

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

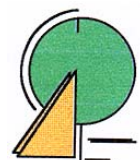


Voruntersuchung zur Dorferneuerung HAHN-LEHMDEN / NETHEN / BEKHAUSEN



Stand

14. Mai 2009



INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1.0 ANLASS UND ZIEL DER VORUNTERSUCHUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 Allgemeine Grundlagen	1
2.1.1 Lage im Raum	1
2.1.2 Untersuchungsgebiet	2
2.1.3 Geschichtliche Entwicklung	3
3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (RROP) 1996	3
3.3 Landschaftsprogramm	4
3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP) 1995	4
3.5 Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung	4
3.6 Gemeindeentwicklungsplan Rastede 2000 +	4
3.7 Wertvolle / geschützte Bereiche von Natur und Landschaft	5
3.8 Baudenkmäler	5
4.0 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR	6
5.0 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN UND SOZIALE INFRASTRUKTUR	6
6.0 SOZIOKULTURELLE STRUKTUREN	6
7.0 FREMDENVERKEHR UND NAHERHOLUNG	7
8.0 LANDWIRTSCHAFT	9
8.1 Bestand / Landwirtschaftliche Struktur	9
8.2 Siedlungsentwicklung / Landwirtschaft	10
8.3 Stärkung der Landwirtschaft / Landwirtschaftliche Nebenerwerbsquellen	10
8.4 Gebäudestruktur landwirtschaftlicher Hofstellen	11
9.0 GEWERBE	12
10.0 SIEDLUNGS- UND GEBÄUDESTRUKTUR	12
11.0 VERKEHRLICHE SITUATION / ÖFFENTLICHER RAUM	19
12.0 GRÜNORDNUNG UND DORFÖKOLOGIE	23
13.0 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN	26
14.0 MASSNAHMENKONZEPTION	28

ANLAGE:

- Karte: Maßnahmenkonzept
 Karte: Maßnahmenkonzept Detailausschnitt

1.0 ANLASS UND ZIEL DER VORUNTERSUCHUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt einen Antrag auf Aufnahme der Ortschaften Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen in das Förderungsprogramm nach der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu stellen.

Ziel der Aufnahme ist es, im Zuge von Dorferneuerungsmaßnahmen die typischen Eigenarten, Schönheiten und unverwechselbaren Besonderheiten des Orts- und Landschaftsbildes von Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen zu erhalten und nachhaltig zu pflegen. Der ursprüngliche Charakter der Siedlungs- und Ortstruktur soll unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Siedlungssituation verbessert werden, damit die Lebensbedingungen bzw. Lebensqualitäten im ländlichen Raum gestärkt werden. Zudem ist es Ziel, die landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen im zunehmenden Funktionswandel zu bewahren.

Zur Darstellung der gegenwärtigen Situation bzw. zur Erläuterung und Begründung der Notwendigkeit der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm, werden im Zuge dieser Voruntersuchung die vorhandenen Qualitäten und Defizite sowie auch etwaige Entwicklungsmaßnahmen aufgezeigt. Im Rahmen der Untersuchung werden Aussagen im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsstruktur, der Grünordnung bzw. Dorfökologie, zum Verkehrsraum, zur Nutzungs- und Siedlungsstruktur sowie im Bereich der baulichen Struktur (Gestalt baulicher Anlagen / Ortsbild) vorgelegt. Zudem werden Aussagen zum Gemeinschaftsleben (Kultur, Soziales) und zum Fremdenverkehr / Tourismus getroffen. Die einzelnen Themenfelder werden auf der Ebene der Voruntersuchung ausschließlich in der für das Planungsstadium erforderlichen Tiefenschärfe beurteilt. Eine abschließende, detailgenaue Prüfung der Situationen bleibt der tatsächlichen Dorferneuerungsplanung vorbehalten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Allgemeine Grundlagen

2.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Rastede liegt im Nordosten des Landkreises Ammerland zwischen Weser und Ems. Das Ammerland wird auf Grund der Parkanlagen, Weiden, Wallheckenstruktur und der vielen Baumschulen und Bauernhöfe auch als Parklandschaft bezeichnet. Die Gemeinde und somit auch das Untersuchungsgebiet liegen etwa 15 km nördlich der kreisfreien Stadt Oldenburg. Weitere Nachbargemeinden sind Wiefelstede (Landkreis Ammerland) im Westen, Varel (Landkreis Friesland) im Nordwesten und Jade (Landkreis Wesermarsch) im Nordosten. Das Untersuchungsgebiet bzw. die Ortschaften Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen liegen im Norden der Gemeinde. Die Gemeinde Rastede besitzt eine Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und somit eine verkehrsgünstige Lage. Die Bundesautobahn A 29 durchquert die Gemeinde westlich der Ortschaft Rastede und bietet der Gemeinde vier Autobahnanschlüsse, von denen die Autobahnanschlussstelle Hahn-Lehmden im Untersuchungsgebiet liegt. Die Ortschaft Rastede verfügt über einen Bahnhof der NordWestBahn-Strecke Wilhelmshaven – Oldenburg – Osnabrück (Bahnstrecke Wilhelmshaven – Oldenburg und stellt so eine Verbindung zwischen dem Schienenfernverkehr und dem Regionalbusverkehr her, so dass eine gute Anbindung zu den Oberzentren Oldenburg und Bremen mit dem nächstgelegenen Verkehrsflughafen im Osten und Wilhelmshaven im Norden besteht. Der Verlauf der Bahnstrecke Wilhelmshaven – Oldenburg führt durch das Untersuchungsgebiet direkt durch das Ortszentrum Hahn-Lehmden, jedoch ohne Haltestelle.

Als Verkehrswege mit regionaler Bedeutung dienen unterschiedliche Landesstraßen. Das Untersuchungsgebiet selbst wird insbesondere mit der Landesstraße L 825 und den Kreisstraßen K 131 und K 108 erschlossen.

2.1.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet für die Dorferneuerung umfasst die Ortschaften Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen im Norden der Gemeinde bzw. nördlich der Ortschaft Rastede (s. Abbildung). Die dörfliche Struktur ist deutlich ablesbar und die historischen Siedlungsansätze erkennbar. Notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Schule, Kindergarten und Sportplatz sind vorhanden. Die Ortsteile sind über die L 825 und K 131/ K 108 miteinander verbunden.

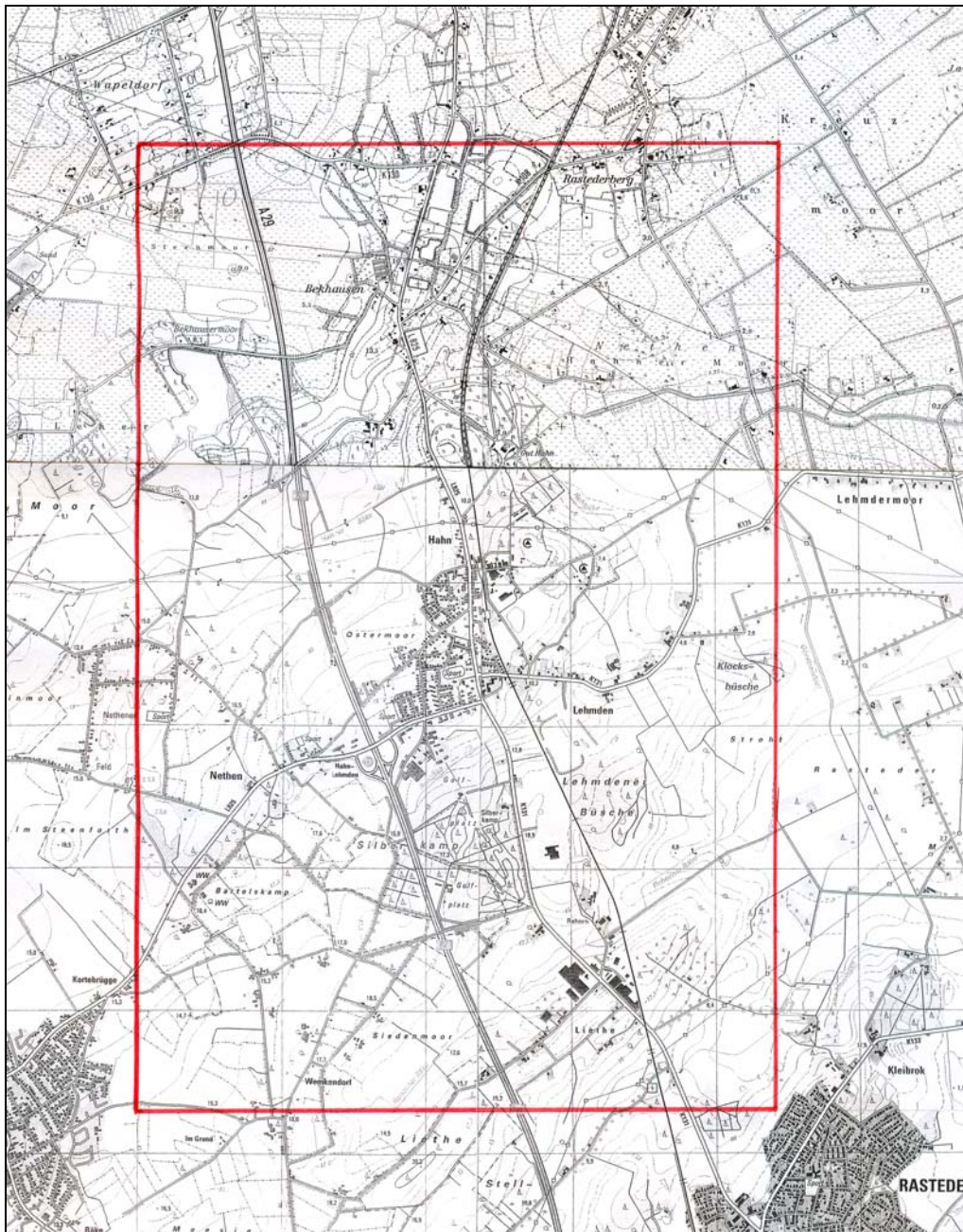


Abb.: Lage des Untersuchungsraumes (TK 25, die unterschiedliche Farbgebung resultiert aus den aktuellen Kartengrundlagen des LGN)

2.1.3 Geschichtliche Entwicklung

Die Geschichte der Gemeinde Rastede beginnt im frühen Mittelalter (1059) mit einer Kirchengründung. Diese erste urkundliche Erwähnung der St. Ulrich-Kirche und vieler zu ihr gehörender Siedlungen und Einzelgehöfte gilt als das Gründungsjahr Rastedes. In diesem Zusammenhang wurden auch erstmals die Orte Nethen und Hahn sowie auch Bekhausen und Lehmden erwähnt. Die Bezeichnung für Nethen lautete Nethene und bedeutete so viel wie niedrig oder Niederung und der Ort Hahn wurde als Hona die Höhe oder Anhöhe bezeichnet. Bei den Erwähnungen wird es sich um Einzelhöfe gehandelt haben. Mit großer Wahrscheinlichkeit waren damit die Gutshöfe Hahn und Nethen gemeint.

Nur 32 Jahre später wurde in unmittelbarer Nähe zur Kirche ein Benediktinerkloster errichtet. Rastedes religiöse und kirchenpolitische Stellung in der Region war zu diesem Zeitpunkt, begünstigt durch die verkehrstechnischen und geologischen Gegebenheiten, von hoher Bedeutung. Im Gegensatz zum Sumpfboden an anderen Orten im Ammerland, eignete sich der Rasteder- Wiefelsteder Geestrücken für die Anlage einer Straße. So lag Rastede direkt an der Friesischen Heerstraße, einem strategisch wichtigen Militär- und Handelsweg zwischen Bremen und Friesland. Diese günstige Verkehrsverbindung verhalf dem Ort zu wirtschaftlichen Aufschwung.

Mitte des 16. Jahrhunderts verlor das Kloster, bedingt durch die Oldenburger Reformation, seine geistliche Grundlage und die Gebäude wurden von Oldenburger Grafen übernommen. Im Jahre 1756 wurde in der Ortslage Hahn mit einer Ziegelei die gewerbliche Entwicklung des Bereiches vorangetrieben. Die Großherzogliche-Oldenburgische-Eisenbahn entwickelte 1867 eine Bahnstrecke von Bremen über Oldenburg und Rastede nach Wilhelmshaven. Mit der Errichtung des Bahnhofes in Hahn gab es für den Ort einen deutlich spürbaren wirtschaftlichen Aufschwung.

Trotz militärisch bedeutender Eisenbahnlinie und einem zum Rüstungsbetrieb ausgebauten Unternehmen im Gemeindegebiet wurde die Gemeinde Rastede im zweiten Weltkrieg nur verhältnismäßig wenig zerstört. Am stärksten betroffen waren die Ortschaften Nethen und Lehmden. Bedingt durch den geringen Zerstörungsgrad wurde Rastede von Flüchtlingen und Vertriebenen stark frequentiert. Aber auch aus dem eigenen Landkreis erhofften sich viele Menschen aus stark zerstörten Orten in der Gemeinde Rastede einen Neuanfang. Durch den Flüchtlingsstrom und die allgemeine Bevölkerungsentwicklung zur Mitte des 20. Jahrhunderts wuchs die Einwohnerzahl innerhalb von kürzester Zeit. Entsprechend rasch hat sich durch die Siedlungstätigkeit auch die Bebauungsstruktur geändert.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Rahmen der Dorferneuerung sind die übergeordneten Planungsvorgaben zu berücksichtigen. Hierzu zählen:

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008

Entsprechend der Maßstäblichkeit des LROP werden zum Untersuchungsgebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Im Osten des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (RROP) 1996

Hahn-Lehmden wird im RROP als Grundzentrum genannt. Im Ortskern wird die Entwicklung von Wohnstätten als Entwicklungsziel genannt, im Bereich des Gewerbegebietes Liethe bezieht sich die priorisierte Entwicklung auf die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Im Weiteren werden in Teilen Gebiete zur Verbesserung der Landschafts-

struktur sowie Vorsorgegebiete und Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Es werden Vorsorgegebiete für die Erholung im Nordosten sowie ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung im Bereich der Nethener Seen gekennzeichnet. Die konkreten Maßnahmen, die im Zuge der Dorferneuerungsplanung zu entwickeln sind, decken sich mit diesen übergeordneten Zielen. Im Zuge konkreter Planungen sind diese Ziele nochmals dezidiert zu überprüfen.

3.3 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind in diesem Bereich Eichenmischwälder mittlerer Standorte, trockener und feuchter Sande, Heckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland sowie naturnahe Hochmoore des Flachlandes genannt. Grünländer mittlerer Standorte, dörfliche/städtische Ruderalfluren und kleine Gräben und Flüsse sind als schutzbedürftig und zum Teil auch entwicklungsbedürftig eingestuft.

3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP) 1995

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand 1995 vor. Die Ortschaften Hahn-Lehmden und Nethen sind als zusammenhängende dicht besiedelter Bereiche beschrieben. Die umgebenden Strukturen sind durch Acker- und Grünlandflächen geprägt. Teilweise finden sich Kleinstrukturen wie Wallhecken oder Feldgehölze. Zudem verläuft durch das Untersuchungsgebiet die Autobahn A 29 sowie die Bahnstrecke von Oldenburg in Richtung Wilhelmshaven (Karte 1). Ein Großteil des Plangebietes ist eingestuft als Wallheckengebiet hoher Dichte und Vernetzung (Karte 6).

Karte 5 (Vielfältigkeit der Lebensraumkomplexe und Biotoptypen) zeigt als Nutzung vorwiegend Grünland-Acker-Areale und vereinzelte Waldflächen (Laub- und Nadelwald, bzw. Mischwald). Im südlichen Bereich von Hahn-Lehmden sind Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt. Weiterhin ist eine großflächige Erholungsanlage (Golfplatz) ausgewiesen. Nach Karte 9 (Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit) zählt der westliche Teil des Plangebietes als Wallheckengebiet mit gut ausgeprägten Wallheckenstrukturen. Zudem ist im Untersuchungsraum eine besonders ausgeprägte Geländemorphologie vorhanden. Für das gesamte Gebiet sind gemäß Karte 16 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) Flächen zur Erhaltung und Pflege bzw. zur Erhaltung und Entwicklung von Wallhecken und zur der reliefbedingten Eigenart dargestellt.

3.5 Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1991 wird Hahn-Lehmden als ländlicher Ortsteil beschrieben. Hinsichtlich der konkreten Dorferneuerungsmaßnahmen sind die zeichnerischen Darstellungen jeweils nochmals zu überprüfen. Grundsätzlich wird innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung die Erholungsnutzung betont. Diese Ausrichtung wird durch die Planungen im Rahmen der Dorferneuerung unterstützt. Für den Untersuchungsraum liegen mehrere Bebauungspläne vor.

3.6 Gemeindeentwicklungsplan Rastede 2000 +

Im Gemeindeentwicklungsplan aus dem Jahr 2003 (Entwurf) werden die natürlichen Potenziale des Gemeindegebietes für Erholung und Tourismus nicht nur durch seine Lage im Küstenhinterland und dem hier herrschenden milden Reizklima, sondern insbesondere auch durch die Attraktivität der kleinen Ortsteile durch die Verwendung regionaltypischer Bauformen und –materialien betont. Darüber hinaus wird das Wegenetz gut befestigter kleiner Straßen und Wirtschaftswege als positive Voraussetzung für das Radwandern hervorgehoben. Die Ziele der Dorferneuerung zur Verbesserung der Attraktivität, zur

Stärkung der dörflichen Identität und zur Verbesserung dörflicher Strukturen entsprechend dieser übergeordneten Zielsetzung der Gemeinde.

3.7 Wertvolle / geschützte Bereiche von Natur und Landschaft

Im betrachteten Planungsraum unterliegt eine Mehrzahl von Bereichen, Elementen und / oder Biotopen einem besonderen Schutzstatus. Nachfolgend wird eine kurze Zusammenfassung dieser wertvollen Bereiche gegeben.

➤ Naturdenkmale

Naturdenkmale sind Naturschöpfungen, die aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild eines besonderen Schutzes bedürfen. Alle Handlungen, die das Naturdenkmal zerstören, beschädigen oder verändern sind verboten. Naturdenkmälern kommt nach dem NNatG eine besondere Bedeutung aufgrund ihrer Seltenheit und / oder Eigenart und Schönheit zu (§ 27 NNatG). Im Norden des Untersuchungsgebietes ist ein Naturdenkmal verzeichnet.

➤ Besonders geschützte Biotope (§ 28 a/b NNatG)

Gemäß § 28 a und b NNatG werden bestimmte Biotoptypen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt direkt unter gesetzlichen Schutz gestellt (z. B. Moore, Sümpfe, naturnahe Kleingewässer, Heiden, Magerrasen etc.). Eine Verordnung, Satzung oder Einzelanordnung ist nicht mehr erforderlich. Allein die Existenz eines solchen Biotops genügt, um den besonderen Schutzstatus auszulösen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind untersagt. Im Untersuchungsraum der Voruntersuchung finden sich verteilt verschiedene besonders geschützte Biotope (naturnahe Gehölzstände, naturnahe Gewässerabschnitte etc.).

➤ Wallhecken

Das Plangebiet ist geprägt durch ein Netz von Wallhecken großer Dichte und unterschiedlicher Ausprägung. Der Bereich der Voruntersuchung liegt in einem Gebiet, das durch eine Vielzahl von Wallhecken unterschiedlicher Ausprägung geprägt wird. Wallhecken sind nach § 33 NNatG besonders geschützt. Sie dürfen nicht überplant und beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind untersagt. Pflegemaßnahmen der Eigentümer bzw. sonstigen Nutzungsberechtigten sind gestattet. Dem Wallheckenschutz unterliegen nicht nur intakte Wallhecken, auch degenerierte Formen und Wallreste sind gemäß § 33 NNatG geschützt, solange sich anhand historischer Nachweise der Ursprung einer Wallhecke nachweisen lässt. Somit dürfen auch Wallhecken, deren Gehölzbewuchs nicht mehr vorhanden ist, nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

3.8 Baudenkmäler

Gemäß den Vorschriften des niedersächsischen Denkmalschutzes führt die Gemeinde ein Verzeichnis aller Baudenkmäler im Gemeindegebiet, in dem die betreffenden baulichen Anlagen aufgeführt sind. Im Zuge der konkreten Dorferneuerungsplanung sind diese Baudenkmäler konkret zu ermitteln. Bei der Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudesanierung bzw. zur Freiflächengestaltung sind dann die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes dezidiert zu berücksichtigen.

4.0 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

In der Gemeinde Rastede leben nach den aktuellen Einwohnerzahlen des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik 20.629 Einwohner (Stand 31.12.2007), was bei einer Gemeindefläche von 123 km² eine Bevölkerungsdichte von 168 Einwohnern pro km² ergibt. Die Bevölkerung verteilt sich neben dem Hauptort auf die Siedlungsschwerpunkte in Wahnbek-Ipwege, Hahn-Lehmden sowie die kleineren Ortschaften (Loy, Neusüdende, Nethen, Hankhausen). Für das Jahr 2007 weist die Gemeinde Rastede eine positive Wanderungsbilanz von + 170 auf, welche schon über mehrere Jahre hinweg das Geburtendefizit (2007: -63) überkompensiert. Dieser Trend ist im Landkreis Ammerland aufgrund dessen Attraktivität und Beliebtheit allgemein gültig.

5.0 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Innerhalb der Gemeinde Rastede verfügt der als Mittelzentrum ausgewiesene Hauptort über die entsprechenden infrastrukturellen und sozialen Einrichtungen. Der Ortsteil Hahn-Lehmden bietet als Grundzentrum den Bürgern die Versorgung mit einfachen Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. Edeka-aktiv-Markt, Bäcker, Schlachter, Kiosk etc.) vor allem im Ortskern. Als grundlegende soziale Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb des Dorferneuerungsbereiches die Grundschule Hahn Lehmden an der Lehmder Straße, der Kindergarten des Diakonischen Werkes sowie der Sportplatz zu nennen, die zentral angeordnet sind.

Der Bereich gehört zum Pfarrbezirk III der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Rastede. Hierin haben sich diverse Arbeitskreise (z. B. Altenkreis, Frauenhilfe, Besuchs-kreis- und Handarbeitskreis) gebildet, die eine wichtige Basis der sozialen Infrastruktur darstellen. Darüber hinaus bietet die Kirchengemeinde weitere Freizeitaktivitäten an (Gitarrenkreis, Mutter-Kind-Gruppe, Kindernachmittage und –singekreis). Die Kirche (St. Johannes-Kirche), das Gemeindehaus und der Friedhof liegen innerhalb des zentralen Untersuchungsgebietes Hahn-Lehmden im Ortskern. Des weiteren besteht hier die Ortsfeuerwehr Hahn mit Feuerwehrhaus, deren Nachwuchs in der Jugendfeuerwehr ausgebildet wird.



Abb.: St. Johannes Kirche in Hahn-Lehmden

6.0 SOZIOKULTURELLE STRUKTUREN

Die Identität eines Ortes wird nicht nur durch seine baulichen und landschaftlichen Strukturen geprägt, sondern ebenso durch seine sozialen und kulturellen Strukturen. Ein vielfältiges gesellschaftliches Leben, welches aktiv und engagiert durch die Bevölkerung organisiert wird, trägt maßgebend zum Selbstverständnis der im Gemeindegebiet lebenden Bürger bei.

Das soziale Umfeld innerhalb des Untersuchungsbereiches wird neben den unter Kap. 5.0 genannten, sozialen Einrichtungen und Organisationen von einer großen Zahl unterschiedlicher Vereine geprägt. Diese beziehen sich zum Einen auf Aktivitäten im Breitensport (z. B. TuS Lehmden, Sportverein Heubült, Schützenverein Hahn) und andere, spezifische Sportarten (z. B. Modellflugsport-Club Hahn, Hundesportverein, KBV Nethen und KBV Bekhausen – Bosseln und Klotschießen, etc.), zum anderen werden verschiedene Musikbereiche vertreten (z. B. Spielmanns- und Fanfarenzug Hahn-Nethen, Posau-nenchor Hahn-Lehmden). Weitere, wichtige Interessenvertreter sind der Ortsbürgerverein Hahn-Lehmden, der Schulverein der Grundschule sowie der Landfrauenverein Hahn-Lehmden. Ausgehend von den Vereinen finden regelmäßig sowie zu besonderen Anlässen Veranstaltungen statt (z. B. Disco, Seniorennachmittag, Kohltouren, Schützenfest, Jubiläumsfeierlichkeiten). Darüber hinaus werden weitere Angebote (z. B. Ferienfahrten etc.) organisiert.

Als Treffpunkte bestehen die örtlichen Dorfgemeinschaftshäuser in Nethen und Bekhausen. Diese bilden die Mittelpunkte der dörflichen Gemeinschaften und werden für verschiedene Veranstaltungen und Anlässe genutzt (Kindergruppen, Jugendarbeit, Seniorennachmittage, Versammlungen, Theatergruppen etc.). Weiterhin dienen die unmittelbar an die Sportstätten angegliederten Vereinstreffpunkte (z. B. am Schützenhof) ebenso wie die örtlichen Gaststätten als Versammlungsorte. Unregelmäßig finden Veranstaltungen auf dem zentralen Parkplatz vor dem Lebensmittelmarkt statt.

Aus der umfangreichen Liste der Vereine und Veranstaltungen, die im Zusammenhang mit der Voruntersuchung beispielhaft aufgezählt wird, sowie der unterschiedlichen Tätigkeitsfelder wird u. a. deutlich, dass die Pflege von Freizeitaktivitäten sowie die Interessenvertretungen verschiedener Gruppierungen nicht ausschließlich den offiziellen Einrichtungen überlassen wird. Vielmehr wird die starke Eigeninitiative deutlich, welches den Zusammenhalt und die Identifikation mit der Dorfgemeinschaft verdeutlicht und auch im Rahmen einer Dorferneuerung ein hohes Maß an Motivation und Mitarbeit erwarten lässt. Maßnahmen, die eine Aufwertung von Treffpunkten erwarten lässt, können besonders zur Stärkung der Identität und des Gemeinschaftsgefühls beitragen.

Als Maßnahme ist hierzu zum Beispiel die Verbesserung des Gestaltungsumfeldes am Dorfgemeinschaftshaus Bekhausen zu nennen. Zudem könnte, als Ersatz für den jetzt zu Veranstaltungszwecken benutzte zentrale Parkplatz, ein erkennbarer Dorfmittelpunkt in Form eines Dorfplatzes entstehen.

7.0 FREMDENVERKEHR UND NAHERHOLUNG

Ein Schwerpunkt innerhalb des Untersuchungsgebietes stellt das Freizeit- und Tourismusangebot dar. Eine wichtige Rolle spielt hierbei der sogenannte „sanfte Tourismus“ mit ruhigem Naturerleben innerhalb der landschaftlich reizvollen Parklandschaft. In diesem Zusammenhang besteht ein umfangreiches und gut ausgeschildertes Radwander- und Wanderwegenetz auf gut befestigten kleinen Straßen und Wirtschaftswegen. In speziellen Karten werden verschiedene Tourenvorschläge hierzu angeboten (z. B. Ammerlandroute, Rundweg, Sandweg). Als historischer Abschnitt ist in diesem Zusammenhang der „Nethener Kirchweg“ zu nennen. Am Wasserwerk Nethen besteht zudem ein Trinkwasserlehrpfad.



Abb.: Radwegebeschilderung in Nethen

Darüber hinaus liegen weitere, auch überregional bekannte Ausflugsziele. So bietet der Beachclub Nethen an einer ehemaligen Sandabbaustätte ein umfangreiches touristisches Angebot. Neben Schwimmen, Baden, Wasserski bzw. Wakeboard und weiteren Spielmöglichkeiten sowie umfangreiche gastronomischen Einrichtungen werden hier an bis zu fünf Terminen im Jahr Großveranstaltungen (z. B. Beachpartys, Rundfunk- und Fernsehveranstaltungen) abgehalten. Zu diesem Zweck wird ein Shuttle-Service nach Oldenburg bzw. in die umliegenden Orte angeboten. Im Außenbereich befinden sich zudem der Golfclub mit Gastronomie und umfangreichen Freiflächen, eine Kartbahn (Indoor und Outdoor) im Gewerbegebiet Liethe sowie ein Ponyhof mit Gastronomie, der auch Planwagenfahrten anbietet. Zentral befinden sich das Naturbad Hahn sowie der Sportplatz Hahn-Lehmnden.



Abb.: Beachclub Nethen (Teilbereich) mit Blick auf den Badestrand¹

Als Übernachtungsmöglichkeiten bieten sich neben den Campingplätzen Gut Hahn sowie dem Campingplatz am Naturbad Hahn auch mehrere Privatpensionen innerhalb des Untersuchungsbereiches an. Da für den Ortsteil Hahn-Lehmnden keine Übernachtungszahlen vorliegen, können hier ausschließlich die Daten für das Gemeindegebiet ausgewertet werden². So bestehen innerhalb des Gemeindegebietes insgesamt 44 Wohneinheiten mit 144 Betten (Ø 3,3 Betten). Die Übernachtungszahlen stiegen zwischen 2005 (81.206) und 2008 (87.854) um 8,2 %. Angesichts der beiden Campingplätze und den hier vorzufindenden Dauercampers ist auch von einer etwas überdurchschnittlichen Aufenthalts-

¹ Quelle: homepage des Beachclub Nethen: www.beachclub-nethen.de, Stand: 13.05.2009)

² Quelle: Residenzort Rastede GmbH (Stand 2009)

dauer im Gemeindevergleich auszugehen. Das Angebot wird ergänzt durch die vorhandenen Gastronomieeinrichtungen (Gasthöfe und Restaurants).

Als Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung ist zum Einen die Verbesserung und Ergänzung des Radwegenetzes vorzuschlagen. Im Zusammenhang mit der Einrichtung eines Eisenbahnhaltepunktes Hahn-Lehmden kann die Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen (z. B. Beachclub, Radwegenetz) per Rad entscheidend verbessert werden. Insgesamt kann durch die Pflege und Erhaltung der dörflichen Strukturen und der Gestaltungsqualität (z. B. Gebäudesanierung, Maßnahmen im Verkehrsraum) allgemein eine Attraktivitätssteigerung für Touristen und Besucher erwartet werden. Ein weiteres touristisches Potenzial steckt in einem Ausbau des Landtourismus, der die Landwirtschaft und die weiterhin entwicklungsfähige naturräumliche Attraktivität miteinander verknüpft.

8.0 LANDWIRTSCHAFT

Bei der Dorferneuerungsplanung kommt der Landwirtschaft eine zentrale Bedeutung zu, da die landwirtschaftlichen Höfe mit ihrer überwiegend historischen Bausubstanz das dörfliche Orts- und Landschaftsbild entscheidend prägt. Zudem besitzt sie eine immanente Bedeutung für Erhalt und Pflege der typischen Kulturlandschaft sowie eine tragende Funktion als Wirtschaftsfaktor.

Der allgemein in der europäischen Gemeinschaft zu beobachtende Strukturwandel ließ in der Vergangenheit den Verlust der traditionellen bäuerlichen Kultur und der Kulturlandschaft sowie negative ökologische Auswirkungen befürchten. Um diesen Begleiterscheinungen entgegenzusteuern, wird als Kernziel im Rahmen der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) die umfassende Verbesserung der Agrarstruktur, vor allem der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Lebensverhältnisse der bäuerlichen Familien formuliert. In diesem Zusammenhang sind die vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes zu untersuchen und sowohl die baulichen als auch die wirtschaftlichen Entwicklungschancen zu untersuchen. Zudem ist vorab zu prüfen, inwieweit städtebauliche und landwirtschaftliche Belange konfliktfrei und nutzungsverträglich nebeneinander koordiniert werden können. Im Rahmen der vorliegenden Voruntersuchung kann die o. g. Untersuchung nur überschlägig erfolgen.

8.1 Bestand / Landwirtschaftliche Struktur

Das Ammerland liegt mit einer Fläche von 728,18 qkm im Zentrum der nordwestdeutschen Tiefebene und ist geprägt von Geest, Moor und Marsch. Das Gemeindegebiet wie auch der Untersuchungsbereich sind deutlich landwirtschaftlich geprägt. Insgesamt bestehen 163 landwirtschaftliche Betriebe (2007) mit einer Landwirtschaftsfläche von 6584 ha. Der Großteil der Betriebe besitzt eine Flächengröße zwischen 30 und 50 ha. Neben Dauergrünland (66,6 %) und Ackerland (32,4 %) wird nur ein sehr geringfügiger Anteil (1 %) andersweitig, z. B. mit Baumschulen genutzt. Von den 163 landwirtschaftlichen Höfen betreiben 131 Viehhaltung, wobei mit 13722 Großvieheinheiten auf 112 Betrieben die Rinderhaltung überwiegt. Datenmaterial für den Ortsteil liegt in dieser Tiefenschärfe nicht vor.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden im Zuge der örtlichen Bestandsaufnahme umfangreiche landwirtschaftliche Strukturen mit ortsbildprägenden Hofstellen erkannt. Diese befinden sich insbesondere an der Lehmdorfer Straße, am Bekhauser Esch, der Straße Heidhörn und der Kortebrügger Straße sowie auf bzw. im Umfeld der Höfe Gut Hahn und Gut Nethen. An der Straße „Auf dem Knollen“ befindet sich zudem ein Gartenbaubetrieb.

8.2 Siedlungsentwicklung / Landwirtschaft

Im Zuge der Dorferneuerung ist vorab zu ermitteln, ob es im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklungen zu Konflikten zwischen der Wohnbevölkerung und der Viehhaltung auf den landwirtschaftlichen Betrieben bzw. deren Emissionen kommen kann. Diesbezüglich kann es nicht nur zu Einschränkungen der Wohnbevölkerung durch Geruchsbelästigungen kommen, andererseits kann durch das Heranrücken der schutzwürdigen Nutzung an die Hofstellen auch zu Einschränkungen der Entwicklungsfähigkeit kommen. Hinsichtlich der zu erwartenden Siedlungsentwicklung Hahn Lehmdens, die angesichts der bestehenden Bauleitplanungen im Nordwesten stattfindet, ist vorab kein Konfliktpotenzial zu erkennen. Im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Belang jedoch nochmals konkret zu prüfen.



Abb.: Gartenbaubetrieb im Untersuchungsbereich. Hier können weitere Abpflanzungen die Gewächshäuser in das Straßenbild integrieren.

8.3 Stärkung der Landwirtschaft / Landwirtschaftliche Nebenerwerbsquellen

Aus städtebaulicher Sicht prägen die landwirtschaftlichen Betriebe mit ortsbildprägender und zum Teil denkmalgeschützter Bausubstanz sowie den Hofstrukturen nachhaltig das Bild des Untersuchungsraumes. Über zielgerichtete Konzeptionen und Förderungen der historischen Baukultur zur Erhaltung und Sanierung landwirtschaftlicher Bauten oder über die Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen sind die unverwechselbaren Qualitäten der des Untersuchungsgebietes zu sichern bzw. herzustellen. Über Nutzungs-, Umnutzungs- sowie Sanierungskonzepte ist auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu reagieren, um das Leerstehen oder den Verfall der Hofstellen zu verhindern und somit das typische, prägende Erscheinungsbild des ländlichen Raumes und dessen Ortschaften nachhaltig zu fördern. Die Einrichtung von Übernachtungsmöglichkeiten als Nebenerwerbsquelle sowie Einrichtungen zur Eigenvermarktung sind hier mögliche Maßnahmen.

Als großräumige Untersuchung wurde im Jahr 1999 das „Agrarstrukturelle Entwicklungskonzept Ammerland (AEK)“ in Zusammenarbeit des Landkreises Ammerland, der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen sowie der Landwirtschaftskammer Weser-Ems erstellt. Hierin wurden vor dem Hintergrund der Agenda 21 im Sinne von Nachhaltigkeit, Akzeptanz und Eigenverantwortlichkeit die lokalen und regionalen Akteure mit einbezogen. Neben grundsätzlichen Aussagen zum Gemeindegebiet Rastedes, die u. a. auch auf den Untersuchungsraum bezogen werden können, wurde ein großer Wille und Bedarf zur Mitgestaltung festgestellt. Insbesondere werden hier auch umfangreiche Vorschläge für die Imageverbesserung der Landwirtschaft (z. b. landwirtschaftliche Lehrpfade, Werbetafeln für Direktvermarktung etc.) gemacht. Unter den Vertretern des Maßnahmen- und Aktionskataloges befinden sich auch Landwirte in Hahn-Lehmden. In dem

Kartenwerk der AEK werden zwei Höfe mit Landtourismus bzw. Direktvermarktung innerhalb des Untersuchungsraumes gezeigt. Darüber hinaus kann der Ponyhof mit Reitmöglichkeiten und Planwagenfahrten als touristisches bzw. Freizeitangebot genannt werden. Die Möglichkeiten und Potenziale, die während der Arbeit an dem oben genannten Entwicklungskonzept angesprochen wurden, können im Rahmen der Dorferneuerung weiter fortgeführt und konkretisiert werden.

Abb.: Typische landwirtschaftliche Hofstelle, hier könnten Maßnahmen zur Gebäudegestaltung (Dachflächenmaterial) sowie zur Gestaltung der Hoffläche angesetzt werden.



8.4 Gebäudestruktur landwirtschaftlicher Hofstellen

Ein Verfall landwirtschaftlicher Bausubstanz in mitten landwirtschaftlicher Ortschaften hat umfangreiche Auswirkungen auf die Attraktivität und Qualität des Ortes, die sich wiederum auf die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung des ländlichen Raumes auswirkt. Somit ist über Maßnahmen der Dorferneuerung der ländliche Raum zu stärken. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind z. B. über Fördermaßnahmen in ihrer baulichen und wirtschaftlichen Substanz an die zeitgemäßen Anforderungen und Ansprüche anzupassen. Hier kann z. B. über die Sanierung der Dachflächen, des Mauerwerks, der Fenster, Türen und Tore, der Stalltechnik, aber auch der äußeren Hofflächen und Freianlagen wie Hofbefestigung, Einfriedung durch Hecken, Abpflanzungen und Einbindungen in den Landschaftsraum ein wichtiger Beitrag geleistet werden. Im Zuge des Strukturwandels haben sich die traditionellen landwirtschaftlichen Betriebe auch in Richtung landwirtschaftlicher Produktionsbetriebe mit entsprechend technisierten Zweckbauten entwickelt. Diese befinden sich teilweise an der Hofstelle oder separat im Außenbereich. Oftmals werden ortsuntypische Materialien gewählt und eine spezielle Abpflanzung nicht vorgenommen, so dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Über zielgerichtete Maßnahmen können diese defizitären Entwicklungen aufgenommen werden.



Abb.: Die Stallanlagen sollten über entsprechende Abpflanzungen in das Landschafts- und Ortsbild integriert werden. Zu berücksichtigen ist hierbei immer auch die Funktionsfähigkeit, in diesem Fall die seitliche Belüftung.

9.0 GEWERBE

Innerhalb des Untersuchungsraumes liegen verschiedene Schwerpunkte gewerblicher Infrastruktur, die den Ortsteil Hahn-Lehmden z. T. stark prägen.

Das Gewerbegebiet Liethe befindet sich unmittelbar an der Wilhelmshavener Heerstraße zwischen Nethen und Hahn-Lehmden und prägt durch die groß dimensionierten Industrie- bzw. Gebäudekomplexe stark das äußere Erscheinungsbild. Die hier angesiedelten Großbetriebe bzw. deren Nebenstandorte (z. B. Kühl- und Lagerhaus Janssen, Brötje Heizungsbau, Büfa Reaktionsharze) besitzen z. T. überregionalen Bekanntheitsgrad. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes integriert sich das Gewerbegebiet nicht in das dörfliche Umfeld.

Unmittelbar an der Autobahnauffahrt Hahn-Lehmden befindet sich das Gewerbegebiet „Am Waldrand“. Zwar ist das Betriebsgebäude „Ulla Popken“ seitens der Autobahn sowie der Wiefelsteder Straße gut einsichtig, die weiteren zahlreichen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe (z. B. Fenster & Türenbau, Betriebsberatung, Gartendiscounter etc.) verteilen sich auf kleinere Gebäudeeinheiten. Der Bereich wird zudem durch z. T. ältere Grünstrukturen geprägt, so dass sich das Gewerbegebiet optisch größtenteils in die dörflichen Strukturen einbettet. Westlich der Autobahn befindet sich zudem ein Betonwerk in Einzellage.

Das Gewerbegebiet „Am Sternbusch“ hat sich aus einem der ursprünglich in der Region bestehenden, zahlreichen Ziegeleistandorte des 18. und 19. Jahrhunderts in Verbindung mit der neu angelegten Bahnlinie Wilhelmshaven-Oldenburg (um 1870) entwickelt. Die Ziegelei wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Im Bereich an der Bahn sind heute diverse Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen angesiedelt. Hinsichtlich hier vorhandenen Grün- und Erschließungsstrukturen kann der dörfliche Charakter noch festgestellt werden, angesichts des Nutzungscharakters ist jedoch keine hohe Gestaltungsqualität zu erkennen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich vergleichsweise viele unterschiedliche gewerbliche Strukturen. Neben der offensichtlichen Relevanz für den lokalen Arbeitsmarkt besitzen diese Standorte z. T. auch traditionelle Bedeutung für die historische Siedlungsentwicklung, wie zum Beispiel der Standort „Am Sternbusch“ an der ehemaligen Ziegelei. Neben einer, soweit möglichen, gestalterischen Einbindung in die Orts- und Landschaftsstrukturen können als Maßnahme der Dorferneuerung auch Hinweise auf die traditionellen Wurzeln z. B. der Ziegeleistandorte als identitätsstiftende Maßnahme bzw. als touristische Information aufgenommen werden (z. B. Informationstafel etc.).

10.0 SIEDLUNGS- UND GEBÄUDESTRUKTUR

Die Gemeinde Rastede gehört zu den ältesten Siedlungsbereichen im Ammerland. Die zu dieser Gemeinde gehörenden Bauernschaften Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen bestanden früher aus dem Gut Hahn und einigen zentrierten Gehöften in Lehmden, Nethen und Bekhausen sowie einige Einzelgehöfte im Bereich der heutigen Kreistraße. Die dargestellte Oldenburgische Vogteikarte nach 1802 zeigt deutlich den historischen Siedlungsansatz.



Abb.: Oldenburgische Vogteikarte 1898

Die abgebildete Karte aus dem Jahr 1898 verdeutlicht die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Bauernschaften. Die Eisenbahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven ist eingerichtet und tangiert die Ortsteile Lehmden, Hahn und Bekhausen direkt. Entsprechend den Darstellungen der preußischen Landesaufnahme lassen sich die Ortschaft Lehmden, Nethen und die Ortschaft Bekhausen als Bauernschaften in lockereren Bebauung, bestehend aus landwirtschaftlichen Betrieben, erkennen. Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an den Straßenzügen und den Ortsdurchfahrten. Eine deutlicher Siedlungszuwachs ist im Bereich der Ortsdurchfahrt zwischen dem Gut Hahn und dem Ortsteil Lehmden zu vermerken. Im weiteren Verlauf der Siedlungsentwicklung wuchsen die Ortsteile Hahn und Lehmden immer deutlicher zusammen, so dass in den 70 Jahren des 20. Jahrhunderts die Doppelbezeichnung Hahn-Lehmden entstand.

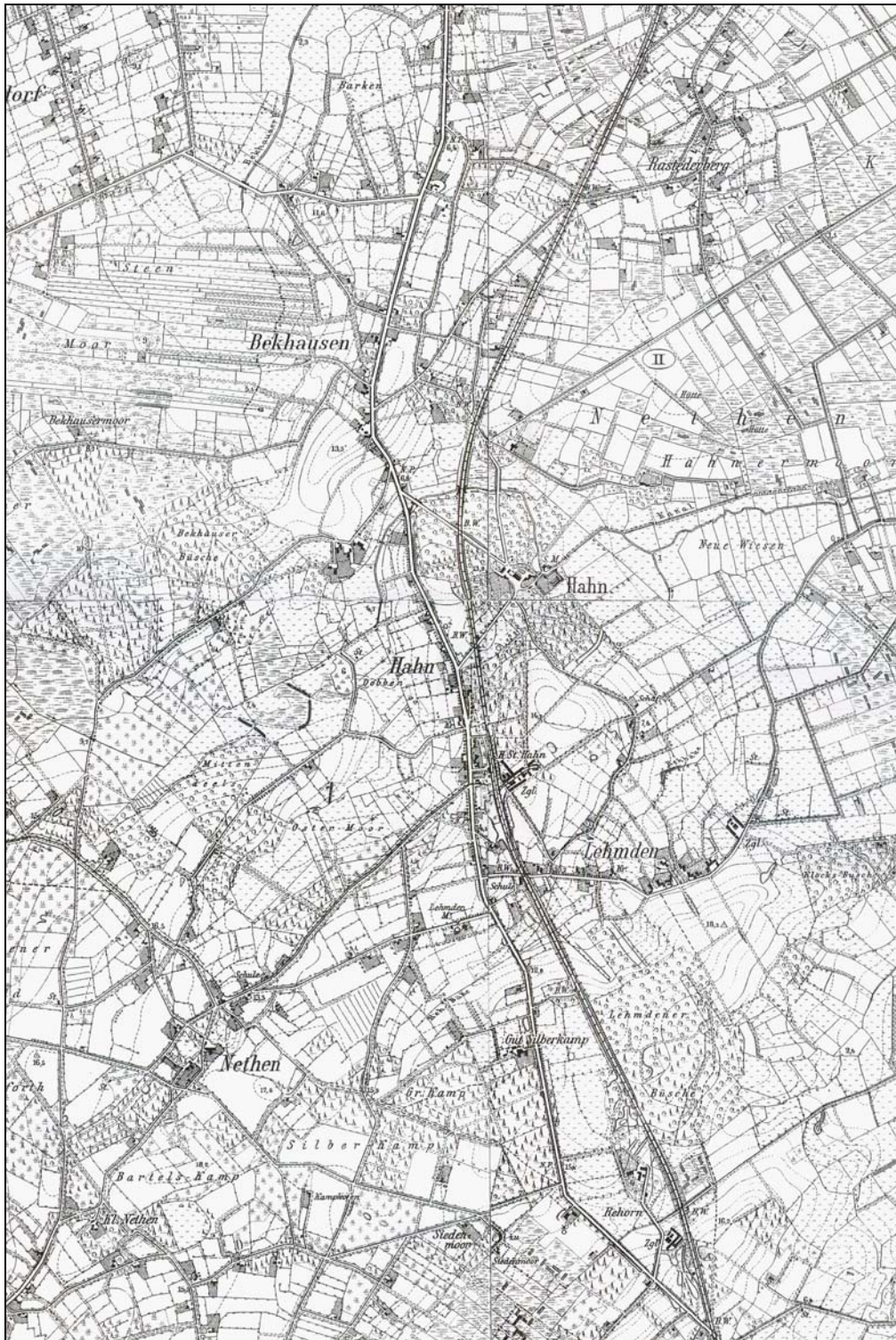


Abb.: Karte der Landesvermessung aus dem Jahre 1898, Herausgegeben 1900

Auch heute ist die dörfliche Siedlungsstruktur noch deutlich ablesbar, wobei der historische Anteil im Bereich Hahn-Lehmden nur noch zurückhaltend erkennbar ist. Im Laufe der Zeit entstand eine Siedlungsverdichtung durch wohnbauorientierte Neubauten und, bedingt durch die günstige verkehrstechnischen Anbindung mit der Autobahnanschlussstelle Hahn-Lehmden, gewerblich genutzte Bauflächen. Hierbei hat die Siedlungsentwicklung sich in erster Linie westlich der heutigen Kreisstraße K 131 in Richtung der Autobahn ausgebildet. In der Ortschaft Hahn-Lehmden befinden sich heute mehrere, für gewerbliche Zwecke ausgewiesene Bauflächen, in deren Bereich große, international bekannte Firmen ihre Niederlassung haben und Beschäftigung für viele Mitarbeiter bieten. Dementsprechend wird der Ortskernbereiche der Bauerschaften Hahn-Lehmden in erster Linie

durch neuzeitliche Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt. Nur vereinzelt sind hier noch ortsbildprägende Gebäude wahrnehmbar. Die notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Sportplatz und Läden sind vorwiegend neuzeitlich geprägt und befinden sich im Ortskernbereich.

Eine nennenswerte Siedlungsverdichtung im Bereich der Bauernschaft Nethen und Bekhausen sowie im Ortsteil Lehmden hat nicht stattgefunden. Diese Bereiche werden in erster Linie geprägt durch verstreut angeordnete, landwirtschaftliche Hofstellen und Wohngebäude. Bei den Hofstellen handelt es sich häufig um Anlagen mit ortsbildprägender Gebäudesubstanz. Lediglich die Ortschaft Nethen wird zusätzlich durch ein ansässiges Betonwerk geprägt. Weitere Wohnbauentwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen ergeben sich aus dem Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus der Gemeinde Rastede. Für den Bereich Hahn-Lehmden sind in diesem Konzept zwei mögliche Wohnbauflächenenerweiterungen als Potenzialflächen im Anschluss an bestehende Wohnbaugebiete dargestellt. Innerhalb der Potenzialfläche im Nordwesten wurde bereits eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung zur Entwicklung von Wohnbauflächen durchgeführt. Für die Ortschaft Nethen ist eine Potentialfläche für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Das heutige Siedlungsbild der historischen Ortslage von Hahn-Lehmden, wird nur noch begrenzt durch ortsbildprägende, ehemals landwirtschaftliche Gebäude oder aber durch ortsbildprägende Gebäude mit untypischen Veränderungen. Charakteristisch für das Ortsbild ist heute in erster Linie eine gestalterische Vielfalt an Wohnbebauung und wird zum Teil durch für den ländlichen Raum in untypische Architektur errichtete Gebäude beeinflusst. Lediglich der Ortsteilbereich Lehmden weist auch heute noch, bedingt durch die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen, eine für den ländlichen Raum unverwechselbare ortsbildprägende Siedlungsstruktur auf. Aber auch die Ortschaften Nethen und Bekhausen verfügen über positive Bebauungsstrukturansätze, obwohl auch hier untypische Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken das einst typische Ortsbild beeinflussen.

Einige der Gebäudeensemble innerhalb des Untersuchungsgebietes, die unter anderem den historischen Bestand widerspiegeln, sind noch in ihrer ursprünglichen Gebäudegestaltung vorhanden und wurden im Laufe der Zeit kaum verfälscht. Innerhalb der Ortschaften befinden sich noch weitere ortsbildprägende Gebäude und Gebäudeensemble. Jedoch wurden hier in der Vergangenheit an den Gebäuden bauliche Maßnahmen mit modernen und ortsfremden Elementen durchgeführt, so dass die ortsbildprägende Struktur stark verfälscht wird.

Als ortsbildprägende Gebäude werden Gebäude bezeichnet, die in Form und Material der handwerklichen und traditionellen Baukultur des Ortes entsprechen. Sie sind prägend für den unverwechselbaren Charakter und tragen nicht nur zur Verbesserung des Erscheinungsbildes bei, sondern stärken auch das Identitätsgefühl der Bewohner.

Beispiele ortsbildprägender Gebäude in Hahn-Lehmden, Nethen, Bekhausen:



Wohngebäude am Schießstand Hahn-Lehmden



Schule in Hahn-Lehmden



Wohngebäude



Landwirtschaftliche Hofstelle



Landwirtschaftliche Hofstelle



Landwirtschaftliche Hofstelle

Wie schon im Vorfeld genannt, wird in den Orten Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen die bauliche Gestalt unter anderem durch Gebäudestrukturen bestimmt, die prägenden Ursprung erkennen lassen, aber durch neuzeitliche Formen und Materialien untypisch verändert wurden. Hierbei ist die Veränderung der Gebäudestruktur nur als gering zu bewerten, da die Ursprungsgestalt der Gebäude in der Regel noch deutlich zu erkennen ist.

Gebäudebeispiele mit untypischen baulichen Veränderungen:

*Landwirtschaftliche Hofstelle**Gaststätte**Gaststätte**Landwirtschaftliche Hofstelle*

Die oben aufgeführten Gebäudetypen sind über spezielle Maßnahmen der Dorferneuerung und entsprechend den Kriterien zur Sanierung ortsbildtypischer Gebäude, nach den Dorferneuerungsrichtlinien in ihre historische Bestandsform zu leiten. Hierin liegt ein wertvolles Potenzial traditioneller, typischer Baustilkunde und Baukultur. Neben den bezeichneten Gebäudeformen und Gebäudeansichten bestimmen gegenwärtig, wie oben bereits angesprochen, auch untypische Gebäudekubaturen und Ansichten das Erscheinungsbild von Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen.

Gebäudebeispiele untypischer Gebäude in Hahn-Lehmden, Nethen, Bekhausen:

*Einkaufsbereich Wilhelmhavener Straße**Wohn- und Geschäftshaus*



Tankstelle



Wohn- und Geschäftshaus

Um das historische Ortsbild von Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen wieder herzustellen und dadurch seine unverwechselbare Eigenart und Schönheit als Beispiel gelungener Ortsbildpflege zu erzielen, sollten zukünftig gestalterische Maßnahmen getroffen und umgesetzt werden. Im Zuge der Dorferneuerung bietet sich die Chance, bei der Berücksichtigung folgender Gestaltungskriterien an baulichen Anlagen sowie deren Freiraum die formulierten Ansprüche zu erreichen.

Die Gestalt und das Erscheinungsbild eines Baukörpers sind im Wesentlichen abhängig von der Form und dem Material, welches gewählt oder eingesetzt wird bzw. wurde. Die handwerklich erarbeiteten Bauteile am Gebäude weisen im Allgemeinen eine hohe Vielfalt und Eigenart im Detail, über die ein Bauwerk einen unverwechselbaren Charakter erhält, auf. Hierdurch wird eine vielfältige, individuelle und erlebnisreiche Gebäudelandschaft geschaffen, wodurch letztendlich das Objekt geprägt wird. Bei der Instandsetzung und Umgestaltung von Bauwerken sollte auf traditionelle Bauweisen und Materialien zurückgegriffen werden. Gebäudetypen mit z. B. Flachdächern, Fenstern und Dächern in untypischen Formaten und Materialien passen nicht ins Ortsbild. Hier sollten über mögliche Maßnahmen am Gebäude und im Umfeld unter Beachtung der angeführten Gestaltungsmerkmale und Hinweise Verbesserungen erzielt werden, so dass sich die Gebäude in die Umgebung einpassen.

Gestaltungsmerkmale sind:

- Ensemblebildung baulicher Anlagen,
- Gebäudeform / Gebäudetyp,
- Dachform / Dachabschlüsse,
- Dachmaterial / Dachausbauten,
- Fassadenaufteilung,
- Fenster / Türen / Tore,
- bauliche Details z. B. Ornamente,
- Eingangsbereich zum Gebäude,
- Grundstück / Hofraum,
- Einfriedung,
- Zuwegung, z. B. Baumallee.

Der Voruntersuchung liegt eine Maßnahmekarte bei. In der Karte sind Gebäudeensemble und auch einzelne Gebäude mit ortsbildprägender Relevanz gekennzeichnet. Entsprechend dem Zustand der ortsbildprägenden Hofstelle und der Gebäude besteht hier Sanierungs-, Erhaltungs- oder Entwicklungsbedarf. Zudem sind hier die Bereiche zu erkennen, in denen besondere Qualitäten vorherrschen.

11.0 VERKEHRLICHE SITUATION / ÖFFENTLICHER RAUM

Hahn-Lehmden und Bekhausen liegen an der Wilhelmshavener Straße L 825 und K 131 zwischen Varel im Nordwesten sowie Rastede und Oldenburg im Südosten. Der Ortsteil Lehmden befindet sich an der Lehmdor Straße K131 mit der Verbindungsmöglichkeit in Richtung Brake und Elsfleth. Westlich der Autobahn A29 liegt an der Wiefelsteder Straße L 825 die Ortschaft Nethen und im direkten Anschluss Wiefelstede mit der Verbindung in Richtung Bad Zwischenahn und Westerstede. Die Ortschaften Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen werden direkt von der Bundesautobahn A 29 in Richtung Wilhelmshaven und Oldenburg tangiert und über die Wiefelsteder Straße L 825 mit der Anschlussstelle Hahn-Lehmden an das Bundesautobahnnetz angebunden. Die Autobahn verläuft durch das Untersuchungsgebiet und gliedert so die Ortschaften in den östlichen Bereich mit den Siedlungsteilen Hahn-Lehmden und Bekhausen sowie in den westlichen Siedlungsbereiche Nethen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen mehrere Autobahnquerungsmöglichkeiten, die eine Verbindung der Ortschaften untereinander gewährleisten. Des Weiteren wird das Untersuchungsgebiet von der Bahnlinie Wilhelmshaven – Oldenburg durchzogen. Der nächstmögliche Bahnhof befindet sich in Rastede. In Hahn-Lehmden besteht lediglich im Bereich des innerörtlichen Gewerbegebietes „Am Sternbusch“ an der Schrankenanlage ein ortsbilduntypisches Bahngelände, jedoch ohne Zu- und Aussteigemöglichkeit.

Die Verkehrsführung innerhalb der Ortschaften Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen hat sich seit 1900 nicht wesentlich verändert. Lediglich im Bereich der im Laufe der Zeit hinzugekommenen Wohnbausiedlungen wurden zusätzlich Erschließungsstraßen eingerichtet. Die Hauptortsdurchfahrten sind aber nach wie vor die Wilhelmshavener Straße L 825 und K 131 sowie die Wiefelsteder Straße und Lehmdor Straße.

Der Verkehrsraum der Landesstraße L 825 und der Kreisstraße K 131 wird als Ortsdurchfahrt durch den allgemein zunehmenden Kfz-Verkehr stark frequentiert. Hierbei tragen der Anteil des Schwerlastverkehrs und die relativ hohe Fahrgeschwindigkeit dazu bei, dass die typische dörfliche Siedlungsstruktur hier wenig wahrnehmbar ist, zumal die Straßenverkehrsräume der Straßen in einigen Bereichen ortsbilduntypisch ausgeführt sind. Dies stellt gegenwärtig aus Sicht der Voruntersuchung zur Dorferneuerungsplanung eine deutlich defizitäre Situation dar. Weiter ist im Bereich der Ortsdurchfahrt trotz infrastruktureller Einrichtungen innerhalb der Ortslage Hahn-Lehmden kein gestalterisch erkennbarer innerörtlicher Verkehrsraum ablesbar.

Neben den beschriebenen defizitären innerörtlichen Verkehrsbereichen und sonstigen öffentlichen Räumen sind im Weiteren die Orteingangssituationen im Bereich der Ortsdurchfahrt zu nennen. Hier bestehen keine deutlich wahrnehmbaren Orteingangsbereiche, die auf eine beginnende Siedlung hinweisen. Grundsätzlich fehlen hier Gestaltungselemente (Verkehrinsel, Baumtor), die, bedingt durch ihre Signalwirkung, den Orteingang deutlicher hervorheben und letztlich auch zu einer Geschwindigkeitsreduzierung des Kfz- Verkehrs führen. Ebenfalls als ortsbilduntypisch zu bezeichnen sind die verschiedenen Einmündungssituationen innerhalb der Ortslagen. Auch hier sind entsprechende Gestaltungsmaßnahmen erforderlich.

Verkehrssituation im Bereich der Ortsdurchfahrt Bekhausen:

*Wilhelmshavener Straße**Einmündung Wilhelmshavener Str.**Dorfplatz Bekhausen**Wilhelmshavener Str. in Richtung Hahn-Lehmden*

Die o. a. Fotos verdeutlichen die defizitäre verkehrsräumliche Situation Bekhausen. Das typische Ortsbild hat sich deutlich in Richtung Verkehrsabwicklung gewandelt.

Die nachstehenden Fotos beschreiben die Ortsein- bzw. Ortsausgänge der Ortschaft Hahn-Lehmden und den innerörtlichen Verkehrsraum in der gegenwärtig wahrnehmbaren Ausführung. Hier fehlt es an gestaltenden, gliedernden Elementen, um die historischen Eigenarten und Schönheiten ländlich geprägter Siedlungsformen erkennen zu lassen.







Verkehrsräumliche Situation in Nethen:



Fehlende Schönheiten und Eigenarten tragen dazu bei, das Ortsbild nachhaltig negativ zu beeinträchtigen, so dass ein Identitätsverlust die Folge ist. Die Attraktivität des Lebensraumes sowie der allgemeine Wohnwert innerhalb fehlentwickelter Siedlungsformen beeinflussen zudem die wirtschaftliche Entwicklung eines ländlichen Raumes. Diese soll jedoch gestärkt werden, um auch Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken. Diesem Trend soll im Zuge der Dorferneuerungsplanung über entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung des Dorfbildes und zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität begegnet werden.

Eine Chance zur Verbesserung der inneren Ortsstruktur besteht gegenwärtig darin, dass die den Ort prägenden Ortseingangssituationen gestalterisch aufgewertet werden, der Straßenverkehrsraum ortsbildgerecht ausgestaltet wird und notwendige Funktionsbeziehungen hergestellt werden. Hierdurch können insgesamt die Attraktivität, Schönheit und Eigenart des Ortes gestärkt werden. Die Orte erhalten wieder ihr unverwechselbares, durch die bauliche und sonstige Struktur geprägtes Gesicht.

Der Voruntersuchung liegt eine Maßnahmenkarte und ein Detailausschnitt der Maßnahmenkarte bei. In der Karte sind die einzelnen Situationen und nachfolgenden Defizite aufgelistet::

- Teilweise ortsuntypische Ortseingangssituationen ohne Signalwirkung des Ortsrandes; fehlende optische und verkehrliche Signale,
- ungestaltete innerörtliche Verkehrswege,

- fehlende Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- fehlende Grünstrukturen im Straßen- und Verkehrsraum,
- Verlust des dörflichen Strukturraumes,
- Grundsätzliche Defizite im Ortsbild.

12.0 GRÜNNORDNUNG UND DORFÖKOLOGIE

Die Dorferneuerung will die Lebensabläufe im Dorf unter der Beachtung ökologischer und ökonomischer Gesetzmäßigkeiten weiterentwickeln und Zukunftsperspektiven, Maßnahmen und Handlungsmöglichkeiten aufzeigen. Einen Schwerpunkt der Dorferneuerung bildet dabei die Dorfökologie. Hierbei geht es neben der Förderung von „dorfökologischen“ Maßnahmen insbesondere um die Bewusstseinsbildung in Hinblick auf ökologische Zusammenhänge in der Bevölkerung. Die Bezeichnung Dorfökologie beschränkt sich dabei nicht allein auf den Siedlungsraum, sondern bezieht auch die umgebende Landschaft als Bestandteil des Dorfes mit ein.

Die Dorfökologie beschäftigt sich mit dem Dorf als Einheit. Im Mittelpunkt stehen dabei das Beziehungsgefüge zwischen Siedlungs- und Baustrukturen sowie den im Dorf lebenden Menschen einerseits sowie den natürlichen Faktoren Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt andererseits.

Wichtige Themen der Dorfökologie sind z. B.:

- der Arten- und Biotopschutz (Erhalt und Entwicklung einer lebendigen Tier- und Pflanzenwelt),
- Stärkung der Belange des Umweltschutzes,
- Sicherung der natürlichen Ressourcen (Wasser, Bodenschutz).



Abb.: naturnahe Gehölze im Bereich und entlang des Nethener Kirchwegs

Der Untersuchungsraum mit dem Kernbereich Hahn-Lehmden sowie die unmittelbar angrenzende Umgebung wird durch viele unterschiedliche Strukturen und Elemente geprägt, die eng miteinander verbunden sind. Der Bereich besitzt ein hohes Potenzial an erhaltenswerten, aber auch an entwicklungsbedürftigen Bereichen. Der Erhalt bzw. die Entwicklung dieser Strukturen ist anzustreben und stellt ein langfristiges Ziel des Naturschutzes dar.

Der dörfliche Charakter des Untersuchungsraumes ist vor allem im Bereich außerhalb der Ortschaften in weiten Teilen noch erhalten geblieben. So sind z. B. ortsbildprägende landwirtschaftlichen Gebäude mit angrenzenden prägenden Hofgehölzen sowie dörfliche kleinstrukturierte Bereiche charakteristisch.



Abb.: naturnahes Stillgewässer im Untersuchungsraum

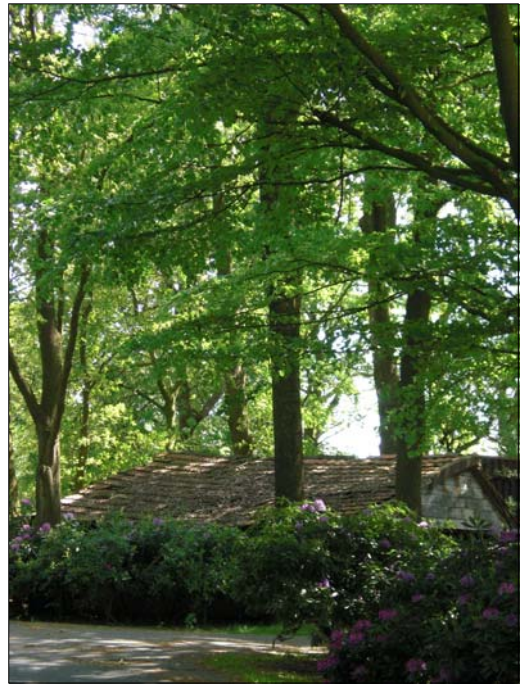


Abb.: prägende Hofgehölze im Bereich der Straße Nordpol

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt insbesondere folgenden Strukturen (Biotoptypen) aufgrund ihrer Naturnähe und ihrer geringen Nutzungsintensität eine hohe Bedeutung zu: Hecken aus einheimischen Gehölzarten, Wallhecken, alte Einzelbäume (Haus- und Hofbäume), Baumreihen und Gehölzbestände (Wälder), Ruderalfluren sowie naturnahe Gewässerabschnitte und Kleingewässer. Vereinzelt finden sich kleinere Rest- und Brachflächen, die keiner Nutzung unterliegen, aber eine wichtige Rolle für die Dorfökologie spielen.



Abb.: Blick in die Landschaft mit gliedernden Strukturen (Wallhecken)

Zum Teil sind jedoch auch dorfuntypische Gestaltungsformen zu finden. So werden zu- meist Neubauten zweckgebunden errichtet. Diese baulichen Entwicklungen können zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen. Beeinträchtigt werden dadurch die landschaftliche Einbindung, das „Dorfgrün“ am Ortsrand, naturnahe Landschaftselemente

wie z. B. Hecken, Alleen, Feldgehölze, Streuobstbestände, Raine, Röhrichte oder Feuchtfelder. Die ökologische und gestalterische Einheit von Dorf und Landschaft kann beeinträchtigt werden. Durch die allgemeine „Verstädterung“ der Dörfer verändern sich ferner die Umweltbedingungen hinsichtlich des dörflichen Naturhaushaltes (Kleinklima mit städtischen Merkmalen). Auch finden Artenverschiebungen in der Tier- und Pflanzenwelt bis hin zum Rückgang und Aussterben von ehemals im Dorf ansässigen Arten statt.



Abb.: neuzeitliche Siedlungsstrukturen in Hahn-Lehmden

Die Siedlungsbereiche in den betrachteten Ortsteilen, insbesondere die jüngeren Baugebiete, sind in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als von geringerer Bedeutung einzustufen. Die Gärten sind hier insgesamt durch eine dorfuntypische Grüngestaltung gekennzeichnet. Die Flächen unterliegen meist einer intensiven Nutzung und sind wenig naturnah ausgeprägt. Auffallend sind hier die zumeist große Anzahl an standortfremden Gehölzen (Koniferen) und der „kurzasige“ Scherrasen. Ein Garten in der heutigen Zeit soll vor allem pflegearm sein. Solche Ziergärten prägen immer mehr das Bild von Dörfern. Für unsere heimische Tierwelt sind derartige Gartenbiotope jedoch ungeeignet als Lebensraum, Brut- und Nahrungsplatz. Die dorftypische Tier- und Pflanzenwelt wird verdrängt. Positiv hervorzuheben sind die noch vereinzelt vorhandenen Obstwiesen und auch naturnahen Kleingewässer (z. B. im Bereich der Lehmdorfer Straße). Die Pflege und Sicherung dieser dorftypischen Elemente ist sicherzustellen.

Neben den im Untersuchungsgebiet vorhandenen naturnahen Gehölzbeständen sind auch standortfremde Anpflanzungen (z. B. Fichten) zu finden. Diese besitzen aus dorfkologischer Sicht eine geringe Bedeutung und sollten nach Möglichkeit in standortgerechte und naturnahe Gehölzbestände umgewandelt werden.



Abb.: standortfremde Gehölze an der Kortebrügger Straße

In der angrenzenden, das Ortsbild prägenden, freien Landschaft sind für den Naturschutz und die Landschaftspflege ebenfalls die Biotoptypen von Bedeutung, die sich durch Naturnähe, eine geringe Regenerationsfähigkeit und / oder eine geringe Nutzungsintensität auszeichnen. Für den Untersuchungsraum haben besonders die westlich der Autobahn A 29 gelegenen Bereich eine große Bedeutung aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die strukturgebenden naturnahen Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze und Wälder) mit den teilweise vorhandenen Gewässern stellen einen wichtigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar.

Im Untersuchungsraum sind noch verbreitet Wallhecken unterschiedlicher Ausprägung zu finden. Diesen kulturhistorischen Elementen kommt eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen einer Dorferneuerung kann eine Ergänzung, Weiterführung und ggf. Sanierung des Wallheckensystems erwogen werden. Ebenso zu fördern ist z. B. die Entwicklung und der Erhalt von mesophilem Grünland, von standortgerechten Gehölzen oder von Ruderalfluren sowie von Kleingewässern.

Als weniger wertvoll für den Biotop- und Artenschutz sind die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen) einzustufen. In Teilen sind diese Flächen jedoch mit Heckenstrukturen durchzogen, die das Landschaftsbild gliedern und beleben.

13.0 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Die Ortschaften Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen bieten als Wohn- und Lebensstandort eine Vielzahl Qualitäten und auch für gewerbetreibende bzw. landwirtschaftliche Betriebe besitzen diese Ortsteile der Gemeinde Rastede viele Standortvorteile. So ist die verkehrstechnische Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz mit den regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie einer direkten Autobahnanbindung an die A 29 über die Anschlussstelle Hahn-Lehmden besonders günstig.

Unter Berücksichtigung dieser verkehrstechnischen Situation und der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen haben sich etliche große und auch kleinere Betriebe mit internationalem und regionalem Ansehen, wie z. B. Ulla Popken, Brötje, Büfa und Janssen, für den Standort Hahn-Lehmden, Nethen oder Liethe entschieden (s. Kap. 9.0). Für die Bevölkerung der Ortsteile bedeutet dies, die Möglichkeit eines Arbeitsplatzes in unmittelbarer Wohnortnähe und einer damit verbundenen, geringen An- und Abfahrtszeit vom Arbeitsplatz, was wiederum der Familie und der Freizeit zuträglich ist und letztlich die Lebensqualität deutlich steigert. Aber auch die Chance, innerhalb dieser Betriebe einen Ausbildungsberuf erlernen zu können, stellt vor allem für junge Menschen der Region eine positive Zukunftsperspektive dar. Das Problem der Überalterung der Dorfgemeinschaft, das in manchen Orten des ländlichen Raumes auftritt, kann mit solch einer positiven Arbeitsplatzsituation minimiert werden.

Als weitere bedeutende Wohnstandortvorteile für die Ortsteile Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen sind die umfangreichen Infrastruktur und Freizeiteinrichtungen zu nennen. So bietet der Ortsteil Hahn-Lehmden seinen Bürgern eine zentrale Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmarkt, Bäcker, Schlachter, Post, Apotheke, Getränkehandel, Schreibwaren- und Geschenkartikelhandel. Aber auch mehrere Banken, ein Schuhgeschäft, eine Tankstelle, Kfz-Reparaturwerkstatt, Raiffeisengenossenschaft und Allgemeinmediziner tragen zur Versorgung der Bewohner bei. Zudem befinden sich in den Ortslagen mehrere gastronomische Betriebe mit unterschiedlichen Schwerpunkten im Veranstaltungsbereich. Auf Grund der günstigen verkehrstechnischen Anbindung der Ortsteile an das überregionale Verkehrsnetz kann aber auch das umfassende Angebot der Städte Oldenburg und Wilhelmshaven schnell und problemlos genutzt werden.

Zur Sicherung der Kinderbetreuung und der Grundbildung befindet sich in Hahn-Lehmden ein Kindergarten und eine Grundschule. Weitere Schulen sind in der nahegelegenen Ortschaft Rastede vorhanden.

Unabhängig von der gewerblichen Entwicklung und der wohnbauorientierten Siedlungsentwicklung mit neuzeitlichen Wohnbaubereichen in den Ortsteilen Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen werden die Ortschaften nach wie vor von einer ländlichen Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Hofstellen und entsprechender Begrünung geprägt, wobei dies deutlicher im Bereich Bekhausen, Nethen und dem Ortsteil Lehmden ablesbar ist. Der Lebensraum „ländliches Wohnen“, mit dem für diese Wohnform charakteristischen Merkmalen im Bereich der Siedlungsstruktur sowie der Flora und Fauna ist für diese Orte nach wie vor gegeben und zu unterstützen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Ortsteile stellt das Freizeitangebot dar (s. Kap. 5.0 bis 7.0). So verfügt der Ort Hahn-Lehmden über einen Sportplatz mit Sporthalle sowie einen Schießstand mit entsprechender Vereinskultur und einem umfangreichen Vereinsleben in vielerlei Richtung (z. B. Spielmannszüge, Posaunenchor, Hundesport und Feuerwehr usw.). Auch die Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde stellt mit ihren zahlreichen Arbeitskreisen einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur dar. Die örtlichen Dorfgemeinschaftshäuser Nethen und Bekhausen stehen der Dorfgemeinschaft als Treffpunkt und Kommunikationszentrum zur Verfügung. Innerhalb der Ortslagen oder aber in unmittelbarer Nähe befinden sich aber auch für den Tourismus relevante Freizeitangebote. So verfügt der Ortsteil Hahn-Lehmden über zwei innerörtliche Campingplätze, die im Bereich Gut Hahn und am Naturbad Hahn liegen.

Der Reiter- und Ponyhof mit entsprechender Gastronomie und kleineren, internen Veranstaltungen im Ortsteil Bekhausen, bietet den am Reitsport interessierten Bürgern und Touristen eine attraktive Anlaufstelle. Eine weitere, bedeutende touristische Attraktion für diese Region stellt der Beachclub Nethen nordwestlich von Nethen dar. Dieser für diesen Bereich einzigartige Badensee mit Sandstrand, Liegewiese, Sonnenschirmen, Gastronomie, Volleyballplatz und Wasserskianlage übt eine starke Anziehungskraft auf die Bewohner der Region aus und verfügt daher über ein ausgedehntes Einzugsgebiet. Die Attraktion dieser Anlage wird zudem durch zusätzliche Großveranstaltungen (z.B. Beachpartys, Rundfunk- und Fernsehveranstaltungen) die fünfmal im Jahr stattfinden, beträchtlich gesteigert. Die Golfanlage mit entsprechender Gastronomie südlich von Hahn-Lehmden ist ebenfalls eine bedeutende Freizeiteinrichtung. Diese großzügige Anlage wird vom Oldenburgischen Golfclub betrieben und ist über die nahegelegene Autobahnanschlussstelle Hahn-Lehmden direkt an das Bundesautobahnnetz angebunden. Diesen touristisch relevanten Freizeiteinrichtungen, die für die Orte Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen von Bedeutung sind und beachtliche Anziehungspunkte innerhalb der Region darstellen, fehlt es jedoch an repräsentativer Vernetzung, die eine Verbindung der einzelnen Attraktionen herstellt.

Bedingt durch die bereits unter Punkt 10.0 und 11.0 erwähnte Siedlungsentwicklung und verkehrstechnische Entwicklung haben die Ortsteile mehr oder weniger ihren ursprünglichen, prägenden Charme eingebüsst. Zur Zeit gestalten sich die Ortsdurchfahrten und Einmündungssituationen in erster Linie unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung. Es mangelt an gestalterischen Elementen innerhalb des Verkehrsraumes sowie auch im Bereich des Straßenrandes, um die Verkehrsfläche als einen ortsbildprägenden Lebensraum wahrzunehmen. Auch das historische, ortsbildprägende Siedlungsbild hat sich im Laufe der Siedlungsentwicklung, vor allem im Bereich Hahn-Lehmden, beeinflusst durch bauliche Maßnahmen mit modernen und ortsfremden Elementen, stark verändert. Ortsbildprägende Gebäude, die in Form und Material der handwerklichen und traditionellen Baukultur des Ortes entsprechen, sind nur noch vereinzelt feststellbar. Insgesamt mangelt es an ortsbildprägenden Elementen an den Gebäuden, die zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes beitragen und den unverwechselbaren Charakter des Ortes hervorheben.

Um die Attraktivität und Lebendigkeit einer Ortschaft zusätzlich zu stärken, bedarf es zu dem einer vielfältig nutzbaren Fläche, die unter anderem auch einen Ortsmittelpunkt symbolisiert und der Dorfgemeinschaft als Veranstaltungsfläche zur Verfügung steht. Solch eine Fläche mit dem Charakter eines Dorfplatzes fehlt in der innerörtlichen Ortslage von Hahn-Lehmden. Kleinere, dorfgemeinschaftliche Veranstaltungen werden zur Zeit im Bereich des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes durchgeführt.

In den Orten innerhalb des Untersuchungsgebietes, vor allem aber in Hahn-Lehmden, wurden in der Vergangenheit verstärkt Bereiche für Wohnbauzwecke ausgewiesen und bebaut. Zudem verfügen die Orte über eine Vielzahl von Gewerbebetrieben und Unternehmen mit mehreren Mitarbeitern und über ein umfangreiches Angebot an Freizeiteinrichtungen. Unter Berücksichtigung dieser Standortsituation ist das Netz des öffentlichen Nahverkehrs nur unzureichend ausgebaut, da die durch das Untersuchungsgebiet verlaufende Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven in Hahn-Lehmden keine Haltestation anbietet.

Die bedeutenden Merkmale und die Einzigartigkeit der einzelnen zu untersuchenden Ortsteile sind zum heutigen Zeitpunkt insgesamt nur begrenzt wahrnehmbar und werden nur in Teilbereichen deutlich. Mögliche Maßnahmevorschläge die zu einer Aufwertung der Ortsteile führen könnten werden im folgenden Kapitel aufgezeigt.

14.0 MASSNAHMENKONZEPTION

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zur Dorferneuerung Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen ist ein Maßnahmenkonzept der relevanten Belange erarbeitet worden. Diese ist in der für Voruntersuchungen üblichen Tiefenschärfe vorgenommen worden. Hierbei hat sich ein Gesamtbild der gegenwärtigen Struktursituation abgezeichnet. Die positiven und defizitären Erscheinungen wurden in den einzelnen Themenabschnitten und in der Maßnahmenkarte beschrieben. Zudem sind erste Lösungsvorschläge skizziert worden. Im nachfolgenden Kapitel werden die notwendigen Maßnahmen gebündelt sowie übersichtlich und zusammenfassend formuliert. Es handelt sich hierbei aber ausschließlich um erste Maßnahmenkonzeptionen, die im Zuge der Dorferneuerungsplanung zusammen mit den speziellen Anliegen der Bürger der Ortschaften konkretisiert bzw. ergänzt werden müssen. Dem transparenten, bürgernahen Planungsprozess der Dorferneuerung soll hierdurch nicht vorgegriffen werden.

Auf dieser Planungsebene werden folgende Dorferneuerungsmaßnahmen empfohlen:

- Zur Erhaltung und Entwicklung der typischen landwirtschaftlichen Struktur, insbesondere unter Berücksichtigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft, sind die im Planungsraum vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. Betriebe in ihrer Substanz zu stärken. Die Gebäude (Wohnteile, Wirtschaftsteile), sowie die Freiräume sind über Sanierungs- und ggf. Umnutzungskonzeptionen nachhaltig zu unterstützen.
- Hinsichtlich des Strukturwandels in der Landwirtschaft sind innovative Anstöße für landwirtschaftliche Betriebe zu kreieren, es sind ggf. neue Wege zur Einkommenssicherung aufzuzeigen. Hierbei besteht die Möglichkeit, das touristische Potenzial des Landschaftsraumes der Nordoldenburgisch - Ostfriesischen Geest mit all seinen Besonderheiten und Attraktionen zu nutzen. Es können Reiterhöfe, Ferienwohnungen, Bauernläden und sonstige neue Einrichtungen geschaffen werden.
- Zur Erhaltung und Entwicklung der Aufenthalts- und Lebensqualität in den ländlich geprägten Ortschaften, insbesondere unter Berücksichtigung des Wandels im Bereich der Infrastruktur, sind die im Planungsraum vorhandenen, z. B. gastronomischen Betriebe und Einzelhandelsbetriebe in ihrer Substanz zu stärken.

- Zur Entwicklung und Erhaltung des Ortsbildes sind Gestaltungsvorschläge aufzustellen.
- Das Potenzial an historischer Bausubstanz ist herauszuarbeiten und entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Grundsätzlich ist die Sanierung der prägenden Gebäude anzustreben.
- Ortsfremde Gebäudeformen und -elemente sollten zukünftig vermieden werden. Die Gebäude sollten sich an den Maßstäben der historischen baulichen Anlagen orientieren.
- Das historische Ortsbild sollte angestrebt werden, um ein unverwechselbares, eigenständiges Gesamtensemble zu erzielen, damit die Attraktivität und das Identitätsgefühl eines jeden Bürgers in Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen gestärkt wird.
- Im Zusammenhang mit geplanten Neubauten sollten Gestaltungshinweise entsprechend den Zielen der Dorferneuerung aufgenommen werden. Hierbei können schon Festsetzungen über die Dachform, die Dachneigung, das Material und die Fassadengestaltung ausreichen, um irreparable Fehlentwicklungen und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.
- Zur Entwicklung eines tatsächlich erlebbaren, attraktiven Verkehrsraumes mit Aufenthaltsqualität und Identifikationswert innerhalb der Ortslage ist im Bereich der innerörtlichen Ortsdurchfahrt eine Fläche in ortsbildprägender Gestaltung zu schaffen. Grundsätzlich ist für die innere Ortslage ein räumlich funktionales und gestalterisches Gesamtkonzept zu entwickeln.
- Im Bereich der Ortsein- bzw. Ausgänge sind an bestimmten Stellen über entsprechende Maßnahmen (Verkehrsinself, Baumtore) Signalwirkungen zu erzielen, damit der Ortsrand bzw. die Ortseinfahrt deutlich wird. Dies betrifft die in erster Linie die Ortsdurchfahrt (L 825 und K 131) Bekhausen, Hahn-Lehmden und die Ortseingangsbzw. Ortsausgangssituation im Bereich Nethen und dem Ortsteil Lehmden.
- Für die heute eher funktional ausgestalteten Straßenverkehrsräume im Bereich der Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen sind ortsbildgerechte Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Hier kann durch gezieltes Anpflanzen von Bäumen und Hecken sowie durch das Aufstellen von Zaunelementen und Beleuchtungskörpern ein positives Straßenraumbild geschaffen werden. Durch ortsbildtypische Veränderungen im Bereich des Straßenbelages und mögliche optische Verengungen in der Straßenführung kann hier ein Ortsbild gerechter Ausbau erfolgen. Weiter ist eine deutliche Trennung zwischen Fahrbahn und Fuß- und Radweg anzustreben. Grundsätzlich ist für die innere Ortslage ein räumlich funktionales und gestalterisches Gesamtkonzept zu entwickeln.
- Die Einmündungssituationen im Bereich der Ortsdurchfahrt K 131 sowie der L 825 sind zum Teil stark überdimensioniert und ausschließlich unter technischen Gesichtspunkten ausgeführt. Hier sind gestalterische Maßnahmen wie z. B. Baumanpflanzungen und eine Reduzierung bzw. Gestaltung eventuell vorhandenen Verkehrsinself erforderlich.
- Im Bereich der Ortsmitte von Bekhausen im Verlauf der Ortsdurchfahrt besteht eine verhältnismäßig ungestalteter Platzfläche, die durch ortsbildprägende landwirtschaftliche Hofstellen begrenzt wird. Diese Fläche, die mehrere infrastrukturelle Funktionen beinhaltet, ist entsprechend ihrer Nutzung – Picknickplatz, Telefonzelle usw. – neu zu organisieren und mit ortsbildgerechten Elementen zu gestalten.

- Obwohl die Ortsdurchfahrt von Hahn-Lehmden vielschichtig und von verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen begleitet wird, ist ein konkreter Ortsmittelpunkt nicht erkennbar. Hier ist die Einrichtung eines Dorfplatzes mit einem im Verkehrsraum integrativen Gestaltungskonzept erforderlich, um den Dorfplatz auch außerhalb von Veranstaltungen als solchen zu erkennen und erleben zu können. Als mögliche Dorfplatzfläche bietet sich die Fläche im Bereich der innerörtlichen Grünfläche im Verkehrsdreieck Nethener Weg / Wilhelmshavener Straße an. Diese innerörtliche Grünfläche stellt sich zur Zeit als ungeordnete Fläche mit zum Teil ortsbilduntypischen Baum und Strauchbestand dar, der im Zusammenhang mit einer Dorfplatzgestaltung neu zu ordnen ist. Mit entsprechenden Gestaltungselementen kann hier ein attraktiver innerörtlicher Erlebnisraum geschaffen werden.
- Bedingt durch die verkehrstechnisch gute Lage hat der Ort Hahn-Lehmden sowohl als gewerblicher und touristischer Standort und auch als Wohn- und Lebensstandort an Attraktivität gewonnen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere internationale tätige Gewerbebetreibende, die eine Vielzahl von Mitarbeitern beschäftigen und somit eine unmittelbare Arbeitsplatzmöglichkeit gewährleisten. Aber auch das Freizeit- und Tourismusangebot mit einem Golfplatz, dem Beachclub Nethen, zwei Campingplätzen mit Naturbad, Sportplatz, Schützenplatz und Vereinen ist umfangreich und vielschichtig. Der Ort Hahn-Lehmden als Wohn- und Lebensstandort bietet daher einen für Orte im ländlichen Raum ungewöhnlich vielschichtigen Lage. Unter Berücksichtigung der derzeitigen siedlungsstrukturellen Situation sowie zur Steigerung der Wohn- und Lebensraumqualität ist die Entwicklung eines Bahnhofes bzw. einer Haltestation der Bahnstrecke Wilhelmshaven – Oldenburg im Ortszentrum von Hahn-Lehmden anzustreben. Mit der Errichtung einer Haltemöglichkeit der NordWestBahn-Strecke Wilhelmshaven – Oldenburg – Osnabrück (Bahnstrecke Wilhelmshaven – Oldenburg) im Ort wird eine gute Anbindung zu den Oberzentren Oldenburg und Bremen mit dem nächstgelegenen Verkehrsflughafen im Osten und Wilhelmshaven im Norden hergestellt.
- Auf Grund der unmittelbaren Nähe von touristischen Attraktionen wie dem Beachclub Nethen, dem Golfplatz und den zwei Campingplätzen in Hahn-Lehmden sowie der Schönheit der Landschaft hat der gesamte Bereich auch eine relativ hohe Bedeutung für den Tourismus und erfordert daher ein umfangreiches Fuß- und Radwegenetz. Hier ist das bestehende Fuß- und Radwegenetz zu prüfen, zu erhalten und entsprechend zu ergänzen. Im Zusammenhang mit einer Bahnstation in Hahn-Lehmden und der Bahn als Radtransportmittel kann z. B. die Erreichbarkeit des Beachclub Nethen mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Verbindung mit einem entsprechenden Radweg ergänzt werden.
- Die tourismusrelevanten Freizeiteinrichtungen sind über ein umfangreiches und vielschichtiges Verbundsystem mit einander zu verknüpfen.
- Im Bereich der Kirche und des Friedhofes bestehen zwei großzügig angelegte Besucherparkplätze. Die Gestaltung dieser Plätze ist wenig gegliedert und in erster Linie nutzungsorientiert. Hier ist eine Neugestaltung der Parkplätze mit ortsbildgerechten Gestaltungselementen erforderlich.
- Die Gestaltung des Dorfgemeinschaftshauses Bekhausen sowie der angrenzende Bereich erscheint zum jetzigen Zeitpunkt ungeordnet und vernachlässigt. Hier ist eine Gestaltung mit ortsbildprägenden Elementen anzustreben.
- Erhalt und Entwicklung von dorftypischen Grünstrukturen - Blickbeziehungen zur freien Landschaft.

- Vorhandene, prägende Gehölzbestände und Einzelbäume (z. B. Hofgehölze) sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Die Anlage von Hof- bzw. Hausbäumen ist generell aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu fördern.
- Die vorhandenen, neuzeitlichen Wohngebiete / Gewerbegebiete / landwirtschaftlichen Großanlagen aber auch die ungegliederten Straßen und Wege sind über entsprechende Pflanzungen (Hecken, Baumreihen) in den Landschaftsraum zu integrieren.
- Vielfach bestimmen fremdländische / standortuntypische Gehölze das Bild dörflicher Freiflächen. Nicht standorttypische Gehölzpflanzungen sollen mittel- bis langfristig in ortstypische Formen unter Verwendung standortheimischer Bäume und Sträucher umgewandelt werden.
- Der Untersuchungsraum liegt in einem durch Wallhecken geprägten Raum. Die vorhandenen Wallhecken sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu sanieren. Weiterhin ist die Neuanlage von Wallhecken zur Förderung eines Biotopverbundes zu erwägen.
- Der dörfliche Freiraum und seine Grünstrukturen sind neben den baulichen Anlagen die bestimmenden Faktoren für ein typisches und unverwechselbares Dorf. So sind die durch ihre ursprüngliche Nutzung begründeten Freiflächen noch heute Ortsbildprägende Elemente. Vorhandene, dorftypische Freiflächen sind zu erhalten, um eine Blickbeziehung zur freien Landschaft zu gewähren und zu erhalten.
- Einer Verinselung schutzwürdiger Biotope, deren Arten und Lebensgemeinschaften, besonders inmitten agrarisch geprägter Produktionsflächen, ist nur durch einen räumlichen Verbund entgegenzuwirken. Der Aufbau eines Biotopverbundsystems ist die zentrale und langfristig angelegte Strategie um die biologische Vielfalt zu erhalten. Elemente eines Biotopverbundsystems, die z. B. im Rahmen einer Dorferneuerung umgesetzt werden könnten, sind z. B.: Hecken, Baumreihen, Feldgehölze, Feldraine, Kleingewässer etc.
- Im Untersuchungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung sind geschützte Bereiche (Naturdenkmal, besonders geschützte Biotope gemäß § 28 a/b NNatG) verzeichnet. Diese aufgrund ihrer Seltenheit und / oder Eigenart und Schönheit sowie ihrer Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild besonders geschützten Strukturen und Elemente sind zu erhalten und zu entwickeln.
- Obstwiesen oder Streuobstwiesen sind zu fördern und zu entwickeln. Um diese prägenden Elemente zu sichern, sollte der vorhandene Obstbaumbestand der Obstwiesen erhalten und extensiv entwickelt werden. Für ein ggf. erforderliches Nachpflanzen sind alte Lokalsorten bevorzugt zu verwenden.
- Oft sind die Siedlungen geprägt durch einen hohen Anteil an vollständig versiegelten Flächen. Ökologisch gesehen besitzt eine unbefestigte Fläche einen höheren ökologischen Wert als ein befestigte. Zur Bereicherung und Belebung des Landschafts- und Ortsbildes sollten vorhandene unnötige Versiegelungen (z. B. im Bereich von Parkplätzen oder Lagerflächen) entsiegelt und anschließend ökologisch neu gestaltet werden.

Die beschriebenen Maßnahmen sind im anliegenden, sogenannten Maßnahmenplan zur Voruntersuchung Dorferneuerung Hahn-Lehmden, Nethen und Bekhausen zusammengefasst.

ANLAGE

KARTEN:

Maßnahmenkonzept

Maßnahmenkonzept Detailausschnitt