschaftsflächen ab.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 293, die hier in die Bundesstraße B 211 übergeht. Die Straßentrasse weist eine Dammlage auf und stellt somit eine deutliche Zensur in der Landschaft dar. Zudem beeinträchtigt der Verkehrslärm das Landschaftserleben.

Weitere Vorbelastungen der Landschaft sind mit den südlich und nordöstlich gelegenen Gewerbegebiets-Entwicklungen gegeben.

Die besondere Bedeutung der Wallhecken für das Landschaftsbild wird auch im Landschaftsrahmenplan hervorgehoben. Das Wallheckengebiet wird als wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft eingestuft.

### **2.1.6 Mensch**

Innerhalb des Änderungsbereichs finden sich die wohngenutzten Gebäude der „Einfachwohnanlage“ sowie drei wohngenutzte Grundstücke in Außenbereichslage, östlich der Tannenkrugstraße sowie nördlich des Brombeerwegs.

Angrenzend an den Änderungsbereich ist weitere Wohnbebauung im Außenbereich westlich der Tannenkrugstraße und nördlich des Brombeerweges vorhanden. Innerhalb der Gewerbegebiete am Brombeerweg und am Abbaugewässer sind einzelne Wohnnutzungen lokalisiert (Betriebsleiterwohnen).

Südlich des Änderungsbereichs sind in einiger Entfernung die Siedlungsflächen von Wahnbek gelegen. Hier ist an der Havelstraße und südlich des Brombeerweges Wohnbebauung vorhanden.

---

<sup>6</sup> NlfB: Böden in Niedersachsen – Digitale Bodenkarte BÜK 50. CD-ROM 1997

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet, die von der nordwestlich verlaufenden Autobahn bzw. Bundesstraße, der Braker Chaussee und der südwestlich gelegenen Oldenburger Straße ausgehen. Die Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen der Aufstellung des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 68 D gutachterlich untersucht<sup>7</sup>. Für den nordwestlichen Randbereich der vorliegenden FNP-Änderung ist hieraus ersichtlich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte von 65 dB(A) zur Tagzeit und von 50 dB(A) zur Nachtzeit nur kleinräumig und geringfügig überschritten werden.

Gewerbelärm der umliegenden Gewerbegebiete stellt eine weitere Lärmvorbelastung dar.

Tannenkrugstraße und Brombeerweg werden von der örtlichen Bevölkerung zu Erholungszwecken genutzt.

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

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kulturgüter (Bodenfunde) innerhalb des Plangebietes vor.

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die vorhandenen Gebäude und Erschließungseinrichtungen (Tannenkrugstraße, Brombeerweg) zu nennen. Weiterhin wird das Plangebiet von einer erdverlegten Gasleitung durchquert. In der Nähe des Plangebietes findet sich zudem die als Vorflut fungierende Loyer Bäke.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einem Fortdauern der bestehenden Nutzungsstrukturen ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes zu rechnen.

Im Nordosten des Änderungsbereichs ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 eine Erschließungsstraße zulässig. Bei Umsetzung dieser Planung würden hier Bodenversiegelungen entstehen, zudem wären verkehrsbedingte Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen zu erwarten.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter prognostiziert.

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

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Intensivgrünland), dazu bereits zu Wohnzwecken bebaute Bereiche und Gartenflächen. Inwieweit ein Erhalt der wertgebenden Wallhecken und sonstigen Gehölze sowie der Gräben möglich ist, ist auf nachgeordneter Planungsebene zu prüfen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen lassen sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht ausschließen.

---

<sup>7</sup> Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.106-5; Gewerbeentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße; Immissionsraster; Bremerhaven 09.11.2010

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

### **2.3.2 Boden**

Die Planung bereitet Neuversiegelungen in größerem Umfang vor. Die künftig versiegelten Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe.

Die Auswirkungen auf den Boden werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

### **2.3.3 Wasser**

Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die Loyer Bäche eingeleitet werden. Hierdurch wird der Anteil oberflächlich abfließenden Wassers erhöht und die Grundwasserneubildung entsprechend verringert. Die Verringerung der Grundwasserneubildung wird als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Durch die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers verändert sich das Abflussgeschehen in der Loyer Bäche. Da dieses Gewässer bereits deutlich anthropogen überformt ist und da die Einleitung gedrosselt erfolgen soll, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser erwartet.

### **2.3.4 Klima und Luft**

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Insbesondere die Kaltluftbildung über den Flächen wird verringert und die Luftfeuchte herabgesetzt. Die ausgleichende Wirkung von Gehölzstrukturen kann auf nachfolgender Planungsebene durch den Erhalt der Gehölze voraussichtlich gesichert werden.

Aufgrund der günstigen Luftdurchmischungs-Bedingungen wird davon ausgegangen, dass diese Veränderungen nur eine geringe Intensität und Reichweite aufweisen. Aufgrund der Größe des Plangebietes werden die Auswirkungen auf den Klimahaushalt dennoch als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

### **2.3.5 Landschaft**

Bei Umsetzung der Planung geht der Charakter einer gehölzreichen Kulturlandschaft verloren, künftig wird gewerbliche Bebauung prägend sein. Inwieweit die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Erhalt von Wallhecken und sonstigen Gehölzen gemindert werden können, ist auf nachfolgender Planungsebene zu prüfen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft können jedoch aufgrund der besonderen Bedeutung im aktuellen Zustand sowie der Größe des Plangebietes auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausgeschlossen werden.

### **2.3.6 Mensch**

Aus den bisher vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise darauf, dass sich eine Unvereinbarkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des Lärms ergeben würde. Als Maßnahmen zum Lärmschutz sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich Lärmkontingente, Lärmpegelbereiche und/ oder andere Maßnahmen festzusetzen. Die gutachterlichen Untersuchungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Auf

dieser Ebene ist sicherzustellen, dass keine unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der Wohnnutzungen auftreten.

Da die fuß- und radläufige Durchgängigkeit der Tannenkrugstraße weiterhin beibehalten werden soll, werden mit der Planung – über die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (vgl. Kap. 2.3.5) hinausgehend – keine relevanten Einschränkungen für Erholungsnutzungen vorbereitet.

### **2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen.

Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche anzuführen, die dauerhaft verloren geht. Allerdings wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, da es sich nicht um Böden von besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit handelt. Auch die übrigen Sachgüter in der Umgebung des Plangebietes sind nicht von erheblichen umweltrelevanten nachteiligen Auswirkungen der Planung betroffen.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen getroffen:

- Die Standortwahl wurde im Rahmen des gewerblichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde vorbereitet und entspricht der Zielstellung, entlang der Autobahn A 293 bzw. der Bundesstraße B 211 einen zusammenhängenden Gürtel gewerblicher Nutzungen zu entwickeln. Hierdurch erfolgt eine Bündelung gewerblicher Nutzungen an einem Standort mit günstiger verkehrlicher Erschließung (Straßenanbindung).

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu prüfen und weitestmöglich umzusetzen. In diesem Zusammenhang sind beispielsweise der Erhalt von Wallhecken und sonstigen Gehölzen sowie Maßnahmen zum Lärmschutz zu nennen.

### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sind, soweit sie unvermeidbar sind, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auszugleichen.

Nachfolgend wird der voraussichtlich erforderliche Umfang an Kompensationsmaßnahmen überschlägig ermittelt. Hierfür wird eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags<sup>8</sup> vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen bzw. geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Im Rahmen der überschlägigen Eingriffsbilanzierung wird davon ausgegangen, dass ein Erhalt der wertgebenden Wallhecken und sonstigen Gehölze im Plangebiet möglich ist. Die Eingriffsbilanzierung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

---

<sup>8</sup> Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. neu überarbeitete Auflage 2006.

**Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand**

<b>Biotoptyp/ Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert</b>
Intensivgrünland (GI)	23.900 m <sup>2</sup>	2	47.800
Acker (A)	74.500 m <sup>2</sup>	1	74.500
Gärten (PH)	29.200 m <sup>2</sup>	2	58.400
<b>gesamt</b>	<b>127.600 m<sup>2</sup></b>		<b>180.700</b>

**Flächenwertigkeit im Planzustand**

<b>Biotoptyp/ Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert</b>
Gewerbegebiet; davon	127.600 m <sup>2</sup>		
versiegelt	102.080 m <sup>2</sup>	0	0
Grünflächen	25.520 m <sup>2</sup>	1	25.520
<b>gesamt</b>	<b>127.600 m<sup>2</sup></b>		<b>25.520</b>

Die überschlägigen Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand ergibt ein Kompensationsdefizit von ca. 155.180 Werteinheiten. In entsprechendem Umfang sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Bei einem angenommenen Aufwertungspotential der Ausgleichsflächen um 2 Wertstufen ergäbe sich ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 7,8 ha.

Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, die Eingriffsfolgen im Flächenpool der Gemeinde zu kompensieren. Sofern Eingriffe in Wallhecken nicht vermieden werden können, sollen diese vorzugsweise durch Neuanlagen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, andernfalls über das Wallheckenprogramm des Landkreises.

Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert, auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung nach Art, Umfang und Lage festgelegt und in der Umsetzung gesichert.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Ziele der Planung verwirklicht werden könnten und die zugleich geringere Umweltauswirkungen aufweisen würden, drängen sich nicht auf. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist, dass die Umgebung des Änderungsbereichs bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und hier eine Konzentration von Gewerbenutzungen in einem Bereich mit besonderer Lagegunst hinsichtlich der Verkehrserschließung vorgenommen werden soll. Zudem können die für Natur und Landschaft wertgebenden Strukturen voraussichtlich auf nachgeordneter Planungsebene erhalten werden.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Verfahren zur Anwendung gebracht und Unterlagen ausgewertet:

- Kartierung der Biotoptypen im September 2010 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/ 4, März 2004),
- Faunistisches Gutachten zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 77 „Businessresort am See“, Gemeinde Rastede – Bestand, Bewertung, Konfliktpotenzial (NWP Planungsgesellschaft mbH, Juni 2004),

- Bodenübersichtskarte BÜK 50 (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen. CD-ROM 1997),
- Landschaftsrahmenplan Ammerland (Landkreis Ammerland 1995),
- Gewerbliches Entwicklungskonzept Bereich Tannenkrugstraße – Bromberweg (NWP Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2010)
- Schalltechnische Berechnungen zur Einschätzung der Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten im Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Oktober 2010),
- Immissionsraster nach DIN 18005 und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, November 2010),
- Oberflächenentwässerungskonzept (Ingenieurbüro Börjes, Westerstede, November 2010),
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (7. neu überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag 2006).

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

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

Da auf Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine direkten Baurechte begründet werden, führt die Durchführung der Planung nicht zu Umweltauswirkungen. Entsprechend werden für diese Planungsebene keine Monitoringmaßnahmen erforderlich. Maßnahmen zur Überwachung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festzulegen.

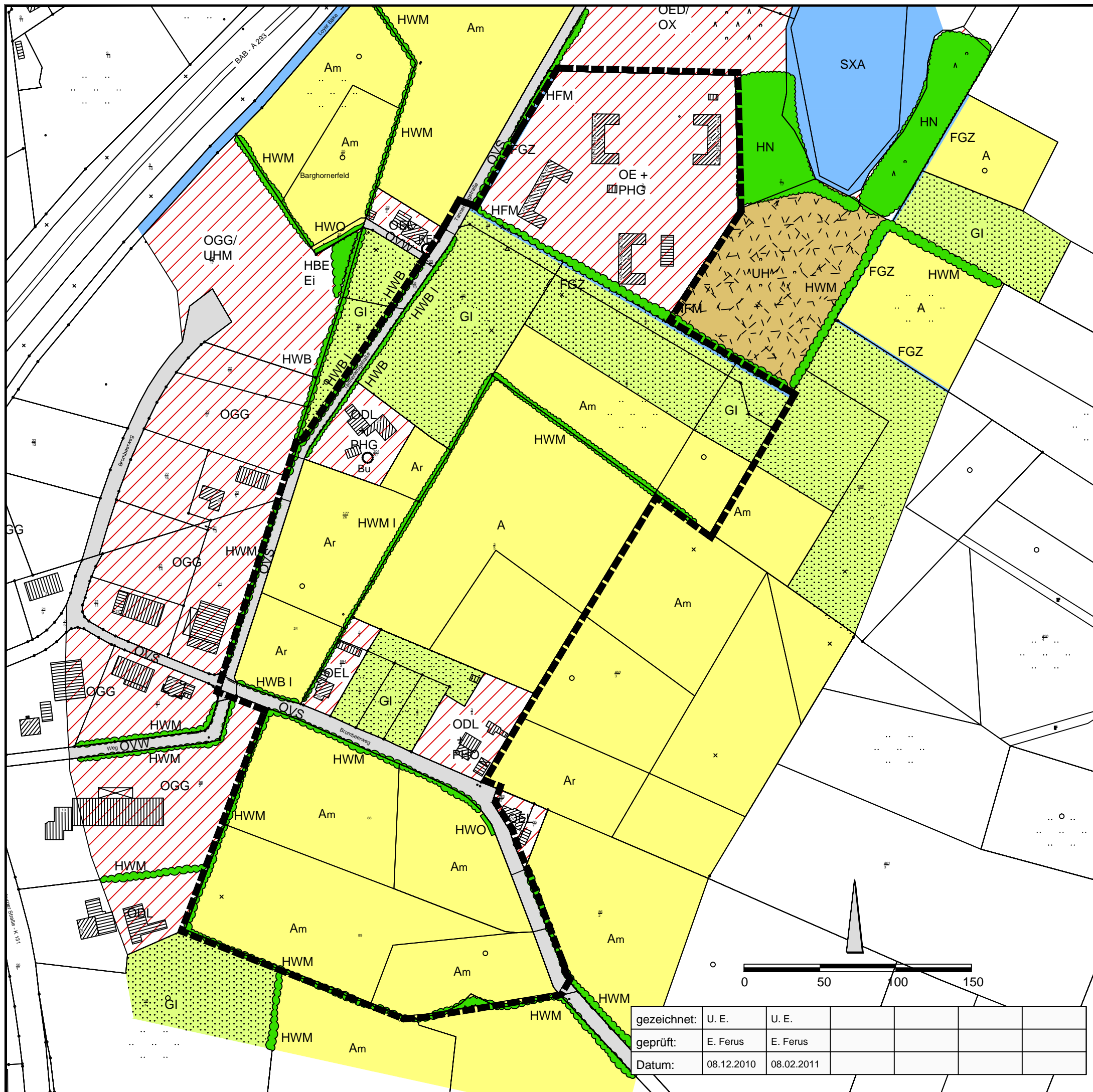
### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rastede führt die 49. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um in einem ca. 12,76 ha großen Bereich im Ortsteil Wahnbek eine gewerbliche Entwicklung bauleitplanerisch vorzubereiten.



























Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, es umfasst jedoch auch einzelne Wohnnutzungen. Wertgebend für Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken. Angrenzend finden sich weitere wohngenutzte Gebäude sowie gewerbliche Nutzungen und weitere Landwirtschaftsflächen. Nordwestlich des Plangebietes verlaufen die Loyer Bäke sowie die Bundesautobahn A 293 und Bundesstraße B 211.

Bei Umsetzung der Planung entstehen voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im wesentlichen auf die Bodenversiegelungen zurückzuführen sind. Entsprechend werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Inwieweit die wertgebenden Gehölzstrukturen erhalten werden können, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer Detailprüfung zu unterziehen.

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



# LEGENDE

-  Grenze des Plangebietes
- Biotoptypen und Nutzungen**
-  HWM Strauch-Baum-Wallhecke
-  HWB Baum-Wallhecke
-  Zusatzcode: l – lückig
-  HWO gehölzfreier Wall
-  HFM Strauch-Baumhecke
-  HN naturnahes Feldgehölz
-  HBE Einzelbaum / Baumgruppe
-  Ei Eiche Bu Buche  
REI Roteiche
-  FGZ sonstiger Graben
-  SXA naturfernes Abaugewässer
-  GI Intensivgrünland
-  A Acker
-  Zusatzcode: m – Mais r – Raps
-  UH halbruderales Gras- und Staudenflur
-  UHM halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
-  PHO Obst- und Gemüsegarten
-  PHG Hausgarten mit Großbäumen
-  OE Reihenhausbauung
-  OEL locker bebautes Einzelhausgebiet
-  OED verdichtetes Einzel- und Reihenhausbauung
-  OX Baustelle
-  ODL ländlich geprägte Bauung
-  OVS Straße
-  OVW Weg
-  OGG Gewerbegebiet

## Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bestand Natur und Landschaft

Maßstab 1 : 2.500 Stand: Februar 2011

NWP - Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
 Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
 Postfach 3867 · 26028 Oldenburg  
 Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/ 9717473  
 www.nwp-ol.de · info@nwp-ol.de