

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 14.12.2009, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssall des Rathauses

Rastede, den 03.12.2009

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 26.10.2009
- TOP 4 Bebauungsplan 79 C - Südlich Schlosspark
Vorlage: 2009/221
- TOP 5 Bebauungsplan 63 B - 3. Änderung
Vorlage: 2009/220
- TOP 6 43. Flächennutzungsplanänderung - Gewerbegebiet Leuchtenburg III
Vorlage: 2009/218
- TOP 7 Bebauungsplan Nr. 59 - Gewerbegebiet Leuchtenburg III
Vorlage: 2009/219
- TOP 8 44. F-Planänderung - nördlich Nethener Weg
Vorlage: 2009/151
- TOP 9 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 78 B - Hahn - Am Ostermoor II
Vorlage: 2009/149

- TOP 10 Dorferneuerung Hahn-Lehmden - Voruntersuchung**
Vorlage: 2009/211
- TOP 11 Städtebauliche Entwicklung Loy**
Vorlage: 2009/206
- TOP 12 Errichtung Schulsportanlage Feldbreite**
Vorlage: 2009/207
- TOP 13 Sportplatz Hahn-Lehmden**
Vorlage: 2009/229
- TOP 14 Inwertsetzung Denkmalsplatz**
Vorlage: 2009/227
- TOP 15 Sanierung Turnierplatz; Eingangssituation Torhäuser**
Vorlage: 2009/228
- TOP 16 Schließung der Sitzung**

Mit freundlichen Grüßen
gez. Decker
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2009/221

freigegeben am 25.11.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: **Herr Jörg-Hendrik Kunze**

Datum: 24.11.2009

Bebauungsplan 79 C - Südlich Schlosspark

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.12.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 27.10.2009 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2009/182).

Im Rahmen der Bekanntmachung vom 29.10.2009 fehlte jedoch ein Hinweis nach § 3 Abs. 2 BauGB bezüglich der Angaben zu den umweltbezogenen Informationen. Dies stellt einen Verfahrensfehler und wesentlichen Mangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dar, der lediglich durch die Wiederholung des Verfahrensschrittes geheilt werden kann. Folgerichtig ist die erneute Auslegung zu beschließen.

Nähere Erläuterungen bezüglich des Zustandes der bereits öffentlich diskutierten Eiche am Cäcilienring werden im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Gutachten zum Zustand der Eiche



An die
Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister
Sophienstraße 27

26180 Rastede

GEMEINDE RASTEDE			
Eing.		17. Nov. 2009	
HVB	FB	STS	GB

16.11.2009

GUTACHTEN

1. Gutachtenauftrag:

Überprüfung der Standsicherheit einer Eiche im Baugebiet Cäcilienring in Rastede nach VTA.

2. Ortstermin:

Ein Ortstermin fand am 6.11.2009 statt. Untersuchung nach VTA.

Die vier Stufen der Baumkontrollen mit VTA

Dazu eine kurze Ausführung aus: „Baumkontrolle mit VTA“ Mattheck C., Hötzel H.-J., 1997.



Symptomerkenkung

Entsprechend dem Axiom der konstanten Spannung (Mattheck: Design in der Natur – der Baum als Lehrmeister, 3. Auflage 1997) streben Bäume eine gleichmäßige Verteilung der mechanischen Spannungen auf der Baumoberfläche an. Wird diese gestört, so bildet der Baum lokal verdickte Jahresringe, bis die Belastung wieder gleichmäßig verteilt ist. Jedes von außen betrachtet, scheinbar überflüssige Material, ist somit zunächst als Reparaturanbau anzusehen und als ein Warnsignal in der Körpersprache der Bäume. Es sollte allerdings keinesfalls ohne weitere Untersuchung Anlass zu einer Fällung sein, denn wer sich repariert, der will leben. Es muss jedoch durch eine eingehende Untersuchung geprüft werden, ob die Selbstreparatur des Baumes erfolgreich war oder ob die Defektvergrößerung das Rennen gewonnen hat.

Defektbestätigung

Da auch kleine Defekte zu ausgeprägten Reparaturanbauten führen können, wenn sie randnah genug platziert sind, ist der Defekt zunächst als signifikant zu bestätigen. Dazu kommen Klopfproben (Grobuntersuchung), Schallgeschwindigkeitsmessungen oder die Bohrwiderstandsmessung mit der dünnen Nadel des Resistographen in Betracht.



Defektvermessung

Ist der Defekt als signifikant bestätigt, so ist er zu vermessen und die Festigkeit des Restholzes sowie die Qualität der Abschottung, wenn der Defekt eine Holz zersetzende Fäule ist, zu bestimmen. Hierzu eignet sich in besonderem Maße der Resistograph und die Kombination aus Zuwachsbohrer und Fractometer.

Defektbewertung

Sind die Ausmaße des Defektes und die Qualität des Restholzes bestimmt (beides ist aus Sicht des Unterzeichners ohne Bohrtechniken nicht möglich!), so kann der Defekt mit Hilfe von Versagenskriterien bewertet und geeignete Maßnahmen (z.B. Belassen, Einkürzen, Kronensicherung, Gewindestangen, Fällung...) festgelegt werden.

Dokumentation der Baumkontrolle

Der Dokumentation von Baumkontrollen kommt im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht höchste Priorität zu, da der Verkehrssicherungspflichtige im Schadensfall in der Lage sein muss, darzulegen, dass er seiner Verkehrssicherungspflicht auch nachgekommen ist.

Diese Nachweise müssen rekonstruierbare Angaben zu Zeitpunkt, Art und Ergebnis der Untersuchung enthalten. Geeignet in diesem Zusammenhang sind



schriftliche Aufzeichnungen, Messprotokolle und deren Interpretation sowie Bildmaterial.

Auch wenn im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass die Beweislast beim Geschädigten liegt, kann die Vorlage entsprechender Nachweise vom Verkehrssicherungspflichtigen gefordert werden (Mattheck C., Breloer H., 1994)

3. Feststellungen:

Bei der oben angeführten Eiche handelt es sich um eine typische Wallheckeneiche, wie sie überall im Ammerland zwischen den Weiden und Feldern stehen.

Die Eiche hat einen mittleren Stammumfang von 3,60m und eine Höhe von 17m. Sie ist sehr gedrungen gewachsen, was auf eine frühere Kappung hindeutet. Bei genauerer Betrachtung fällt das viele Totholz auf, das sich nicht nur in der inneren Krone befindet, hier bis in den Grobastbereich hinein (ZTV, 5cm bis 10cm im Durchmesser) sondern sich auch am Kronenmantel bis in den Feinastbereich hinein entwickelt hat. Die Krone ist im Wipfelbereich abgeflacht und es besteht schon länger eine Kurztriebigkeit (Bild 5).



Diese Kurztriebketten brechen aufgrund ihrer mechanisch-statisch ungünstigen Eigenschaften bei Sturm und Gewitter mit zunehmendem Alter immer leichter ab. Die Eiche befindet sich in der beginnenden Stagnationsphase.

Am Stammfuß befindet sich eine ca. 1m lange Faulstelle. Diese Faulstelle geht in den inneren Stammbereich und in den Wurzelstock (Bild 3). Ein Zollstock ließ sich problemlos in den fauligen Wurzelstock 80cm tief hineindrücken. (Bilder 1, 2, 3) Die Zollstockspitze war 25cm ins verfaulte Holz im Pfahlwurzelbereich eingedrungen (Bild 4).

Eine Stockfäule ist im Holzabbau unkontrollierbar, weil die Pilzinfektion von den Wurzeln kommt. Man kann nicht sagen, inwieweit die Haltewurzeln in der Bodenmatrix zersetzt sind. Auf jeden Fall haben die Wurzeln ein Problem, sonst hätte die Eiche nicht soviel Totholz in der Krone und die Kurztriebketten.

Steigt man in die Krone hinein, sieht man am Stammkopf deutlich eine alte Kappungswunde durch die eine Rissnaht verläuft. Risse im Microfaserbereich werden so nach außen angedeutet und zeigen, dass Torsionswinde an der Krone gedreht haben (Bilder 7 + 8).

Ein Seitenstämmeling, der zum Haus hinwächst, zeigt auf der Oberseite des Stämmelings abplatzende Borke (Bild 6). Hier herrscht hohe Spannung im Holz und auf der Unterseite legt der Stämmeling seine Rinde in Falten, wie eine Ziehharmonika. Dort drückt es ihn richtig zusammen.



Der Stämmling senkt sich ab, das ist ein Hinweis auf Ligninabbau und Bruchgefahr.

Bohrwiderstandsmessungen mit dem Resistograph F500 zeigen die Holzqualität und die intakte Restwandstärke an. Die intakte Restwandstärke von Westen gemessen beträgt in 30cm Höhe noch 11cm. Das ist ein t/R-Wert von 0,20. Der Mindestsollwert beträgt 0,3. Die absolute Fäule wird hier nach 15cm angezeigt. In 1m Höhe gemessen beginnt der Holzabbau auch nach 11cm intakter Restwandstärke.

Ein von Osten gezogener Bohrkern zeigt, dass das Holz hier schon bis auf eine Restwandstärke von 8cm infiziert ist (Bild 9).

Ergebnis:

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Eiche von einem Braunfäulepilz zersetzt wird. Der Braunfäulepilz ist nicht bekämpfbar. Die Stockfäule beweist es deutlich und die Hinweise in der Körpersprache der Bäume zeigen übersehbar den Festigkeitsabbau des Holzes im Baum.

Eine Stockfäule ist gefährlich, weil man den Zeitpunkt der Haltewurzelersetzung mit anschließendem Bruch nicht kennt, wie man unlängst am Hirschtor gesehen hat. Ohne sichtbare Vorwarnung ist dort die stockfaule Buche umgebrochen.



Bei dieser Eiche ist die Vorwarnung sichtbar, der Bruch ist damit vorhersehbar.

Aus sachverständiger Sicht ist diese Eiche nicht mehr standsicher und darum zu fällen.

Feststellungen zum Urheberrecht am Gutachten

1. Gutachten gehören zu den urheberrechtlichen Werken des § 2 Urheberrechtsgesetz (UrhG). Dieser Schutz wird aufgrund des Gesetzes automatisch gewährt, es bedarf keiner besonderen Eintragung. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht.
2. Als Verwertungsrechte kennt das Urheberrecht das Vervielfältigungsrecht, das Verbreitungsrecht und das Ausstellungsrecht. Mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber und die Bezahlung durch den Auftraggeber gehen die Nutzungsrechte nach § 31 ff. UrhG auf den Auftraggeber über. Der Auftraggeber bzw. die beteiligten Parteien dürfen das Gutachten nur zu dem Zweck benutzen, der im Gutachtenvertrag oder im Gutachten selbst steht. Das Urheberpersönlichkeitsrecht, zu dem auch das Recht auf Veröffentlichung gehört, bleibt nach wie vor beim Sachverständigen (§ 12 UrhG).



3. Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung, ist dem AG nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet (§ 15 UrhG).

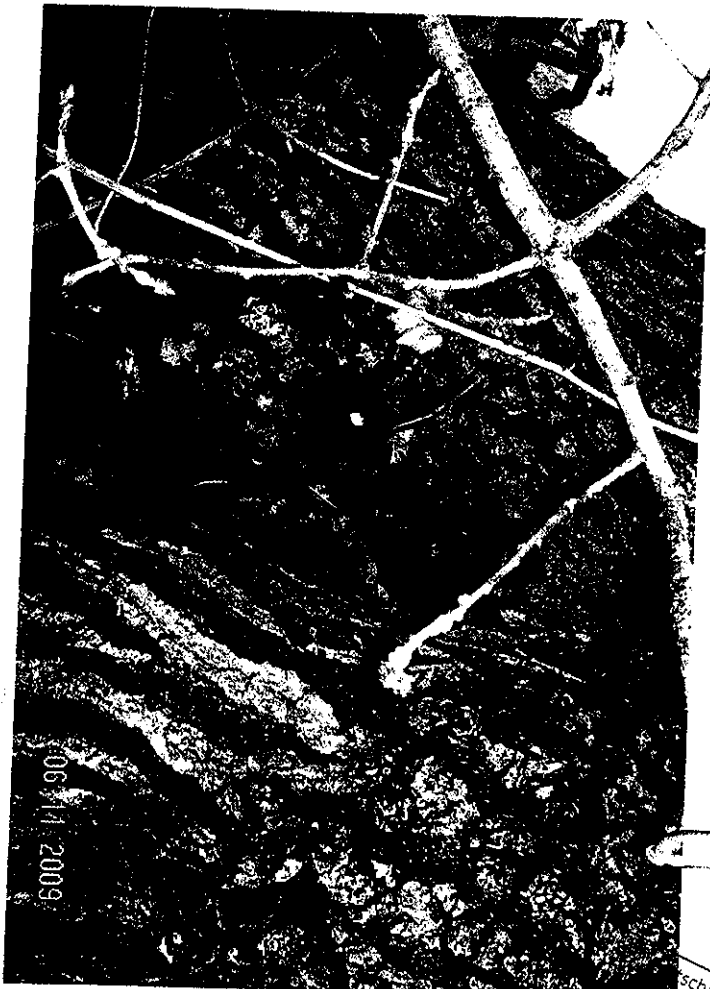
4. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

5. Zitate sind zulässig, wenn sie sich in einem durch den Zweck gebotenen Umfang halten, exakt wiedergegeben und mit Quellenangabe versehen sind.

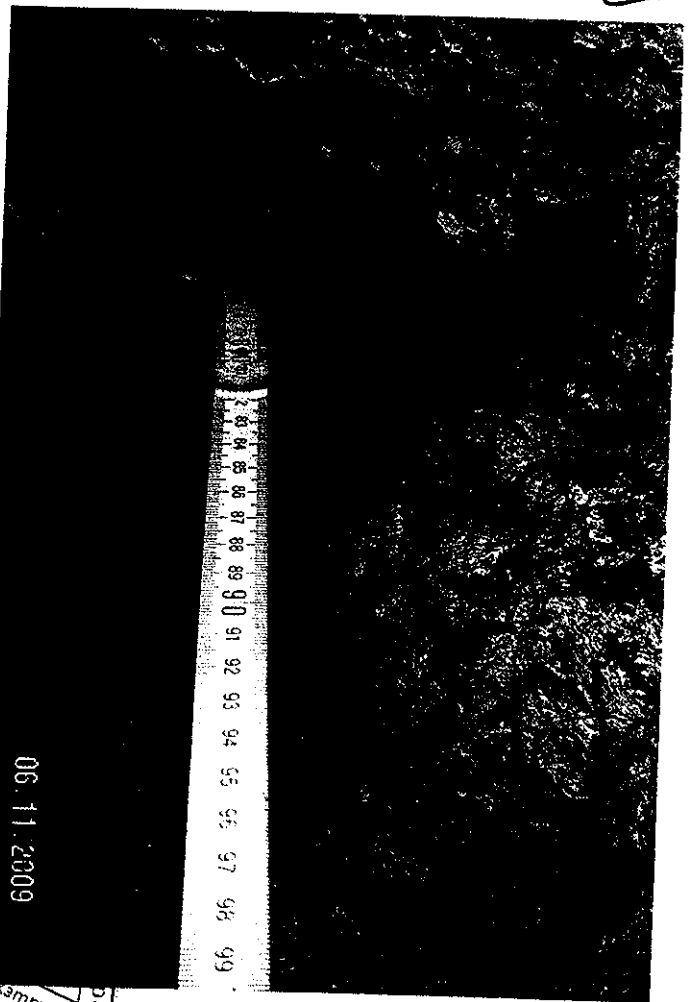
J. Braukmann



1



2

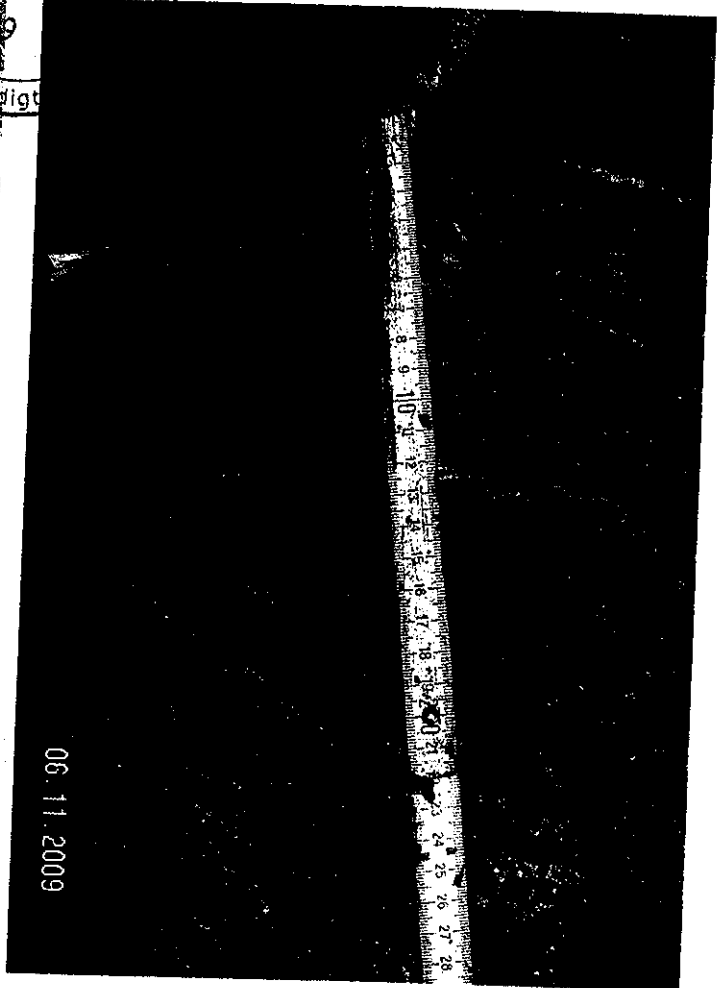


Schachtkammer
Sachsen
du

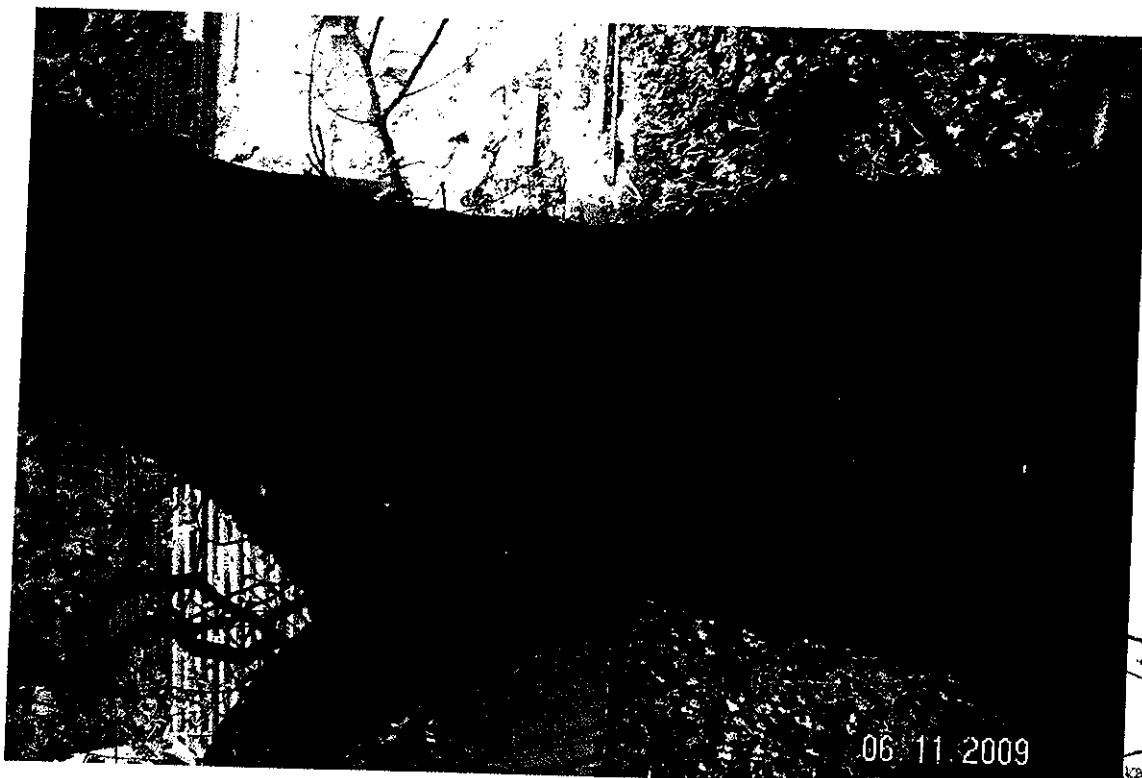
9
digt



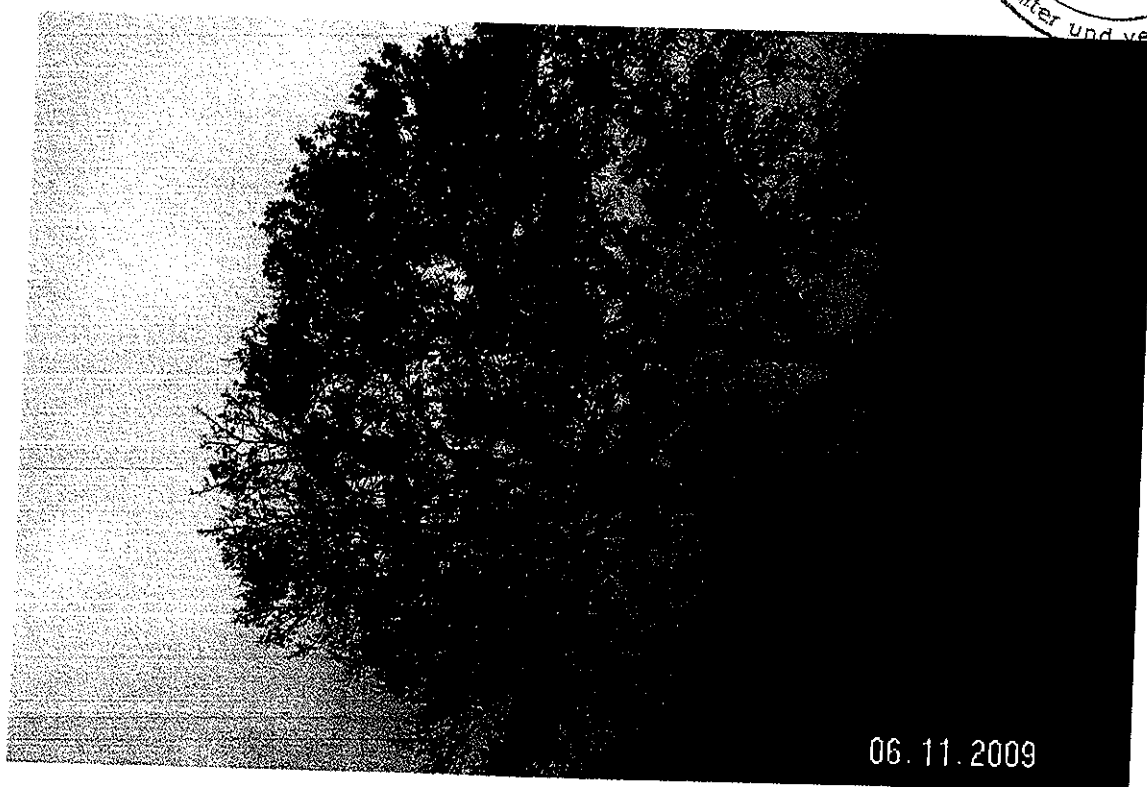
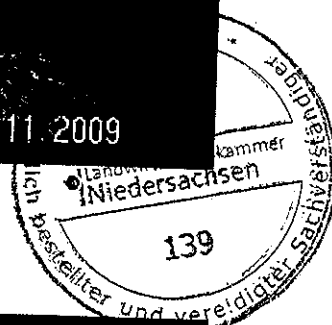
3



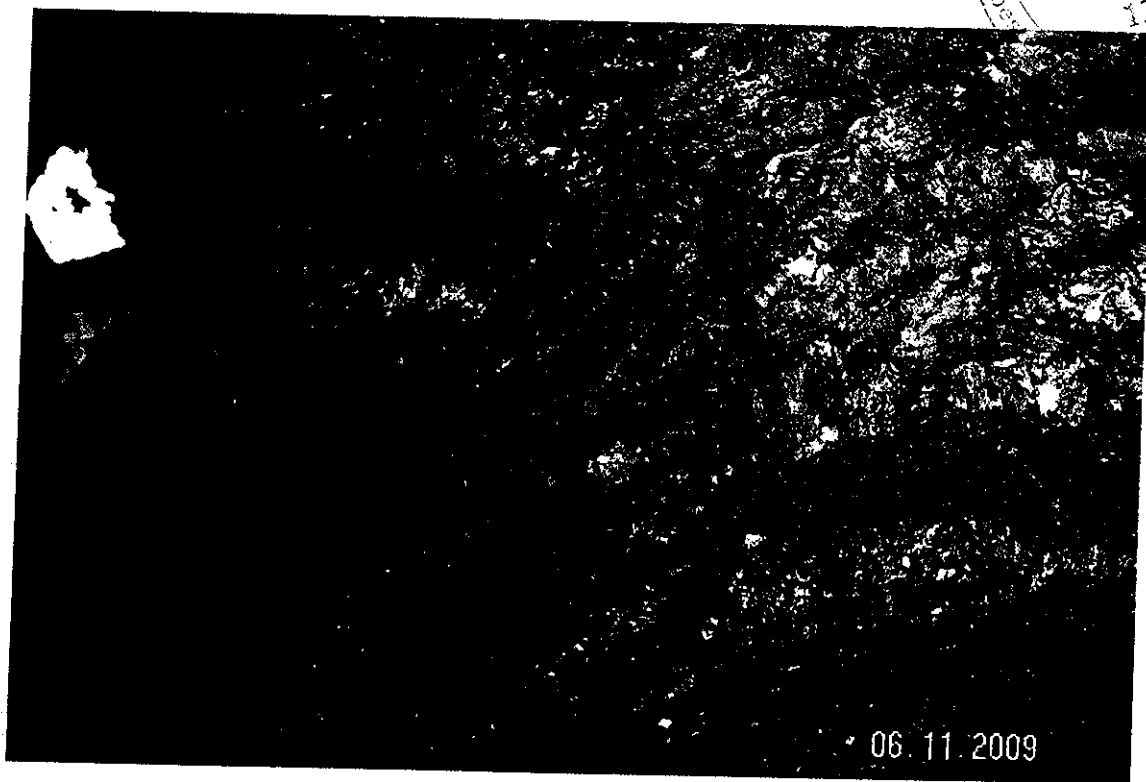
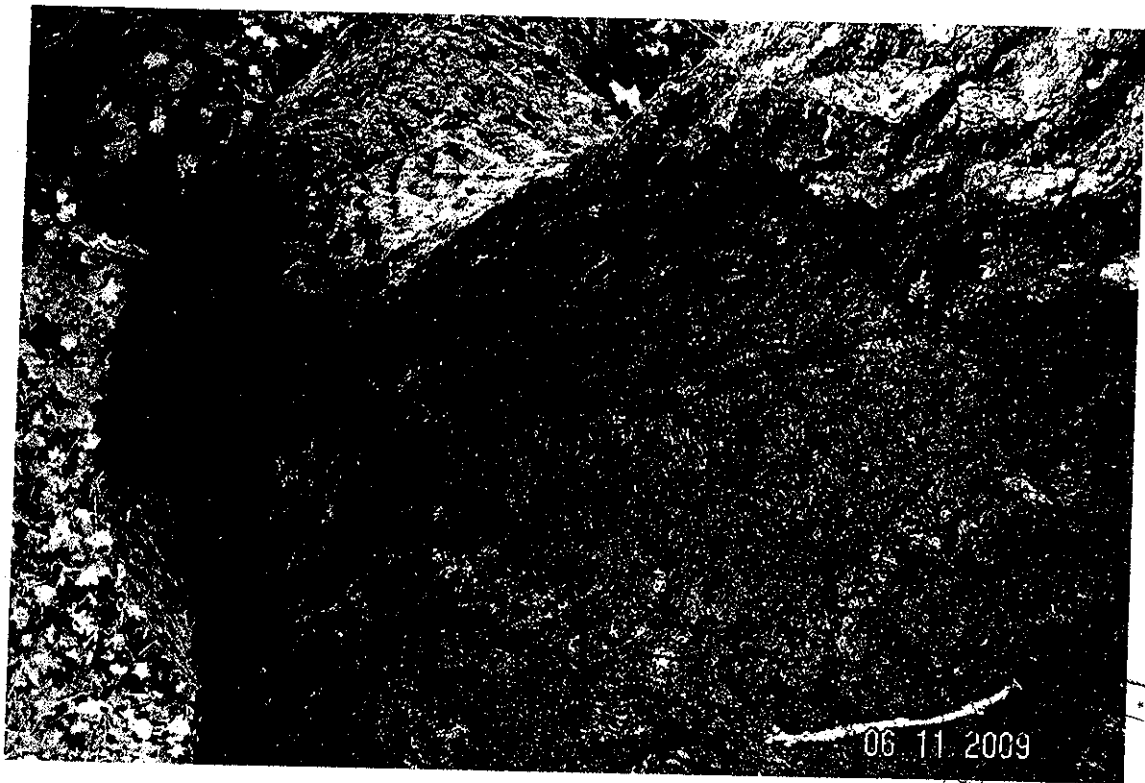
4



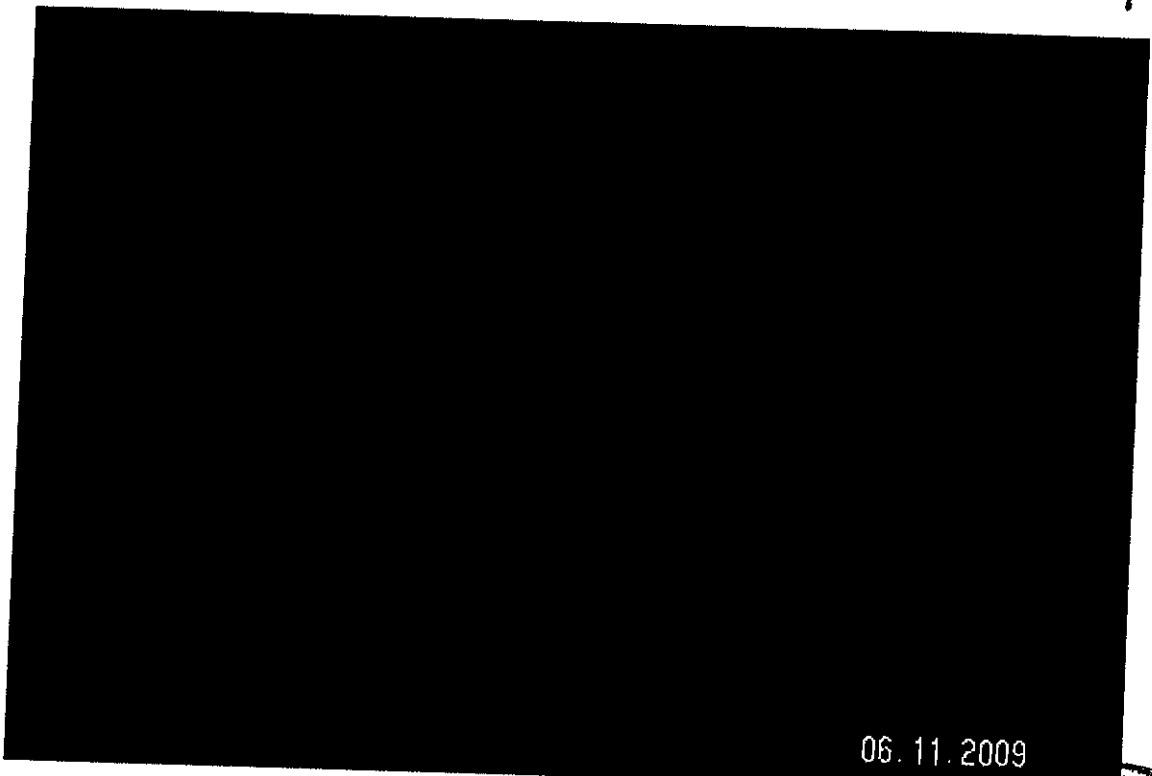
6



5



9



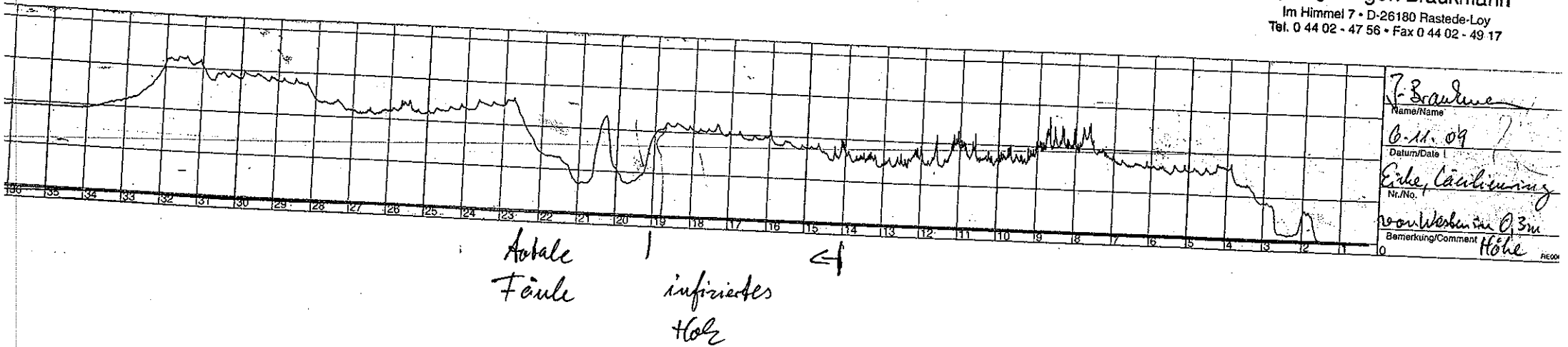
06.11.2009



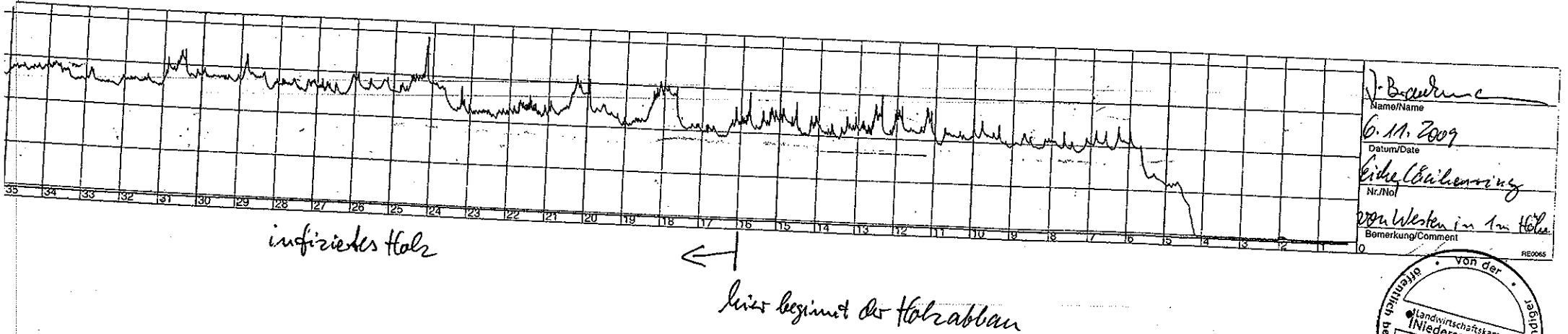
Ing./Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann

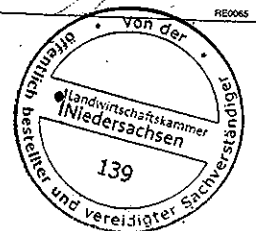
Im Himmel 7 • D-26180 Rastede-Loy
Tel. 0 44 02 - 47 56 • Fax 0 44 02 - 49 17



J. Braukmann
Name/Name
6.11.09
Datum/Date
Eiche, Lärchenrinne
Nr./No.
von Westen im 0,3m
Bemerkung/Comment Höhe

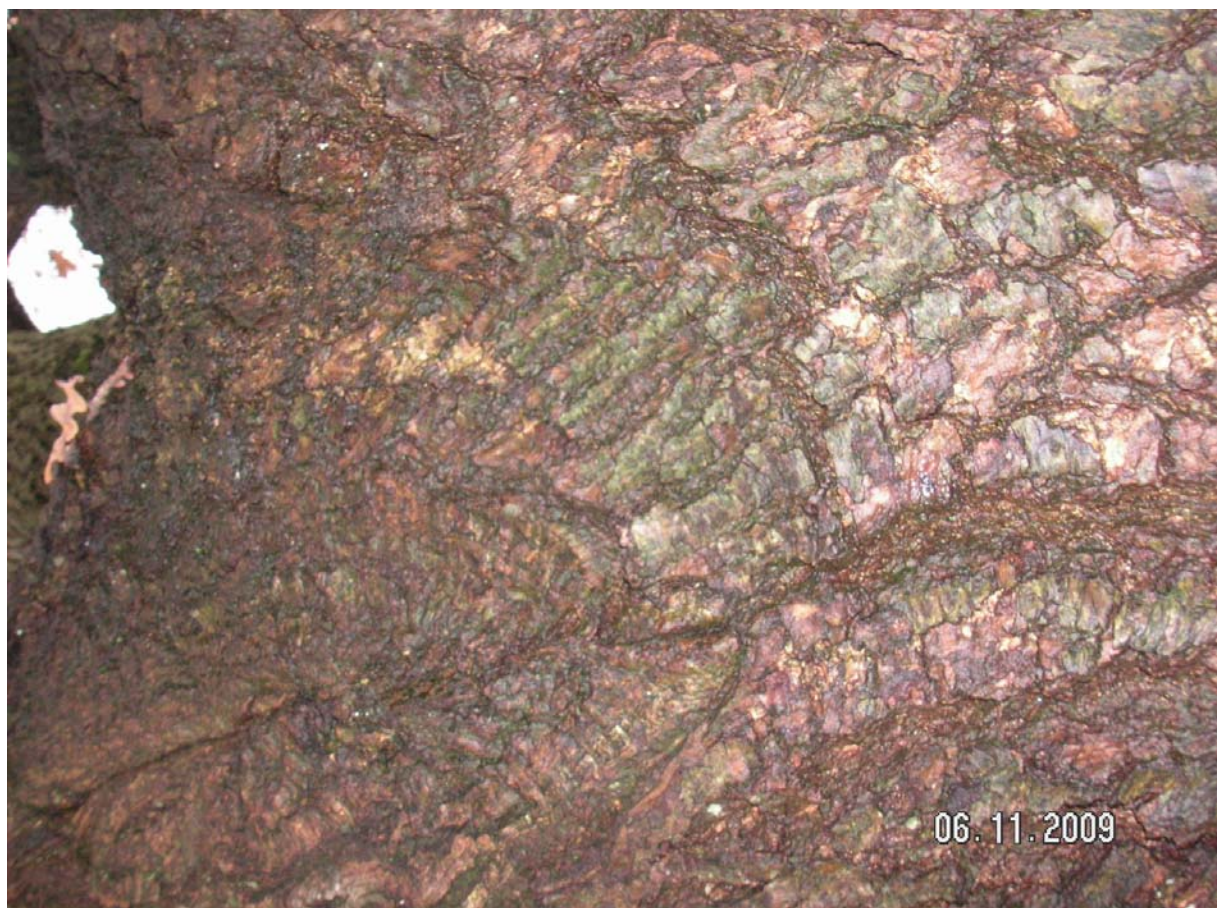


J. Braukmann
Name/Name
6.11.2009
Datum/Date
Eiche, Lärchenrinne
Nr./No.
von Westen im 1m Höhe
Bemerkung/Comment

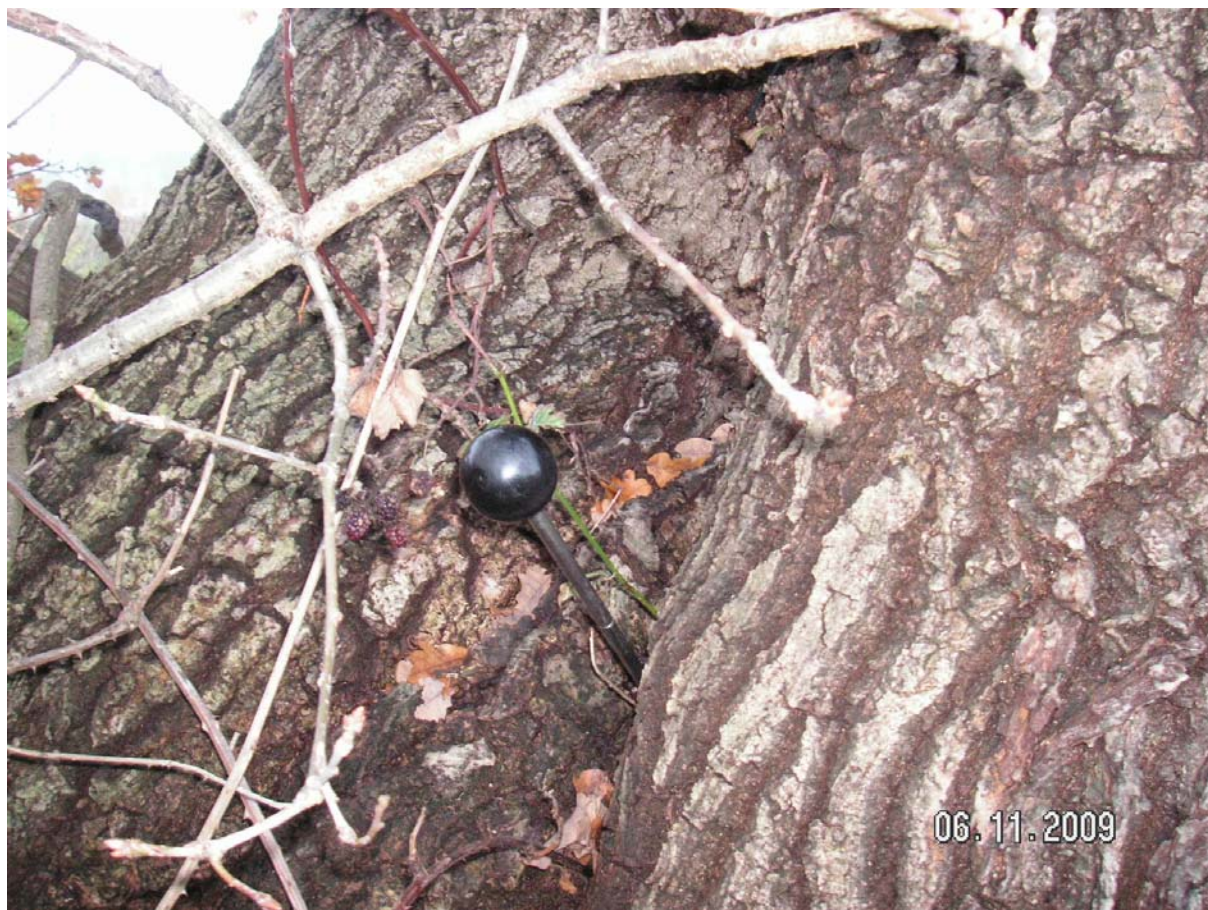












B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2009/220

freigegeben am 25.11.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Kunze

Datum: 24.11.2009

Bebauungsplan 63 B - 3. Änderung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.12.2009	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2009	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.12.2009 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die dritte Änderung des Bebauungsplanes 63 B – Ortszentrum Wahnbek nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 29.09.2009 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2009/156).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 22.10.2009 bis 23.11.2009 statt. Im Rahmen der Auslegung wurden keine wesentlichen Stellungnahmen vorgebracht. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung war aufgrund des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB entbehrlich. Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 15.09.09 VA 29.09.09		22.10.09-23.11.09	Rat 15.12. 2009

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
2. Begründung.



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 63 B - 3. Änderung - Ortszentrum Wahnbek
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg 23.11.2009	<p>Zu oben genannten Entwurf nimmt die Oldenburgische IHK wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die Festsetzung der offenen Bauweise in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Plangebiet aufzuheben. Hierdurch soll den Erweiterungswünschen der bestehenden Einzelhändler entsprochen werden.</p> <p>Der NP-Markt und der Drogeriemarkt Schlecker liegen im Zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek (vgl. Einzelhandelsgutachten für Gemeinde Rastede, Februar 2006, S. 81). Aufgrund der Festsetzung des Planbereiches als Mischgebiet, sind Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Nach unseren Berechnungen umfasst das gesamte Mischgebiet eine Fläche von ca. 3.600 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 dürften effektiv ca. 2.160 m² bebaut werden.</p> <p>Nach unserer Kenntnis, erreicht der NP-Markt bereits die zulässige Verkaufsfläche von ca. 800 m². Der Drogeriemarkt Schlecker verfügt über ca. 450 m² Verkaufsfläche und könnte somit nach Aufhebung der bestehenden Festsetzung um 350 m² erweitert werden. Letztlich blieben noch 560 m² für Erweiterungsvorhaben und/oder Wohnbebauung übrig.</p> <p>Wir befürworten generell die Absichten der Gemeinde Rastede, das Ortszentrum Wahnbek stärken zu wollen. Zum Vorhaben haben wir folgende Hinweise:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Verzicht auf die offene Bauweise soll das Versorgungszentrum insgesamt gestärkt werden. In der Vergangenheit hatte sich gezeigt, dass die Festsetzung der offenen Bauweise die baulichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten unnötig einschränkt. Konkrete Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Sofern Erweiterungsabsichten bestehen, sind diese im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln. Dabei ist die bisherige Ausweisung als Mischgebiet zu beachten.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>1. Das Vorhaben ist im Entwurf als ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete sind nach BauNVO § 6 (1) wie folgt definiert: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Damit ist der Gebietscharakter auf „Durchmischung“ von Nutzungen“ geprägt (vgl. Söfker: § 6 Mischgebiete: in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Lfg. 87 Februar 2008, S. 1 f.). Söfker stellt ebenfalls dar: „Das Mischgebiet muss als Baugebiet beiden Hauptnutzungsarten bauplanungsrechtlich verfügbar sein; dies bedeutet, dass keine der beiden Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die anderen gewinnen soll. Das Nebeneinander setzt zudem eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus. Dabei müssen die beiden Nutzungsarten im Mischgebiet ‚gemischt‘ sein (BVerwG, Beschl. vom 25.11.1985 - 4 B 202.85 -; Urt. vom 21.2.1986 - 4 C 31.83 -, a. a. O., vor §§ 1-15). Dies bedeutet eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung. Dies schließt in quantitativer Hinsicht nicht nur aus, dass eine der Hauptnutzungen in dem Mischgebiet völlig verdrängt wird, sondern auch, dass eine der beiden Hauptnutzungsarten in dem Gebiet nach Anzahl und Umfang beherrschend und damit ‚übergewichtig‘ in Erscheinung tritt.“ (ebenda, S. 12, vgl. auch Ausführungen bei Fickert/Fieseler, 11. Aufl., S. 626 ff.)</p> <p>Wir empfehlen, diesen Sachverhalt im Bebauungsplanentwurf im Sinne des Mischgebietscharakters entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Mit der 3. Änderung wird nur ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 63 B festgesetzten Mischgebiete erfasst. Insofern ist, was die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen anbetrifft, nicht nur der Bereich der 3. Änderung separat, sondern das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 B zu betrachten. Bei dieser Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass westlich dieses Änderungsbereiches weitere Mischgebietsflächen bestehen. Diese Flächen sind derzeit ungenutzt und für Wohnnutzungen grundsätzlich geeignet. Insofern ist eine Nutzungsmischung möglich. Die Festsetzung des Mischgebietes ist allerdings nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die grundsätzliche Abwägung dazu hat bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 63 B stattgefunden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>2. Der Landkreis Ammerland verfolgt seit einigen Jahren als Ziel die Einhaltung des „Ammerländer Versorgungsgrades“. Danach bewertet der Landkreis Vorhaben als unkritisch, solange eine Grenze von 0,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner eingehalten wird. Der aktuell vorliegende Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland enthält ebenfalls diesen Grenzwert. Zukünftige Erweiterungsvorhaben in Rastede (inklusive des Ortsteils Wahnbek) sollten sich daher an diesem Wert orientieren. Wir empfehlen, Kontakt mit dem Landkreis in dieser Frage aufzunehmen.</p> <p>Wir haben gegen das oben genannte Vorhaben dann keine Bedenken, wenn die beiden o. g. Hinweise in der Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes auch irrelevant. Davon abgesehen hält die Gemeinde Rastede in der Sache eine Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von 0,5 qm pro Einwohner bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben für praxisfern und nicht realistisch. Im Rahmen ihrer grundgesetzlich garantierten kommunalen Planungshoheit beurteilt die Gemeinde Rastede Einzelhandelsvorhaben vielmehr nach der individuellen städtebaulichen, sozialen und räumlichen Struktur im konkreten Einzelfall und lässt sich nicht durch pauschale Vorgaben Dritter, die die örtliche Situation außer Acht lassen, leiten. Aus diesem Grund hält die Gemeinde Rastede eine individualisierte Betrachtung für unbedingt erforderlich und weist eine Beurteilung jedes anstehenden Einzelhandelsvorhabens auf der Grundlage von bestimmten Grenzwerten im Grundsatz als ungeeignet und nicht akzeptabel zurück, da es sich hierbei um eine unangemessene Einmischung in ihre kommunale Planungshoheit handelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen zur Begrenzung des Einzelhandels auf 0,5 qm pro Einwohner hält die Gemeinde aus den o.g. Gründen für nicht akzeptabel.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <p>1. Landkreis Ammerland, Schreiben vom 18.11.2009</p>			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Arkadij Meier Donaustraße 15 26180 Wahnbek 27.10.2009	Wir bitten um einen für uns übersichtlicheren Bauplan des NP-Einkaufszentrums. Wir, als direkter Nachbar vom NP-Gebäude, würden gerne wissen, was da eventuell auf uns zukommen könnte. Bitte um schnelle Rückmeldung. Danke.	Die konkreten Unterlagen zur Baugenehmigung sind nicht Gegenstand dieser 3. Bebauungsplanänderung und können daher von der Gemeinde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht zur Verfügung gestellt werden.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Satzung zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

**im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB**

Dezember 2009



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Die Bebauungsplanänderung betrifft das im Bebauungsplan Nr. 63 B bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B im östlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzte Mischgebiet (§ 6 BauNVO) – vgl. Übersichtsplan.

§ 2 Inhalt der Änderung

Die gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzte offene Bauweise wird aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Es gilt die BauNVO 1990.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rastede am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B nebst Begründung als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B in Textform beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Nr. BauGB erfolgte am

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B in Textform beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am

Die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B in Textform erfolgte in der Zeit vom bis

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B in Textform als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegen.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg:

Oldenburg, den

Unterschrift

anerkannt:

Rastede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am im/in bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63B, 3. Änderung wurde keine Verletzung von Vorschriften geltend gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ nach § 13 a BauGB

Begründung

Dezember 2009



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
2.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
3.	RAHMENBEDINGUNGEN	1
3.1	Geltungsbereich	1
3.2	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	2
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
4.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	2
4.1	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	2
4.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	2
4.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	3
4.2	Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang	3
4.3	Belange von Natur und Landschaft	4
5.	INHALTE DER 3. ÄNDERUNG	4
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	4

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ liegt im Zentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße. Er setzt für seinen nördlichen Teilbereich Allgemeine Wohngebiete und für den südlichen Teilbereich Mischgebiete fest. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weitestgehend realisiert. Im Südosten des Bebauungsplanes Nr. 63 B wurde ein Versorgungszentrum errichtet. Hier befinden sich ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt. Die 3. Änderung umfasst lediglich diesen südöstlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 B (s. Übersichtsplan).

Für seinen südöstlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 63 B eine offene Bauweise fest. Insofern sind hier nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Zwischenzeitlich hat sich aber gezeigt, dass die Festsetzung einer offenen Bauweise die baulichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Einzelhandelsmärkte unnötig einschränkt. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt daher, den Bebauungsplan Nr. 63 B für den südöstlichen Teil zu ändern und im Rahmen dieser 3. Änderung auf die Festsetzung der offenen Bauweise zu verzichten. Damit soll das in den letzten Jahren erfolgreich entwickelte Versorgungszentrum langfristig gestärkt werden. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die Änderung ist aus städtebaulichen Gründen unproblematisch. Der Verzicht auf die offene Bauweise entspricht grundsätzlich den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 63 B, in diesem Teil des Ortes ein zentrales Versorgungszentrum zu schaffen. Insgesamt unterstützt die 3. Änderung die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Rastede und trägt mit dazu bei, das Versorgungszentrum zu verfestigen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan Nr. 63 B liegt im Zentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße. Die 3. Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 B bzw. auf das südöstlich gelegene Mischgebiet (s. Übersichtsplan). Der Planteil des Bebauungsplanes Nr. 63 B wird von dieser 3. Änderung nicht berührt. Die 3. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung.

3.2 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

Der Bebauungsplan Nr. 63 B ist bereits weitestgehend realisiert. Nördlich befindet sich ein Wohngebiet, südöstlich liegt das Versorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt. Der Stellplatzbereich liegt westlich des Drogeriemarktes.

3.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die nördlich angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil Allgemeine Wohngebiete und für den südlichen Teil Mischgebiete fest. Im zentralen südlichen Bereich wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz / Dorfplatz“ festgesetzt. In den Mischgebieten ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Grundfläche von 0,6 und einer Geschossfläche von 1,0 zulässig. Zudem ist eine offene Bauweise, eine Firsthöhe von 12 m und eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 63 B wurde ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die öffentliche Verkehrsfläche und die Eingrünung des Mischgebietes um wenige Meter in Richtung Westen verschoben und das östliche Mischgebiet damit vergrößert. Eine 2. Änderung wurde begonnen aber nicht zur Rechtskraft gebracht. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf diesen Textbebauungsplan.

4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

4.1 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

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

4.1.1 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

- Ein Bürger hat um Übersendung eines übersichtlicheren Bauplans zum NP-Einkaufszentrum gebeten.

Die konkreten Unterlagen zur Baugenehmigung sind nicht Gegenstand dieser 3. Bebauungsplanänderung und können daher von der Gemeinde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht zur Verfügung gestellt werden

4.1.2 ERGEBNISSE DER PARALLEL ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DURCHGEFÜHRTEN BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat ausgeführt, dass mit der Änderung den Erweiterungswünschen der bestehenden Einzelhändler entsprochen werden solle, der NP-Markt aber bereits eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² aufweise. In Mischgebieten seien nur Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zudem erfordere die Festsetzung eines Mischgebietes eine Durchmischung mit Wohn- und Gewerbenutzung. Der Landkreis Ammerland bewertet Einzelhandelsvorhaben als unkritisch, solange eine Grenze von 0,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner eingehalten wird.

Mit dem Verzicht auf die offene Bauweise soll das Versorgungszentrum insgesamt gestärkt werden. In der Vergangenheit hatte sich gezeigt, dass die Festsetzung der offenen Bauweise die baulichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten unnötig einschränkt. Konkrete Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Sofern Erweiterungsabsichten bestehen, sind diese im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln. Dabei ist die bisherige Ausweisung als Mischgebiet zu beachten.

Mit der 3. Änderung wird nur ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 63 B festgesetzten Mischgebiete erfasst. Insofern ist, was die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen anbetrifft, nicht nur der Bereich der 3. Änderung separat, sondern das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 B zu betrachten. Bei dieser Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass westlich dieses Änderungsbereiches weitere Mischgebietsflächen bestehen. Diese Flächen sind derzeit ungenutzt und für Wohnnutzungen grundsätzlich geeignet. Insofern ist eine Nutzungsmischung möglich. Die Festsetzung des Mischgebietes ist allerdings nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die grundsätzliche Abwägung dazu hat bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 63 B stattgefunden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Begrenzung auf 0,5 qm Verkaufsfläche pro Einwohner nicht entgegen. Zukünftige Erweiterungsvorhaben der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen oder Neuansiedlungen sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.

4.2 ENFÜGEN DER ÄNDERUNG IN DEN STÄDTEBAULICHEN ZUSAMMENHANG

Im Zuge dieser 3. Änderung wird auf die Festsetzung einer offenen Bauweise verzichtet. Damit sind auch Gebäudekörper von mehr als 50 m Länge planungsrechtlich zulässig. Die Änderung ist erforderlich, um den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen flexiblere Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und das Versorgungszentrum langfristig zu stärken. Gebäudelängen von über 50 m entsprechen den typischen Gebäudeformen von größeren Einzelhandelsnutzungen. Die Gebäudekörper werden durch die im Bebauungsplan Nr. 63 B und seiner 1. Änderung festgesetzten Baugrenzen ausreichend begrenzt.

Diese 3. Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da das Plangebiet zu allen Richtungen von Siedlungsstrukturen umgeben ist, so dass eine freie Einsicht von angrenzender Landschaft in das Plangebiet nicht gegeben ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan

Nr. 63 B und seiner 1. Änderung sind zudem Randeingrünungen festgesetzt, so dass auch von den angrenzenden Siedlungsnutzungen die Einsehbarkeit eingeschränkt ist.

Städtebauliche Belange stehen der 3. Änderung damit nicht entgegen.

4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen bebauten Bereich, der durch versiegelte und befestigte Flächen sowie Siedlungsgehölze gekennzeichnet ist.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für die 3. Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 B vor. Im Zuge dieser 3. Änderung wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung geändert, in dem auf die Festsetzung einer offenen Bauweise verzichtet wird. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestehen unverändert fort. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die Änderung nicht tangiert. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

5. INHALTE DER 3. ÄNDERUNG

Bei der 3. Änderung handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Im Zuge der 3. Änderung wird folgende Festsetzung getroffen:

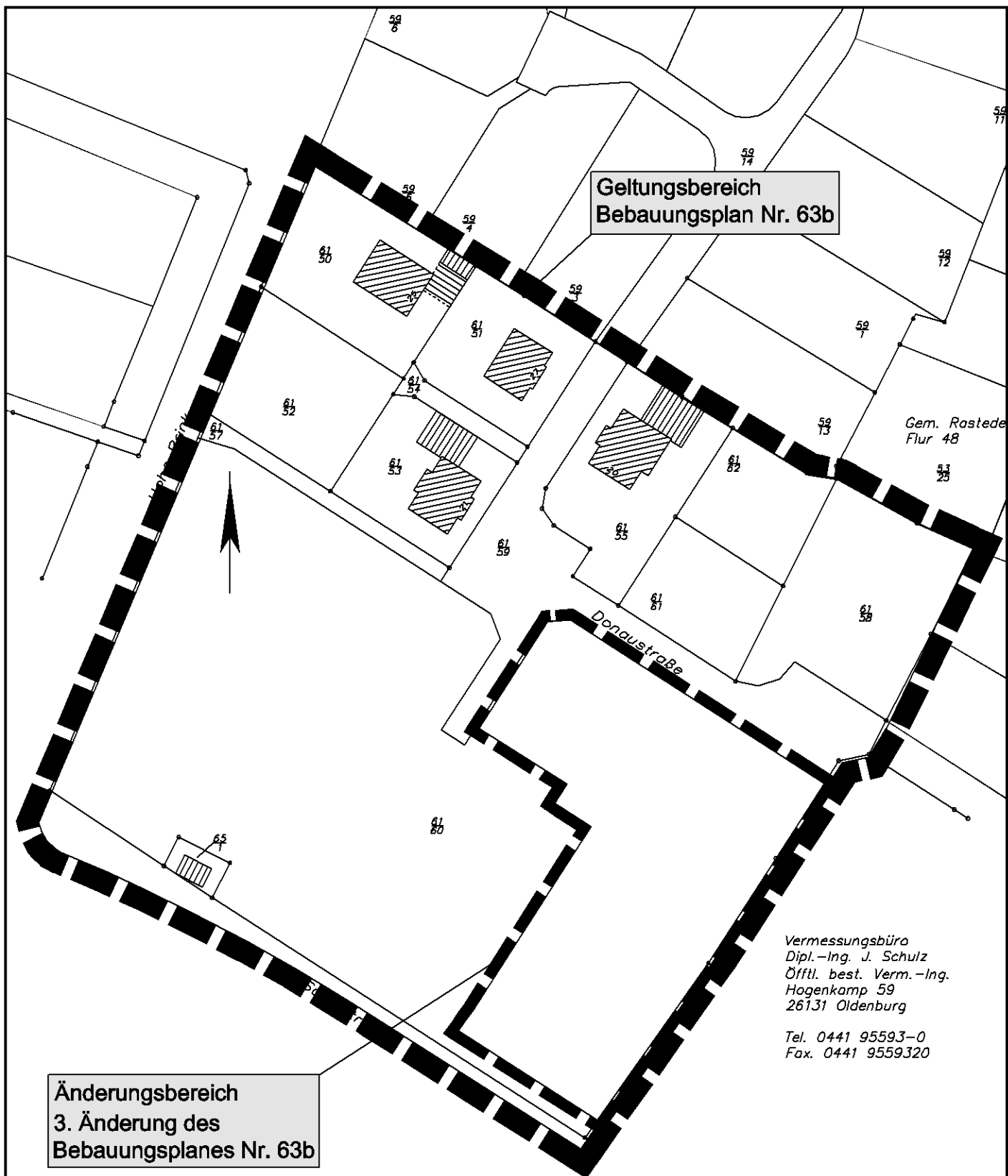
Die Bebauungsplanänderung betrifft das im Bebauungsplan Nr. 63 B bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B im östlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzte Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Die gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzte offene Bauweise wird aufgehoben.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss
Öffentliche Auslegung
Satzungsbeschluss

Rastede, den
Bürgermeister



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Übersichtsplan

Dezember 2009

M 1 : 1.000



NWP - Planungsgesellschaft mbH
Fischweg 1
Postfach 3857
Tel. 0441 97174-0
Internet: www.nwp-cld.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26228 Oldenburg
- Telefon: 0441 97174-70
- E-Mail: info@nwp-cld.de

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

Vorlage-Nr.: 2009/218

freigegeben am 24.11.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 24.11.2009

43. Flächennutzungsplanänderung - Gewerbegebiet Leuchtenburg III

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.12.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 27.10.2009 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2009/183).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 06.11. bis 07.12.2009 statt.

Im Rahmen der Bekanntmachung vom 29.10.2009 fehlte jedoch ein Hinweis nach § 3 Abs. 2 BauGB bezüglich der Arten umweltbezogener Informationen. Dies stellt einen Verfahrensfehler und wesentlichen Mangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dar, der lediglich durch die Wiederholung des Verfahrensschrittes geheilt werden kann. Folgerichtig ist die erneute Auslage zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

keine

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

Vorlage-Nr.: 2009/219

freigegeben am 25.11.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 24.11.2009

Bebauungsplan Nr. 59 - Gewerbegebiet Leuchtenburg III

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.12.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 27.10.2009 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2009/184).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 06.11. bis 07.12.2009 statt.

Im Rahmen der Bekanntmachung vom 29.10.2009 fehlte jedoch ein Hinweis nach § 3 Abs. 2 BauGB bezüglich der Arten umweltbezogener Informationen. Dies stellt einen Verfahrensfehler und wesentlichen Mangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dar, der lediglich durch die Wiederholung des Verfahrensschrittes geheilt werden kann. Folgerichtig ist die erneute Auslage zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

keine

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

Vorlage-Nr.: 2009/151

freigegeben am 24.09.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 27.08.2009

44. F-Planänderung - nördlich Nethener Weg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.01.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (44. Flächennutzungsplanänderung – nördlich Nethener Weg) wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes 78 B für den Bereich nördlich Nethener Weg ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Planung dient der Umsetzung des darauf zu entwickelnden Bebauungsplanes.

Die in der Anlage dargestellte Fläche wurde bereits in der 27. Änderung des Flächen-nutzungsplanes in die Darstellung von Wohnbaufläche umgewandelt; hinzu kommt nun ein kleiner östlicher Teilbereich, der die Änderung erforderlich macht. Hierzu wird auch auf die Vorlage 2009/149 – Aufstellung eines Bebauungsplanes – verwiesen.

Das Verfahren soll parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Nähere Ausführungen hierzu werden in der Sitzung gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

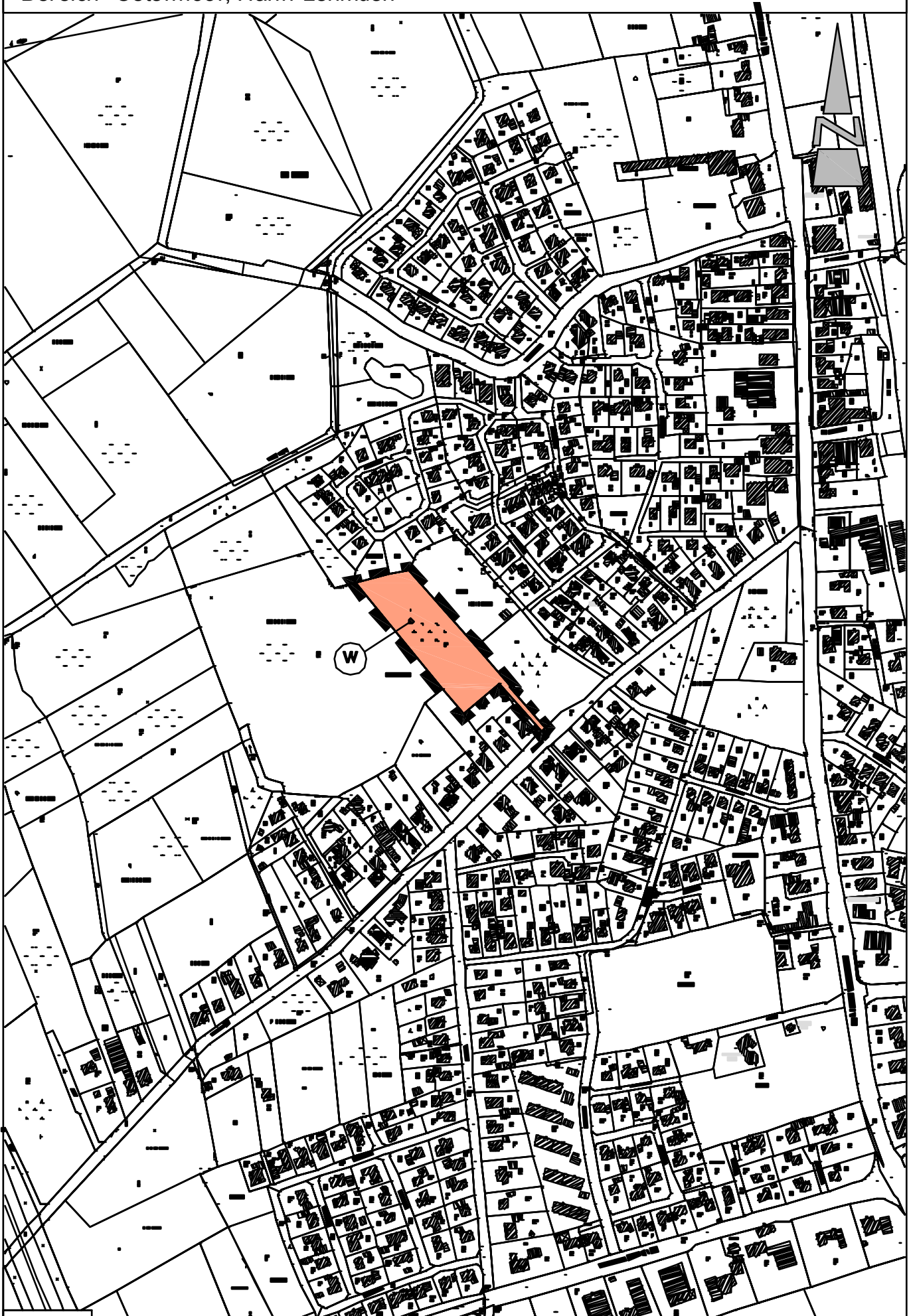
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich der F-Planänderung

Gemeinde Rastede

44. Flächennutzungsplanänderung Bereich "Ostermoor, Hahn-Lehmden"



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensmerkmale

Planunterlagen

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1:1000

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgegeben von der Behörde für Geo-Information, Landentwicklung und Liegenschaften
Oldenburg - Katasteramt Westerstede -

Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

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

Rastede,

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der
44. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich
bekannt gemacht. Der Entwurf der 44. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung
haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausliegen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
die 44. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am
beschlossen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 44. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen
Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich
gemachte Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede,

.....
Landkreis Ammerland
(Genehmigungsbehörde)

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom
(Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am
beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berufenen Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben
/ Auflagen / Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom
bis öffentlich ausliegen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 44. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5
BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht
worden. Die 44. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam
geworden.

Visbek,

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 44. Flächennutzungsplanänderung ist
die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 44. Flächennutzungsplanänderung
und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Anlage 1 zu Vorlage 2009/151

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbaufläche (W)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
44. Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

44. Flächennutzungsplanänderung Bereich "Ostermoor, Hahn-Lehmden"

Vorentwurf

31. August 2009

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 1630 Fax 91 1640



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

Vorlage-Nr.: 2009/149

freigegeben am 24.09.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 25.08.2009

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 78 B - Hahn - Am Ostermoor II

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.01.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Das beigelegte Städtebauliche Konzept wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplanes 78 B – Am Ostermoor II wird nebst Begründung und Umweltbericht beschlossen.
3. Auf Grundlage des Vorentwurfes werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Baugebiet „Am Ostermoor“ steht von den insgesamt 22 Grundstücken nur noch eins zum Verkauf.

Um der Nachfrage nach Grundstücken im Ortsteil Hahn-Lehmden weiterhin nachkommen zu können, soll nunmehr der zweite Abschnitt (Bebauungsplan 78 B) entwickelt werden.

Aufgrund der sich aus der Erschließungsvoruntersuchung ergebenden technischen Notwendigkeit und der gegenwärtigen Vermarktungssituation wurde die bisherige Rahmenkonzeption überarbeitet. Das Ergebnis ist als Anlage beigelegt.

Auf dieser Grundlage wurde der ebenfalls als Anlage beigelegte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 B erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 78 B für den zweiten Bauabschnitt wird auch die bereits bebauten Grundstücke am Nethener Weg mit einbeziehen.

Die Zufahrt zu diesem Baugebiet wird über den Nethener Weg erfolgen. Über einen Fuß- und Radweg ist das Gebiet an den ersten Bauabschnitt angebunden.

Die vorliegende Rahmenplanung lässt bei weiterer Nachfrage die Realisierung eines dritten und eines vierten Bauabschnittes zu. Der Zeitpunkt der Realisierung wird in Abhängigkeit von der Marktsituation zu treffen sein.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

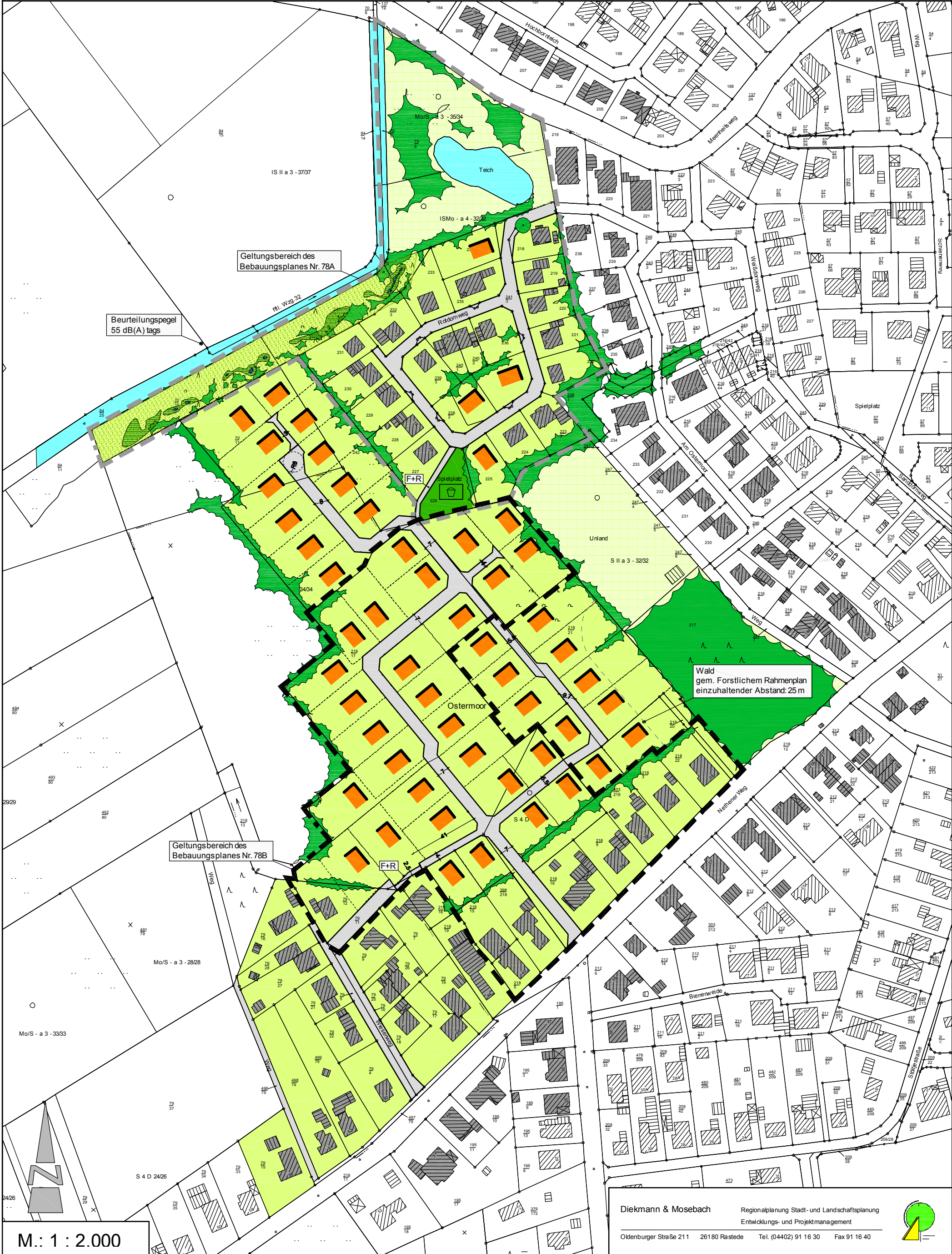
Anlagen:

1. Städtebauliches Konzept
2. Entwurf des Bebauungsplanes 78 B

Gemeinde Rastede

Städtebauliches Konzept

Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg

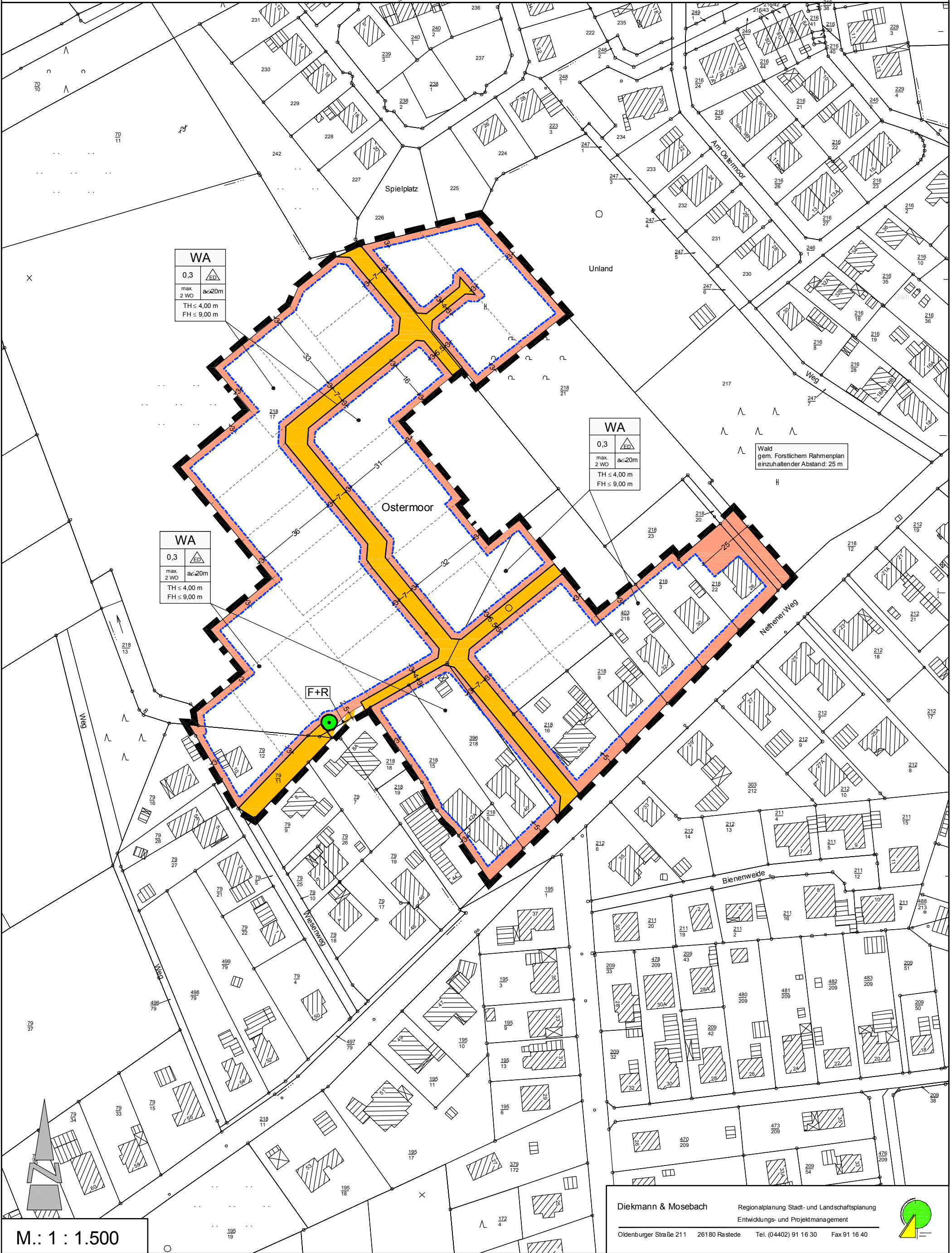


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 78B "Ostermoor"

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand 01.12.2009



M.: 1 : 1.500



B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2009/211**

freigegeben am 19.11.2009

Stab

Sachbearbeiter/in: Herr Günther Henkel

Datum: 19.11.2009**Dorferneuerung Hahn-Lehmden - Voruntersuchung****Beratungsfolge:****Status**Ö
N**Datum**14.12.2009
19.01.2010**Gremium**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Verwaltungsausschuss**Beschlussvorschlag:**

Die Voruntersuchungen zur Dorferneuerung Hahn-Lehmden / Nethen / Bekhausen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen eine Erarbeitung des Dorfentwicklungsplanes unter Einbeziehung der örtlichen Institutionen und der Bevölkerung durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Bereits 1986 ist eine Ortsentwicklungsplanung für den Teilbereich Hahn-Lehmden durchgeführt worden. Die seinerzeitigen Planungsüberlegungen wurden – soweit möglich – umgesetzt bzw. in Überlegungen zur örtlichen Entwicklung einbezogen.

Bereits in den vergangenen Jahren hat es Überlegungen gegeben, diese Ortsentwicklung / Dorfentwicklung fortzuschreiben. Anlass für diese Überlegungen war die Erkenntnis über Möglichkeiten der städtebaulichen Verbesserung im unmittelbaren Kernbereich von Hahn-Lehmden, beispielsweise im Bereich der Straßengestaltung, der Straßenbeleuchtung oder aber auch der Entwicklung des Wohnumfeldes im unmittelbaren Randbereich der Wilhelmshavener Straße.

Diese Überlegungen haben letztlich darin gemündet, das Planungsbüro Diekmann & Mosebach mit der Erarbeitung einer Voruntersuchung bezüglich der Möglichkeiten einer Dorferneuerung in Hahn-Lehmden zu beauftragen.

Im Rahmen dieser Voruntersuchungen hat sich gezeigt, dass die ehemals auf den Kernbereich von Hahn-Lehmden beschränkte Ortsentwicklung geografisch zu klein gefasst wurde. Hahn-Lehmden hat in den vergangenen Jahrzehnten eine der übrigen Gemeinde entsprechende Entwicklung erlebt. Die Ausweisung einer ganzen Reihe neuer Wohnbaugebiete, der Neubau von Sportanlagen und nicht zuletzt auch wichtige infrastrukturelle Einrichtungen in der Umgebung haben Hahn-Lehmden zu einer Ortschaft mit zentralörtlicher Bedeutung für den Norden der Gemeinde werden lassen.

Hahn-Lehmden hat darüber hinaus auch durch seine Entwicklung im gewerblichen Bereich maßgeblichen Einfluss nicht nur auf die Bereitstellung von Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde, sondern auch auf das unmittelbare sozioökonomische Umfeld. Insofern war es folgerichtig, die Voruntersuchungen mindestens auch auf die unmittelbar angrenzenden Dörfer Nethen, Bekhausen und Liethe auszudehnen um zu klären, ob auch dort Überlegungen zur Dorfentwicklung anzustellen wären.

Neben den vorgenannten Zielen war und ist ein weiterer Hauptaspekt der Untersuchung, dass es in diesem Bereich auch eine Vielzahl von Privathäusern gibt, die unter Umständen in Maßnahmen der Dorfentwicklung mit einbezogen werden könnten. Seit dem Jahr 2007 ist für den ländlichen Bereich das Landesprogramm „ZILE“ – Zuwendung zur integrierten ländlichen Entwicklung – aufgelegt worden. Dieses Programm eröffnet für eine ganze Reihe von Maßnahmen im dörflichen Bereich finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten, nicht nur im Bereich der privaten Wohnumfeldverbesserung sondern beispielsweise auch bei ländlichem Wegebau, ländlichem Tourismus, Dienstleistungseinrichtungen und der Orts- und Landschaftsentwicklung. Zuwendungen von bis zu 40 % der Investitionsleistungen, beispielsweise bei öffentlich-rechtlichen Zuwendungsempfängern, sind möglich.

Alle diese denkbaren Förderungen haben jedoch eine qualifizierte Planungsleistung in der Regel in Form eines Dorfentwicklungsplanes als Bedingung. Die Form der Dorfentwicklungsplanung ist – anders als die Bauleitplanung – ein Projekt, welches keinen gesetzlichen Verfahrensablauf kennt. Gleichwohl ist gerade auch im Hinblick auf die Möglichkeiten der Förderung von Privateinrichtungen eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit geboten. Soweit deshalb dieser Grundsatzüberlegung zugestimmt werden sollte, wird ein noch von der Verwaltung in Abstimmung mit dem Planungsbüro näher zu definierendes Verfahren einsetzen, welches unter Beteiligung der jeweiligen Ortsbürgervereine und in Form von öffentlichen Veranstaltungen der Bevölkerung Gelegenheit geben soll, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen.

Da bei unterschiedlicher örtlicher Bedeutung einerseits und der Beteiligung mehrerer örtlicher Institutionen andererseits eine Reihe von Veranstaltungen notwendig sein wird, wird mit der Vorlage erster (Zwischen-) Ergebnisse voraussichtlich erst im späten Frühjahr 2010 zu rechnen sein. Grundsätzliches Ziel ist es, die Dorfentwicklungsplanung im Jahr 2010 abzuschließen.

Das Ergebnis der bisherigen Voruntersuchung ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Ergebnis der bisherigen Voruntersuchung
2. Plan Maßnahmenkonzept
3. Plan Detailausschnitt

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

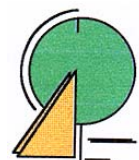


Voruntersuchung zur Dorferneuerung HAHN-LEHMDEN / NETHEN / BEKHAUSEN



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.

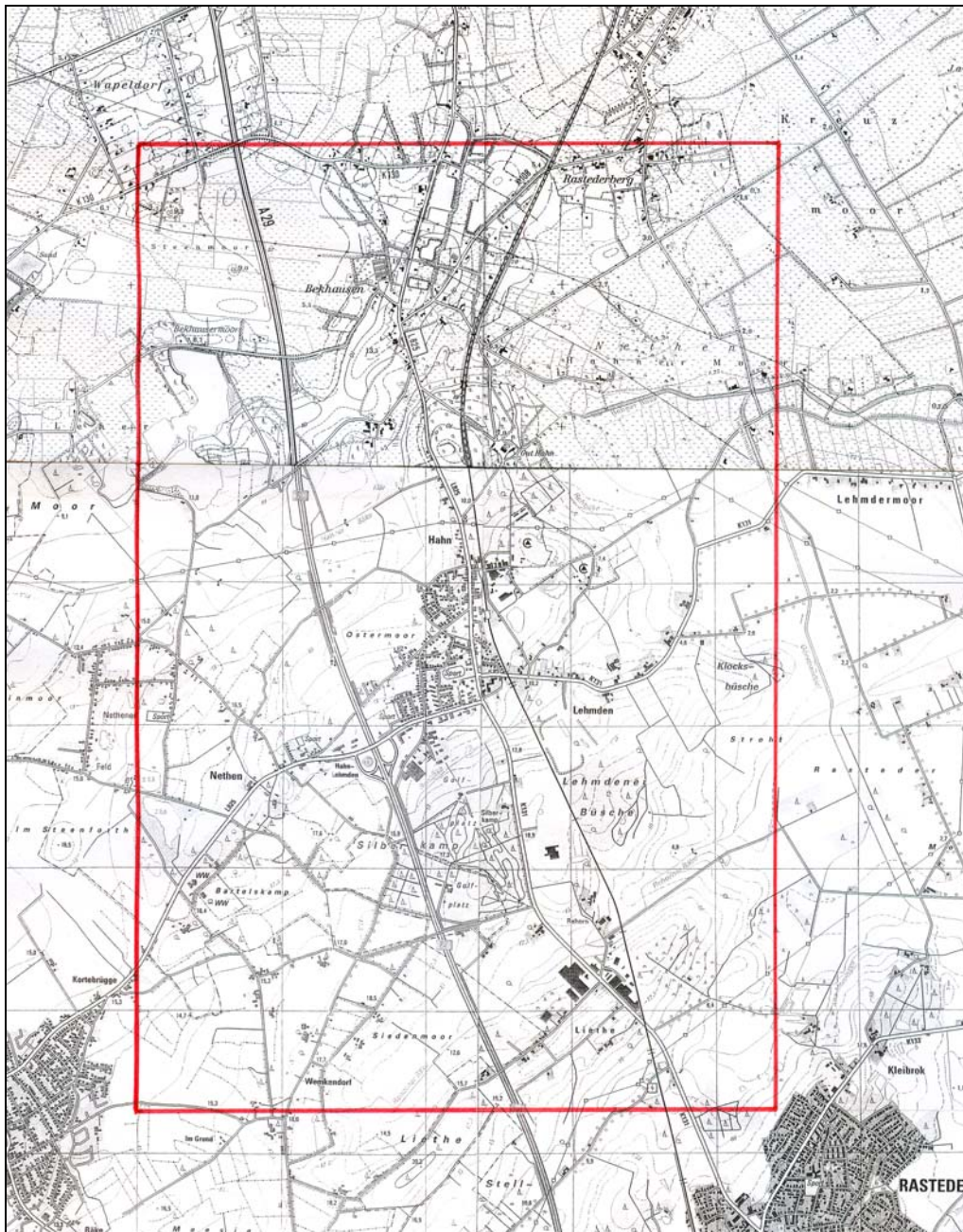


Abb.: Lage des Untersuchungsraumes (TK 25, die unterschiedliche Farbgebung resultiert aus den aktuellen Kartengrundlagen des LGN)

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. Naturdenkmalen 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, Besuchskreis- 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 Untersuchungsbereiches 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-Lehmden.



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-Lehmden 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.

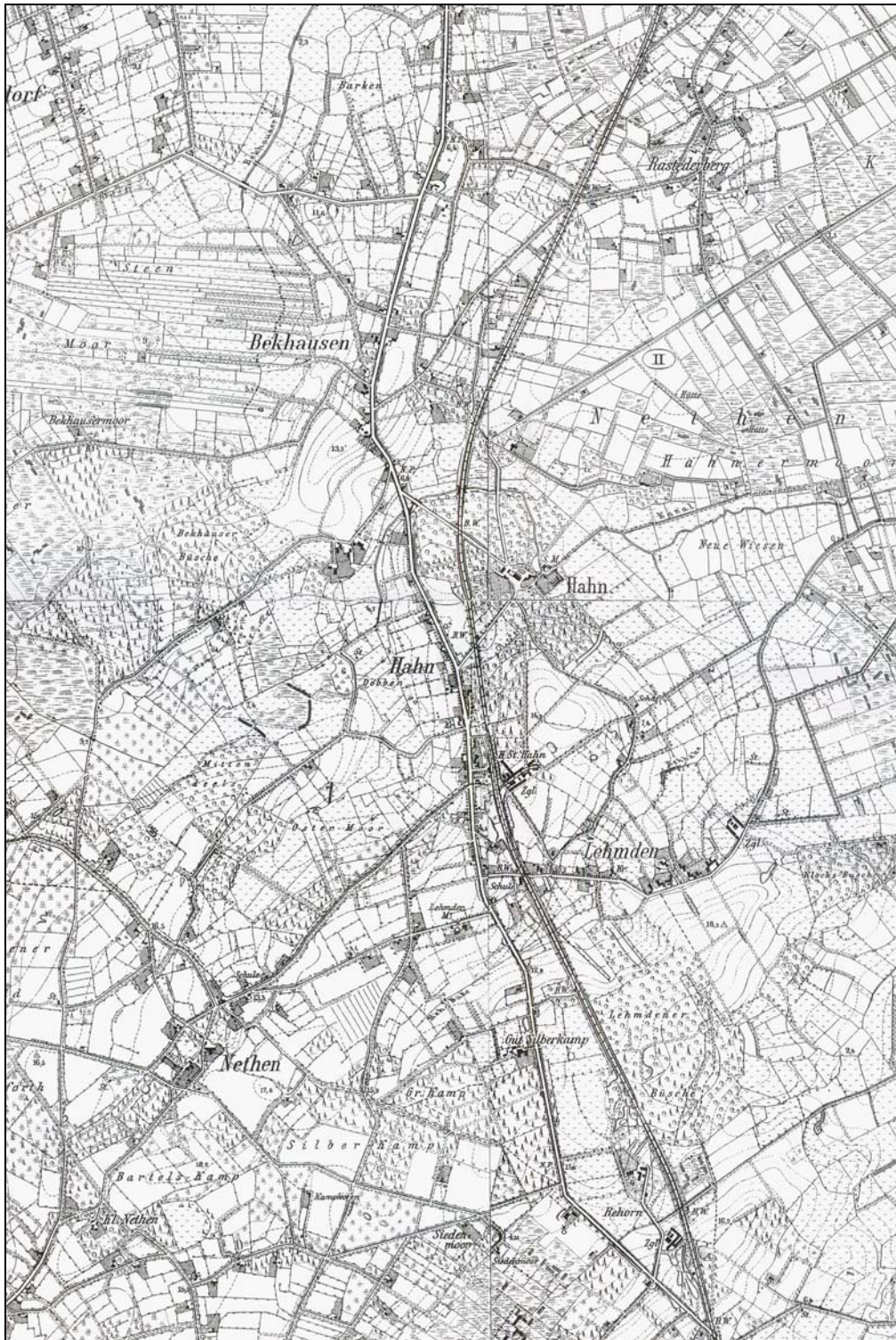


Abb.: Karte der Landesvermessung aus dem Jahre 1898, Herausgegeben 1900

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 Bauernschaften 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

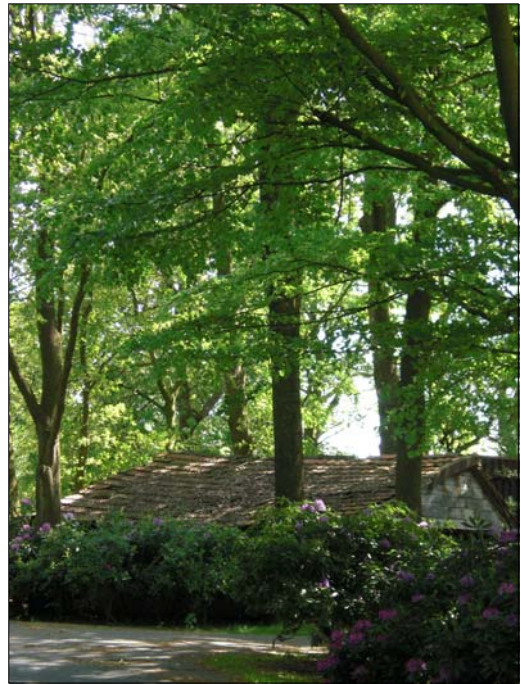


Abb.: prägende Hofgehölze im Bereich der Straße Nordpol

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

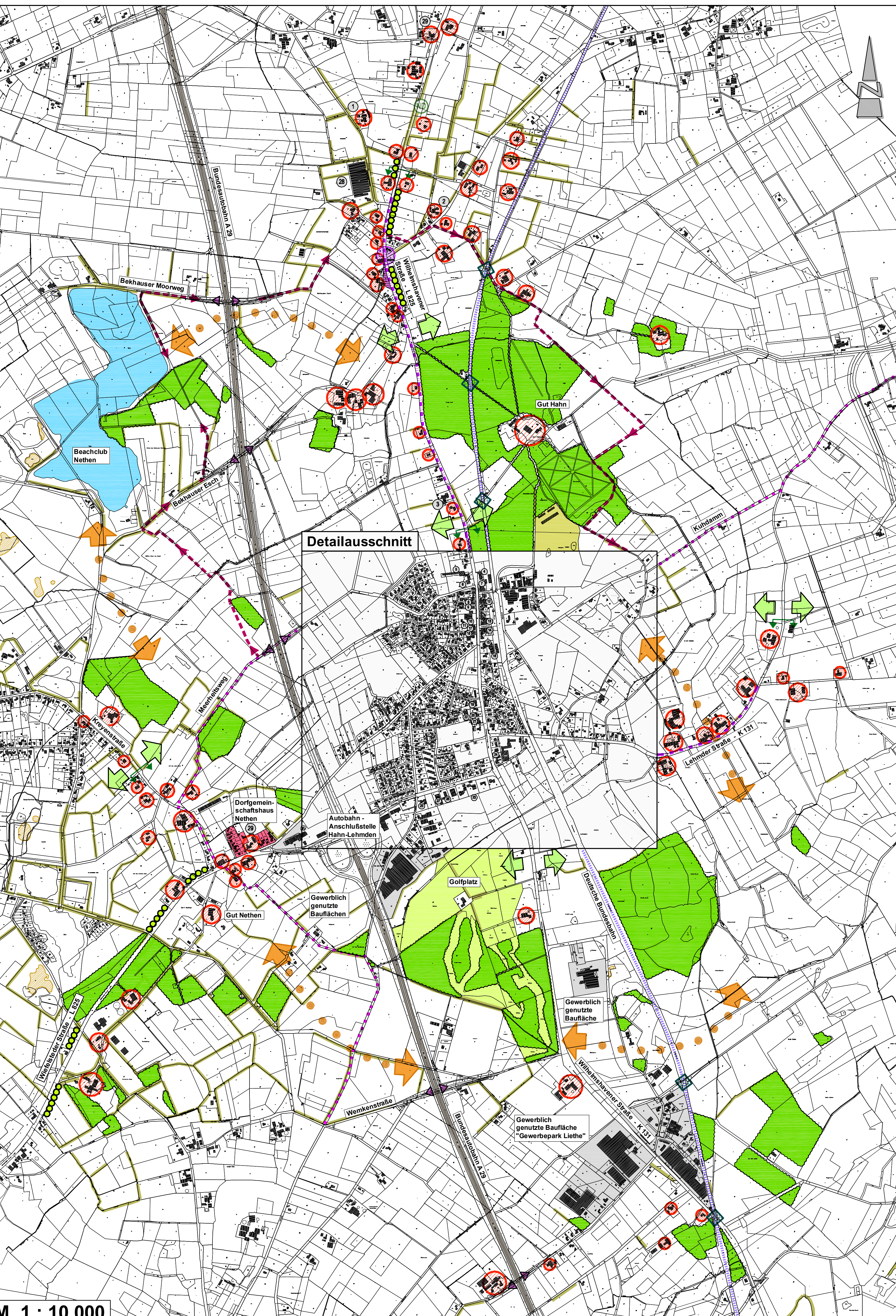
Gemeinde Rastede

Voruntersuchung zur Dorferneuerung

Hahn - Lehmden / Nethen / Bekhausen

Maßnahmenkonzept

Anlage 2 zu Vorlage 2009/211



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Siedlungsbereiche / Wohnbaunutzung
- Siedlungsbereiche / gewerbliche Nutzung
- Campingplatz
- Golfplatz
- Gewässer
- Deutsche Bundesbahn / Oldenburg - Wilhelmshaven
- Bundesautobahn / Oldenburg - Wilhelmshaven A 29
- Querungsmöglichkeit im Bereich der Autobahn
- Bahnübergang mit Schrankenanlage
- Touristische Radroute lt. KVplan Rastede
Kombi : Fahrrad, Wandern, Auto, Sport, Freizeit
- Sanierung / Erhaltung bzw. Entwicklung ortsbildprägender Gebäude und Hofstellen
- Entwicklung einer Ortseingangssituation
- Gestalterische Maßnahmen im Bereich der Einmündungssituation
- Gestalterische Maßnahmen im Bereich der Straßenrandgestaltung
- Defizite im Bereich der Platzgestaltung
Gestaltung eines Gesamtkonzeptes für Buswarteplatz / Picknickstelle / Telefonzelle und Postkasten
- Wertvolle Blickbeziehungen in die Landschaft
- Sicherung und Erhalt ortsbildprägender Gehölze
(ggf. Umwandlung von standortfremden Gehölzen)
- Erhalt und Entwicklung (ggf. Sanierung) vorhandener Wallhecken
- Erhalt und Entwicklung vorhandener Naturdenkmäler (Umfeldgestaltung)
- Schutz und Erhalt vorhandener besonders geschützter Biotope nach § 28 a/b NNatG
- Entwicklung von Straßeneingrünung
- Entwicklungsziel Radwegebeziehung
- Vernetzung von Freizeiteinrichtungen

Nutzungen

- 1 Ponyhof / Pferdehof / Planwagenfahrten
- 2 Zimmereibetrieb
- 3 Landschlachtere
- 4 Feuerwehr
- 5 Schießstand
- 7 Schuhgeschäft
- 8 Imbiss
- 9 Landesbank zu Oldenburg
- 10 Oldenburgische Landesbank
Apotheke
Lebensmittelhandel
Auto - An- und Verkauf
- 11 Second - Hand
- 12 Tischler
- 13 Gaststätte / Getränkehandel
- 14 VW - Service
- 15 An- und Verkauf und Reparatur
- 16 Tankstelle
- 17 Raiffeisen Genossenschaft
- 18 Schreibwaren / Geschenkartikel
- 18 Post / Getränkehandel
- 19 ehem. Raiffeisen
Reparaturwerkstatt / Auto
- 20 Bäcker
- 21 Gaststätte
- 22 Kindergarten
- 23 ehem. Mühle
- 24 Fahrschule
- 25 Werkzeugverkauf
- 26 Fertiggaragenverkauf
- 27 Berufsbekleidungsverkauf
- 28 Gartenbaubetrieb mit Freiflächen
- 29 Dorfgemeinschaftshaus

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Voruntersuchung zur Dorferneuerung

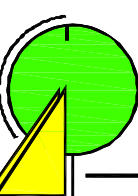
Hahn - Lehmden / Nethen / Bekhausen

Maßnahmenkonzept

Mai 2009

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

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

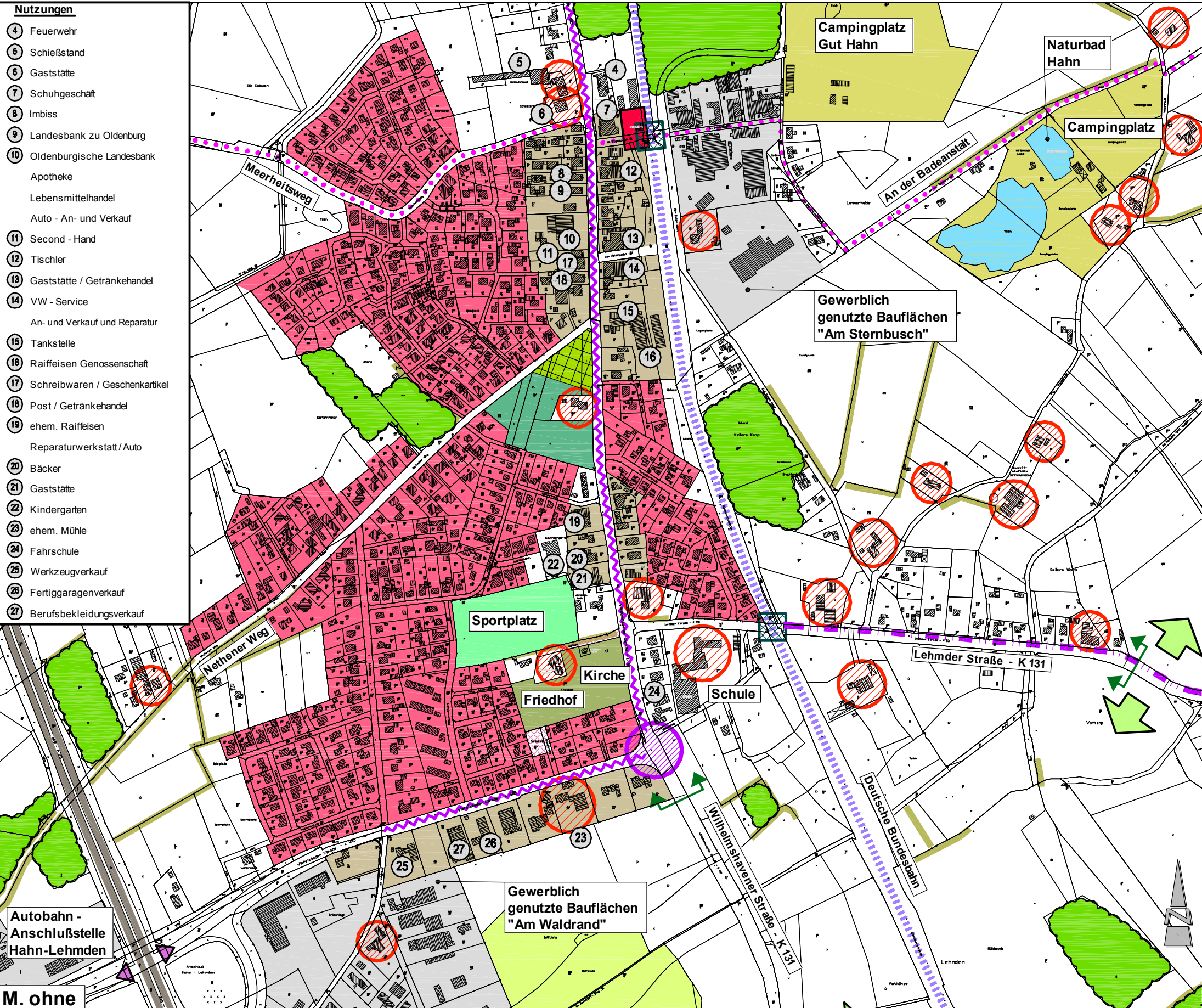


Gemeinde Rastede

Anlage 3 zu Vorlage 2009/211

Voruntersuchung zur Dorferneuerung Hahn - Lehmden / Nethen / Bekhausen

Maßnahmenkonzept, Detailausschnitt



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Siedlungsbereiche / Wohnbaunutzung
- Siedlungsbereiche / gemischte Nutzung
- Siedlungsbereiche / gewerbliche Nutzung
- Campingplatz
- Golfplatz
- Gewässer
- Vorhandener Friedhof
- Vorhandener Sportplatz
- Deutsche Bundesbahn / Wilhelmshaven - Oldenburg
- Bundesautobahn / Oldenburg - Wilhelmshaven
- Querungsmöglichkeit im Bereich der Autobahn
- Bahnübergang mit Schrankenanlage
- Touristische Radroute lt. KVplan Rastede
Kombi : Fahrrad, Wandern, Auto, Sport, Freizeit
- Sanierung / Erhaltung bzw. Entwicklung ortsbildprägender Gebäude und Hofstellen
- Entwicklung einer Ortseingangssituation
- Gestalterische Maßnahmen im Bereich der Einmündungssituation
- Umgestaltung des Straßenraumes erforderlich
evtl. mit geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen
- Gestalterische Maßnahmen im Bereich der Straßenrandgestaltung
- Neugestaltung und Aufwertung der innerörtlich bestehenden Grünflächen
- Gestaltung und Entwicklung eines Ortsmittelpunktes im Zusammenhang
der bestehenden innerörtlichen Grünfläche
Gestaltung eines Dorfplatzes
- Einrichten und gestalten einer Bahnhofstation
- Gestalterische Maßnahmen im Bereich der Parkplatzsituation Kirche
- Wertvolle Blickbeziehungen in die Landschaft
- Sicherung und Erhalt ortsbildprägender Gehölze
- Erhalt und Entwicklung (ggf. Sanierung) vorhandener Walhecken

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Voruntersuchung zur Dorferneuerung Hahn - Lehmden / Nethen / Bekhausen Maßnahmenkonzept

Mai 2009

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

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



19.11.2009

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

Vorlage-Nr.: 2009/206

freigegeben am 17.11.2009

Stab

Sachbearbeiter/in: Herr Günther Henkel

Datum: 17.11.2009

Städtebauliche Entwicklung Loy

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.01.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die städtebauliche Entwicklung in Loy wird auf der Grundlage der Dorfentwicklungsplanung im Einklang mit der notwendigen infrastrukturellen Ausstattung fortgesetzt. Die Grundstücksvorsorgepolitik ist auf diese Grundlage hin abzustimmen.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem über viele Jahre hinweg der Kernbereich der Ortschaft Loy durch Innenbereichssatzungen und Bebauungspläne konsequent entwickelt worden war, stand im Jahre 2005 bei vergleichsweise hoher Nachfrage nach Baugrundstücken die Überlegung zur Fortsetzung der bisherigen baulichen Entwicklung an.

Dieser Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes lag die Auffassung zugrunde, dass einerseits die Ortschaft Entwicklungschancen hatte, die es zu beordnen galt, andererseits allerdings aufgrund der Lage und des Zuschnitts der Ortschaft dafür nur ein geringfügig geeignetes Flächenpotenzial zur Verfügung stand, die auch verfügbar waren bzw. sind.

Weitere Rahmenbedingungen waren insbesondere durch die Restriktionswirkungen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes sowie durch die Überlegungen der Dorfentwicklungspläne 1984 und 1991 gegeben.

Die sich insoweit ergebenden städtebaulichen Möglichkeiten wurden in ein Gesamtkonzept eingearbeitet und in den politischen Gremien vorgestellt. Auf die Beratung im Bauausschuss vom 12.12.2005 (Vorlagen Nr. 2005/265 und 2005/265A) wird an dieser Stelle verwiesen; vgl. Anlage 1 zu dieser Vorlage.

Diese Überlegungen wurden von Beginn an durch Teile der örtlichen Bevölkerung und insbesondere auch des Ortsbürgervereins kritisch begleitet. Im Rahmen einer gesonderten Bürgerversammlung im Jahr 2007 wurde deutlich gemacht, dass eine grundsätzliche Not-

wendigkeit zur städtebaulichen Entwicklung in Loy durchaus gesehen würde. Der bislang von der Verwaltung vorgeschlagene Standort im Bereich Ringstraße / Brunsweg / Hankhauser Weg würde jedoch vermeintlich den Zielen des Dorfentwicklungsplanes nicht vollumfänglich entsprechen und hier eine siedlungsstrukturell bedeutsame Fläche für den Blick in Natur und Landschaft zerstören.

Aus der Mitte des Ortsbürgervereines wurde in der Folgezeit deshalb eine Karte mit vermeintlichen Flächenalternativen vorgelegt. Diese Karte ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Flächen keine Alternativen, die für eine städtebaulich sinnvolle und gleichermaßen durch die Gemeinde zu steuernde Entwicklung in Betracht gezogen werden können. Bevor auf die Flächenalternativen im einzelnen eingegangen wird, sei bereits an dieser Stelle deutlich gemacht, dass Grundsatzüberlegungen zur Entwicklung der Ortschaft Barghorn überhaupt nicht in Betracht zu ziehen sind, da die Abgeschlossenheit dieses Siedlungssplitters ebenso wie die Restriktionen aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet quasi per se eine Entwicklung und Ausweitung verbieten. Gleiches gilt auch in Bezug auf ein mögliches Zusammenwachsen der Ortschaften Barghorn und Loy. Bezüglich der jetzt dargestellten Flächen wird auf die Anlage 3 zu dieser Vorlage verwiesen.

1. Einmündungsbereich Loyerbergstraße / Ringstraße

Die Flächen nördlich der Ringstraße in östlicher Verlängerung des Ziegenweges sind bereits durch eine umfangreiche Innenbereichssatzung aus dem Jahr 2006 einbezogen worden. Die sich hieraus ergebenden baulichen Möglichkeiten sind zwischenzeitlich weitestgehend ausgeschöpft worden. Das verbleibende Flächenpotenzial – bestehend aus nur einigen wenigen Baumöglichkeiten – befindet sich nicht in der Verfügungsgewalt der Gemeinde.

Die Fläche südlich der Ringstraße ist eine der Flächen gewesen, die im Dorfentwicklungsplan als eine von Bebauung frei zu haltende Fläche klassifiziert wurde. Begründet wurde diese Maßnahme vor allem mit der bestehenden Sichtbeziehung über die Geestrandkante in die Wesermarsch hinein. Die Überplanung zum Zwecke der Wohnbebauung würde mit städtebaulichen Zielen rechtlich nicht in Einklang zu bringen sein. Unabhängig davon sollte im Hinblick auf die bestehende Nutzung als Sportfläche auch von weiteren Überlegungen zur Umwandlung als Wohnbaufläche Abstand genommen werden. Die Ersatzsportplatzfläche war und ist eine wichtige Einrichtung, die das Dorfleben mitbestimmt und die - jedenfalls in der Vergangenheit - auch als unabdingbar erforderlich angesehen wurde. Die Aufgabe dieser Fläche wäre unter Außerachtlassung der oben genannten Hinderungsgründe zwar prinzipiell möglich, eine Ersatzfläche mit der Notwendigkeit der bauleitplanerischen Beordnung wird jedoch nicht gesehen.

2. Flächen im Bereich Loyerbergstraße / östlich „Zur Schanze“

Ebenso wie bei der vorgenannten Fläche waren auch hier im Zusammenhang mit der Dorfentwicklungsplanung keine Baumöglichkeiten vorgesehen. Zwar hat eine Voruntersuchung ergeben, dass keine geschützten Biotope vorhanden sind und sich auch keine Hinweise auf besonders geschützte Arten ergeben haben. Bei beiden Flächen handelt es sich aber um einen sensiblen Übergangsbereich zu den landwirtschaftlich genutzten un bebauten Flächen der freien Landschaft im Übergang zur Wesermarsch. Eine Bebauung würde – dies hat auch der Landkreis Ammerland in einer eingeholten Stellungnahme dargestellt – das Orts- und Landschaftsbild des Geestrandes erheblich beeinträchtigen und folglich in einer Bauleitplanung nicht ausreichend berücksichtigt

werden können. Der Landkreis hat darüber hinaus bezweifelt, dass überhaupt hinreichend gewichtige Allgemeinbelange für eine solche Planung sprechen könnten, insbesondere dann, wenn geeignetere Flächen im Sinne der Innenverdichtung vorhanden sind. Dem ist insoweit nichts hinzuzufügen.

3. Flächen Talweg

Im Umgebungsbereich des Talweges ist durch den Bebauungsplan Sandkuhlenweg die Möglichkeit für eine bauliche Verdichtung geschaffen worden. Weitere Flächen am Ende des Talweges wären grundsätzlich denkbar. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die ehemalige Bahntrasse Oldenburg-Brake als von der Dorfentwicklungsplanung ebenfalls erhaltenswerte Fläche insoweit angesehen wurde, als hier fußläufige Verbindungsmöglichkeiten innerhalb des Dorfes gesehen werden. Die Lage - insbesondere am Ende des Talweges, auch hin zu den deutlich höher gelegenen Flächen - stellt keine optimale Besiedlungsmöglichkeit auch im Hinblick auf Schattenwurf dar. Letztlich wäre die Anzahl der insgesamt dort denkbar verfügbaren Grundstücke ebenfalls vergleichsweise gering, sodass nur von einer sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit ausgegangen werden kann.

4. Fläche südlich Osterbergstraße

Diese Fläche ist insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht untersucht worden. Dabei hat sich gezeigt, dass diese Fläche in Teilbereichen aus immissionsrechtlicher Sicht keinen Beschränkungen unterliegen würde. Gleichwohl zeigt sich in der Örtlichkeit die Nähe der denkbaren Lage vom Standpunkt der B 211 aus gesehen. Berücksichtigend, dass durch die geplante Ortsumgehung Loy letztlich eine Beschleunigung der Verkehrssituation auf der Straße erreicht werden soll, muss davon ausgegangen werden, dass eine solche Fläche in dieser Lage keine entsprechende Nachfrage erzeugen würde. Ungeachtet dessen hat die Prüfung der Verfügbarkeit ergeben, dass hier langfristige rechtliche Bindungen bestehen, die innerhalb der nächsten 10 Jahre eine Beordnung unmöglich werden lassen.

5. Flächen östlich der Dorfstraße / westlich des Brunsweges / nördlich des Hankhauser Weges

Die Flächen sind im Dorfentwicklungsplan bereits seit 1984 als potenzielle Baufläche aufgenommen worden. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt durchgeführt und würde damit die Möglichkeit eröffnen, diesen Bereich für Wohnbaulandzwecke zu beordnen. Auch im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes 2000+ war diese Fläche als geeignet angesehen worden. Dieser Teilbereich war auch Gegenstand des städtebaulichen Konzeptes, in dem eine gesamtstädtebauliche Beordnung für diesen Bereich planerisch vorgesehen worden ist. Dieser Bereich steht jedoch für Wohnbauzwecke durch fehlende Verkaufsbereitschaft längerfristig nicht zur Verfügung. Langfristig gesehen ist dies jedoch eine der wesentlichen Potenzialflächen zur dörflichen Entwicklung in Loy.

6. Sonstige Flächen

Neben den vorbezeichneten Flächen sind eine Reihe von Grundstücken genannt worden, die möglicherweise für Bauzwecke zur Verfügung stehen. Planerisch ist hierzu auszuführen, dass sämtliche Flächen heute grundsätzlich bereits bebaubar wären, da eine planungsrechtliche Beordnung im Regelfall schon durch die Innenbereichssatzung von 2001 erfolgt ist. Lediglich die Flächen östlich der Loyerbergstr. sowie im Einmündungsbereich Dorfstraße / Hankhauser Weg, wobei letztere zwischenzeitlich auch von den Restriktionen des Landschaftsschutzgebietes befreit worden ist, fallen nicht in diese Kategorie. Diese Flächen würden bereits aufgrund ihrer Größe auch

nicht zu einer ernsthaften Entwicklungsüberlegung beitragen können. Hinsichtlich der Verfügbarkeit sind keine gesonderten Untersuchungen angestellt worden, da Aussagen hierüber ohne verbindliche rechtliche Regelung nur eine Augenblickserkenntnis beinhalten. Ob die Verfügbarkeit in der Zukunft gegeben sein wird, kann ebenfalls nicht beurteilt werden.

Zusammenfassend lässt sich aus den vorgenannten Darstellungen entnehmen, dass keine der vom Ortsbürgerverein dargestellten Flächen geeignet ist, die grundsätzliche Entwicklungsüberlegung Loy in dem erforderlichen Umfang positiv zu begleiten.

Infolgedessen war und ist es richtig, dass die Verwaltung die Flächen im Bereich Dorfstraße / Ringstraße / Hankhauser Weg für die örtliche Entwicklung in Erwägung gezogen hat. Sollte man – wie jedenfalls ansatzweise in den nachfolgenden Ausführungen dargestellt – zu dem Ergebnis kommen, dass man zum jetzigen Zeitpunkt die Entwicklung der Flächen nicht vorantreiben möchte, geht dies dennoch einher mit der Erkenntnis, nicht andere Flächen dafür alternativ in Erwägung zu ziehen.

Ungeachtet dieses Zwischenergebnisses kann man dennoch zu der Erkenntnis gelangen, dass eine solche Entwicklung zwar an diesem Ort, allerdings nicht zur jetzigen Zeit vorangetrieben werden muss.

Die „Beordnungsnotwendigkeit“ ist, bedingt durch eine stark nachlassende Nachfrage nach Bauland in ländlichen Bereichen, zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Ebenso hat sich die Bevölkerung in absoluter Zahl gemessen durch die Bauleitplanungsmaßnahmen stabilisiert und positiv entwickelt.

Zwischenzeitlich haben weitere Erkenntnisse in Form einer Bevölkerungsprognose aufgezeigt, dass ein dauerhafter Erhalt infrastruktureller Einrichtungen insbesondere für den Bereich „Kinder“ ohnehin nicht von der Entwicklung des in Rede stehenden Bereiches abhängig ist bzw. nachhaltig positiv beeinflusst werden kann.

Diesen Überlegungen folgend verbleibt als Feststellung aber auch, dass bei Aussetzen der jetzigen Entwicklungsüberlegungen die städtebauliche Entwicklung in Loy faktisch eingestellt ist. Will man diesem Gedanken folgen, so muss dies natürlich in der Konsequenz auch mit einer ortsbezogenen Infrastruktur einhergehen, die sich der Entwicklung anzupassen hat.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Städtebauliche Überlegungen Gemeinde Rastede 2005
2. Karte Flächenalternativen
3. Flächendarstellung Barghorn / Loy

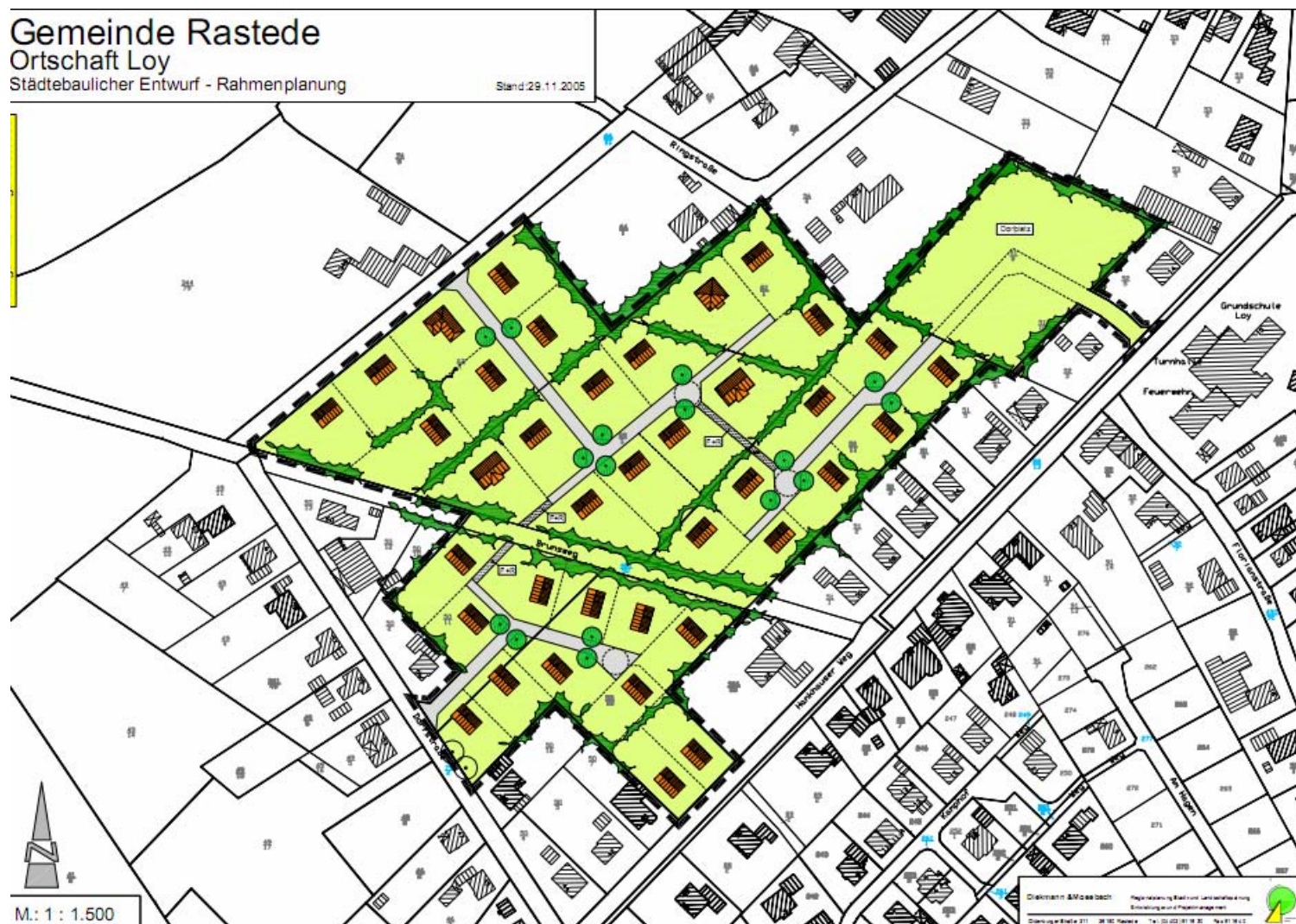
Städtebauliche Rahmenplanung Loy 2005 – Anlage 1 zu Vorlage 2009/206

Gemeinde Rastede

Ortschaft Loy



Städtebaulicher Entwurf - Rahmenplanung

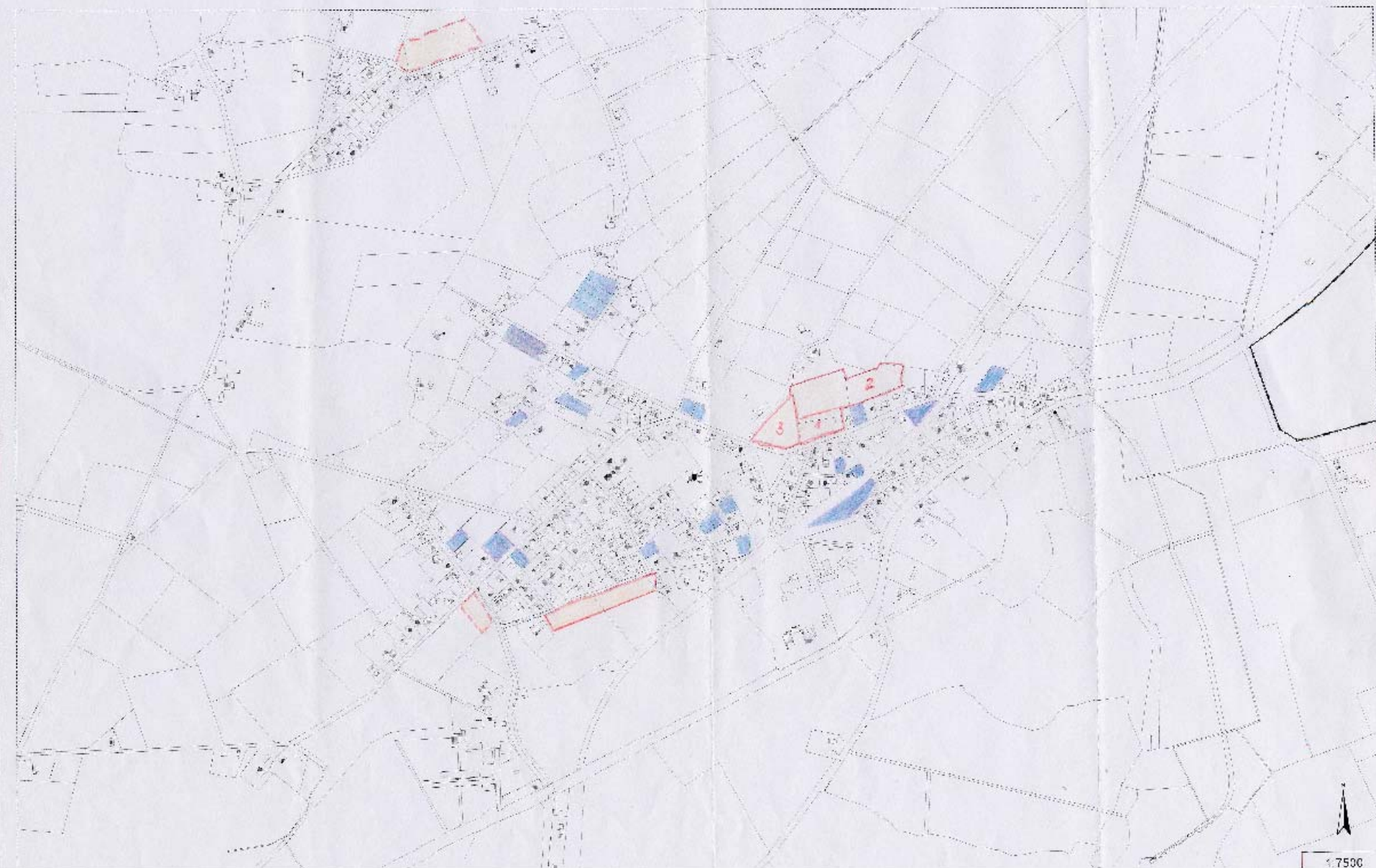
Stand: 29.11.2005



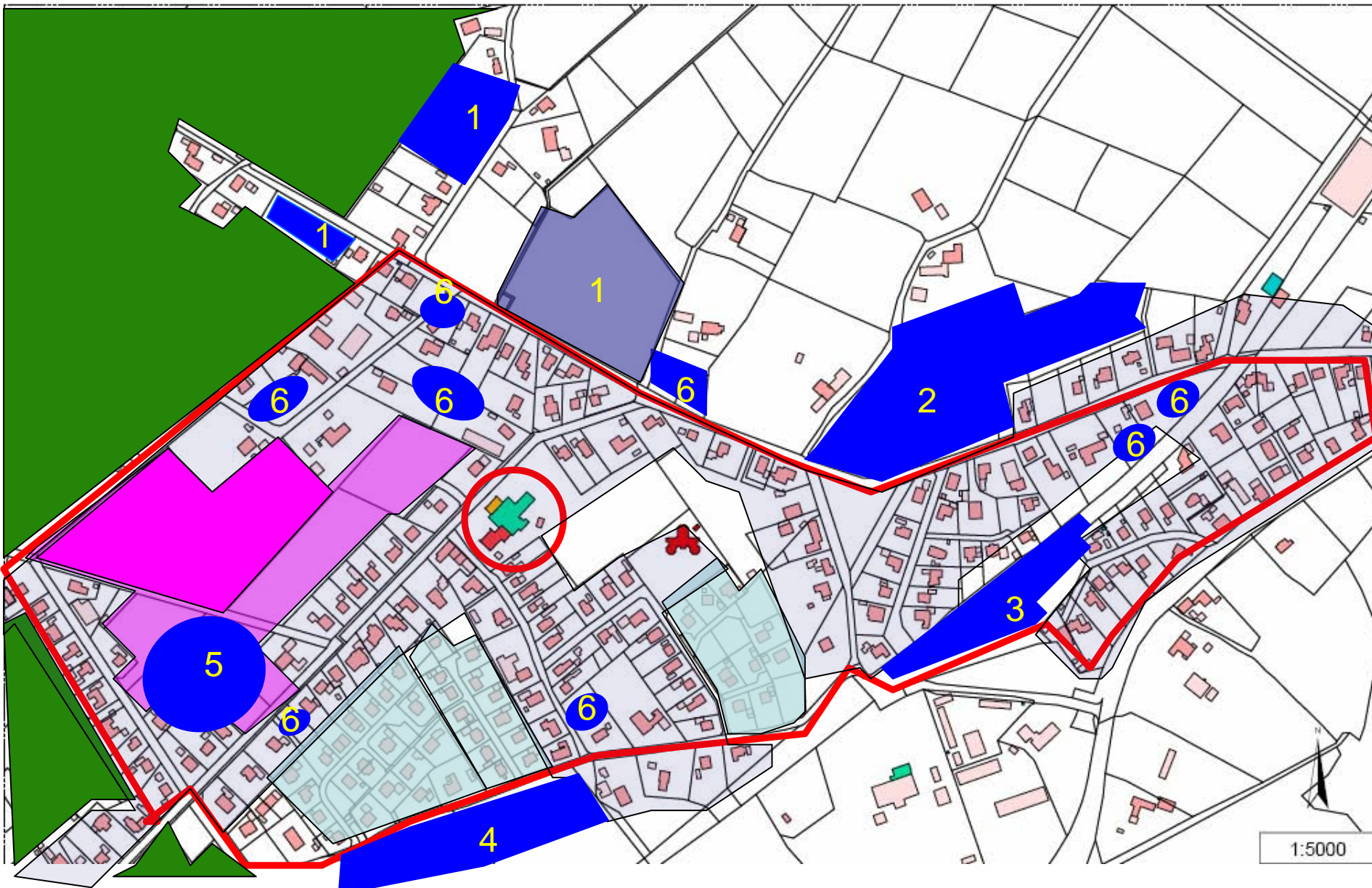
M: 1 : 1.500

Übersichtskarte Ortsbürgerverein Loy 2005 – Anlage 2 zu Vorlage 2009/206

-  Bauplätze unbebaut, tho. angeboten zum Verkauf
-  Flächen zur mittelfrist. Bauerschließung, ohne den entwickelten Grundsätzen der Dorferweiterung allzu sehr zu "schaden")



Flächenalternativen – Anlage 3 zu Vorlage 2009/206



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

Vorlage-Nr.: 2009/207

freigegeben am 17.11.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 17.11.2009

Errichtung Schulsportanlage Feldbreite

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.01.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Umsetzung der Schulsportanlage Feldbreite wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der VA hat am 23.06.2009 auf Empfehlung des Kultur- und Sportausschusses vom 15.06.2009 das Raumprogramm für die Schulsportfläche Feldbreite beschlossen (Vorlage 2009/087). Der Bebauungsplan Nr. 91 ist zwischenzeitlich ebenfalls beschlossen worden.

Am 04.11.2009 hat es eine Vorstellung des umgesetzten Raumprogramms für die Vertreter der KGS Rastede, des VfL Rastede und dem Organisator der Sportabzeichenabnahme gegeben. Die Darstellung, so wie sie in der Anlage beigelegt sind, entsprechen den Vorstellungen aller Vertreter. Es wurde lediglich auf die noch nicht gelösten Probleme hinsichtlich der Umkleiden, Duschen und Geräteunterbringung hingewiesen.

Entgegen der ursprünglichen Annahme konnte mit der Freisportanlage ein verhältnismäßig kurzer Abstand zur Bahnstrecke gewählt werden. Die dort befindlichen Bäume können nicht erhalten werden. Eine Aussage zu den im Nordwesten befindlichen Bäumen kann erst getroffen werden, wenn das Kleingartengelände abgeräumt ist, da erst dann abschließende Höhenaufnahmen möglich sind.

Durch die Nähe zur Bahn, zu der ein 6 m hoher Ballfangzaun errichtet wird, kann auch die seinerzeit von der Schule geforderte 100-m-Bahn, bzw. 110-m-Hürdenbahn, mit 6 Laufbahnen ausgestattet werden. Der Sportplatz entspricht somit der Wettkampfbahn Typ C. Bedingt durch das in Kunststoff hergerichtete Hochsprungsegment im Norden des 68 m mal 105 m großen Rasenspielfeldes, kann durch einfache Linien und entsprechende Bodenhilfen ein Kleinspielfeld für Basketball und Volleyball erstellt werden. Ein Abwurfiring für Diskus-

und Hammerwurf wurde ebenso berücksichtigt wie 2 Weitsprung- bzw. Dreisprunggruben, jeweils am Beginn und Ende der Kurzbahnen.

Die Entwässerung der Flächen erfolgt mittels Versickerung. Eine Beregnungsanlage ist geplant. Aussagen zur Wasserbeschaffenheit können noch nicht gemacht werden, da bisher noch keine Probebohrung mit Wasseranalyse durchgeführt wurde. Aus diesem Grunde wurde zum jetzigen Zeitpunkt die Verwendung von Trinkwasser eingeplant.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten sind mit 907.000 € durch das beauftragte Planungsbüro Pätzold & Snowadsky mit 907.000 € ermittelt und stehen unter Berücksichtigung zu übertragender Ausgabereste zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1 – Entwurf der Schulsportanlage

Mitteilungsvorlage**Vorlage-Nr.: 2009/229**

freigegeben am 30.11.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 30.11.2009**Sportplatz Hahn-Lehmden****Beratungsfolge:**Status

Ö

Datum

14.12.2009

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Der Sportplatz wurde ab dem 15.06.2007 vollständig saniert und im Mai 2008 erstmalig genutzt. Bereits am 14.10.2008 gab es anlässlich einer Ortsbegehung einen Hinweis auf Nährstoffmangel und Rasenfilzbildung. Die Ursache für beide Dinge war eine zu starke Beregnung. Der anwesende Vertreter des TuS Lehmden, die die Beregnung für die Gemeinde Rastede durchführte, wurde darauf hingewiesen, dass nicht mehr so stark beregnet werden sollte.

Die Rasentragschicht des Sportplatzes Hahn-Lehmden besteht aus ca. 30 bis 40 Vol.-% vorhandenen Oberbodens, aus ca. 15 Vol.-% Lava, Körnung 0-4 mm und 50-55 Vol.-% Fein-/Mittelsand, Körnung 2-4 mm. Unterhalb dieser Rasentragschicht befindet sich ein Sandhorizont sowie eine Rohrdrainage. Das Wasser wird von der Rasentragschicht über die Sandschicht mittels Kiesschlitten zur Drainage geführt. Diese Bauweise hat sich in vielen anderen Bereichen, u. a. Turnierplatz, bewährt.

Am 20.11.2008 fand eine Besichtigung des Sportplatzes durch einen Vertreter des Prüflabors Morbach statt. Dieses Prüflabor war in die Herstellung der Rezeptur der Rasensaat oder die Planung des Sportplatzes nicht eingebunden. Eine Probeentnahme erfolgte am 27.11.2008 mit dem Ergebnis, dass alle Untersuchungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit und Wasserableitung in Ordnung waren, mit Ausnahme der verockerten Kiesschlitten. Ursächlich für diese Verockerung sind der hohe Eisengehalt des Brunnenwassers (Eisengehalt Trinkwasser=0,2 mg/l; Eisengehalt des Grundwassers=5,2 mg/l) und die Beregnungsmenge.

Es wurden im Frühjahr und im Sommer 2009 Schlitzungen der Kiesstränge vorgenommen. Im Frühjahr 2009 wurde die Schlitzung quer und im Sommer 2009 diagonal zu den Kiessträngen durchgeführt. Das Verfahren sorgt dafür, dass die verockerten Kiesschlitzte aufbrechen und damit das Wasser wieder in die Drainage abgeben können.

Als sich nach der Sommerregenation des Sportplatzes Hahn-Lehmden erneut Mängel darstellten, hat ein gemeinsamer Termin mit den Vertretern des TuS Lehmden stattgefunden. Zu diesem Termin wurde errechnet, welche Wasserzufuhr der Sportplatz Hahn-Lehmden erhalten hatte.

Vom Mai 2008 bis August 2009 wurden insgesamt 17.100 m³ Wasser auf dem Sportplatz verregnet. Dieses ergibt einen durchschnittlichen Jahresverbrauch von 12.800 m³/Jahr. Seit September 2009 wird eine jetzt veränderte Beregnung durch den Bauhof durchgeführt. Hochgerechnet auf eine Jahresperiode würde sich jetzt ein Wasserverbrauch von 3.200 m³/Jahr ergeben. Beide Werte liegen noch deutlich über dem theoretischen Wert nach der DIN für Sportplatzpflege mit ca. 2.200 m³/Jahr.

Hieraus folgt, dass dem Sportplatz in der Zeit von Mai 2008 – August 2009 insgesamt 66 kg Eisen/Jahr zugeführt worden sind. Bei den theoretischen Werten aus der DIN-Norm für Pflegearbeiten hätte sich nur eine Menge von 11,5 kg/Jahr ergeben dürfen. Bei der Verwendung von Trinkwasser würde sich sogar nur eine Menge von 0,5 kg Eisen/Jahr rechnerisch ergeben.

Eine Enteisungsanlage würde Investitionskosten von ca. 65.000,- € ergeben. Das ergibt bei einer Verzinsung von 4% und einem Abschreibungswert von 9% Jahreskosten von 8.500,- € Bei der Verwendung von Trinkwasser würden Jahreskosten von ca. 3.000,- € entstehen, wobei hier die Kosten einer wahrscheinlich notwendigen Druckerhöhungsanlage noch nicht eingerechnet worden sind.

Nach Rücksprache mit dem Prüflabor Morbach ist es notwendig, die Wasserzugabe deutlich zu minimieren und damit den Eintrag von Eisen in die Kiesschicht zu reduzieren. Damit kann die Schlitzung der Drainschlitzte, die einen „normalen“ Unterhaltungsaufwand darstellen, deutlich minimiert werden.

Vom TuS Lehmden wurde seinerzeit beanstandet, dass sich die Grasnarbe in keinem guten Zustand befindet. Aus diesem Grunde wurde am 13.11.2009 erneut eine Ortsbesichtigung mit dem Prüflabor Morbach durchgeführt. Der Bericht ist in der Anlage beigelegt.

Das Zwischenergebnis aus dieser Untersuchung ist, dass durch die extrem hohe Zugabe von Wasser der Dünger ausgespült wurde und damit die Nährstoffversorgung der Rasenfläche nicht gegeben war. Diese erhöhte Wasserzugabe führt andererseits wiederum auch dazu, dass erhöhte Mengen Eisen in die Bodenschichten eingetragen werden. Das Prüflabor hält es für ausreichend, wenn die durch die starke Beregnung vorhandene Filzschicht gestriegelt wird, ein entsprechender Dünger zugegeben und die Beregnungsmenge deutlich reduziert wird. Man geht davon aus, dass sich der Rasen mit Beginn der Vegetationsperiode in einem ordnungsgemäßen Zustand darstellen wird.

Die Nutzungsfrequenz des Sportplatzes ist eher normal als erhöht. Hieraus lassen sich keine erhöhten Beschädigungen des Platzes ableiten. Die Wirkung der Schlitzung im Frühjahr und Sommer 2009 lässt sich bereits daraus ablesen, dass in den letzten Wochen verschiedene andere Sportplätze, wie Mühlenstraße, Kleibrok und Wahnbeck wegen starker Vernässung

gesperrt werden mussten, während auf dem Sportplatz Hahn-Lehmden Sportbetrieb durchgeführt werden konnte.

Fazit: Die Berechnungsmenge wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Hierdurch wird der Eintrag an Eisen aus dem Grundwasser deutlich reduziert werden. Ein weiterer Effekt ist, dass der aufgebrachte Dünger nicht ausgewaschen wird und den Pflanzen zur Verfügung steht. Durch die weitere Kräftigung der Grasnarbe wird sich eine geschlossene Pflanzendecke ergeben. Die Wasserdurchlässigkeit der Kiesschlitzte und der Rasentragschicht wird beobachtet. Soweit Mängel entstehen wird auf diese im Rahmen der ordnungsgemäßen Sportplatzpflege reagiert werden. Durch diese zuvor beschriebenen Maßnahmen soll das Ziel eines ordnungsgemäßen Sportplatzes sichergestellt werden. Der TuS Lehmden wird selbstverständlich informiert.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

1. Prüfbericht Morbach zum Ortstermin 13.11.09

Gemeinde Rastede
Bauamt
Sophienstraße 27
26180 Rastede

25.11.09
Mo/gb

AKTENNOTIZ NR.: 509.533

Bauvorhaben: Rastede,

Rasenspielfeld
Hahn – Lehmden

hier: bodenmechanische Untersuchungen

Bezug: Ortstermin zur Besichtigung vom 13.11.09
Prüfbericht 508.525 vom 2.02.09

Anlaß der Untersuchung: Das Rasenspielfeld wird vom Nutzer hinsichtlich der Grasnarbe beanstandet. Es sollte festgestellt werden, inwieweit die Beanstandungen einen Mangel darstellen bzw. worauf dieser zurückzuführen ist.

Postanschrift:
Anton Morbach
Pappelweg 4
29664 Walsrode

Telefon: (05161) 9 80 10
Telefax: (05161) 98 01 20
Prueflabor-Morbach-Walsrode@t-online.de

Bankverbindung:
Volksbank Lüneburger
Heide eG
(BLZ 258 916 36)
Konto – Nr.: 2 536 401

Commerzbank AG
(BLZ 250 400 66)
Konto Nr. 29 22 011

Örtliche Feststellungen

Beim Ortstermin waren zugegen:

Herr Ammermann,	Gemeinde Rastede
Herr Rathge,	Prüflabor
Herr Morbach,	Prüflabor

Entspr. unseren Empfehlungen aus o. g. Prüfbericht, wurde der Rasenplatz nach Angabe in diesem Jahr bereits zweimal geschlitzt, um die Wasserabführung sicherzustellen. Zum Zeitpunkt des Ortstermins zeigte sich das Spielfeld in unterschiedlichen Farbaspekten. Filz war nicht vorhanden.



Teilweise waren auch lückige Bestände (nicht nur im Torraum) zu erkennen, was die nachfolgenden Bilder zeigen.



Postanschrift:
Anton Morbach
Pappelweg 4
29664 Walsrode

Telefon: (05161) 9 80 10
Telefax: (05161) 98 01 20
Prueflabor-Morbach-Walsrode@t-online.de

Bankverbindung:
Volksbank Lüneburger
Heide eG
(BLZ 258 916 36)
Konto – Nr.: 2 536 401

Commerzbank
(BLZ 250 400 66)
Konto Nr. 29 22 011

Wie das folgende Bild zeigt, wurde eine relativ gleichmäßige Durchwurzelung von ca. 8 – 10 cm, Spitzen bis 12 cm, festgestellt, was für die Jahreszeit durchaus als normal anzusehen ist.



Wegen sehr starker Regenfälle wurde der Platz am Freitag (6.11.09) aufgrund der der sehr weichen Rasentragschicht als nicht bespielbar erklärt.

Am Vormittag des Ortstermins (13.11.09 / 9.30 Uhr) war der Platz trotz relativ starker Niederschläge sehr fest.

Entspr. Ihren Angaben wurden auf dem Rasenspielfeld in diesem Jahr ca. 17 300 m³ Wasser aufgebracht, wobei die Beregnung seit Mitte August vom Bauhof nur noch in reduzierter Menge durchgeführt wurde. Entspr. den Angaben des Bauhofes wurde ein Gesamtdüngeaufwand von 29,6 g/m² REIN N, verteilt auf sechs Düngegänge, aufgebracht.

Über die Nutzungsintensität liegen dem Unterzeichner keine Angaben vor.

Zusammenfassung

Die unterschiedlichen Farbaspekte sind aus der Sicht des Unterzeichners auf ungleichmäßige Düngungen zurückzuführen. Die hellen Streifen haben eindeutig weniger Düngemittel erhalten als die mittelgrünen Streifen.

Die Grasnarbe ist bei entspr. Nutzungsintensität der Jahreszeit entsprechend als normal anzusehen.

Die Beschädigungen hätten für die aufgebrachte Düngemenge schneller zugewachsen sein müssen. Hier wurde der Dünger durch die sehr hohen Beregnungseinheiten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit regelrecht „durchgespült“.

Unter Berücksichtigung des technischen Aufbaus ist bei dem gesamten Rasenspielfeld eine komplette Durchfeuchtung bei 15 l/m² anzunehmen. Wenn pro Beregnungsgang mehr verabreicht wurde, wird das umgehend an die darunterliegende Sandschicht weitergeleitet und dann in die Dränagen abgeführt.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass bei normaler Beregnung pro Beregnungsgang 110 m³ ausreichend sind. Dieses wären dann letztlich über 150 Beregnungseinheiten. Wenn, wie angenommen, die Beregnung ab April durchgeführt und die angegebene Wassermenge bis Mitte August verbraucht wurde, erfolgte die Beregnung an 130 bis max. 150 Tagen. Dieses ist nicht nur zu viel, sondern man hat den Aufbau, wie bereits erwähnt, „gespült“. Unter diesen Bedingungen ist die vorhandene Grasnarbe sogar optimal, da davon auszugehen ist, dass ein Großteil des Düngers, wie angesprochen, gar nicht seine Wirkung erzielen konnte.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass sich das Rasenspielfeld bei einer sachgerechten Beregnung (Informationen darüber liegen dem Bauhof vor) und gleicher Düngemenge im Frühjahr 2010 in einem ganz anderen Zustand zeigen wird. Hinzu kommt, dass die Ortsteinbildung durch das sehr eisenhaltige Wasser förmlich potenziert wurde. Durch die Reduzierung der Beregnungsmenge wird ein Schlitzten des Platzes nur noch einmal im Jahr, unter Umständen sogar nur alle zwei Jahre, erforderlich sein.

Mit freundlichen Grüßen

PRÜFLABOR FÜR FREISPORTANLAGEN



A. Morbach

Postanschrift:
Anton Morbach
Pappelweg 4
29664 Walsrode

Telefon: (05161) 9 80 10
Telefax: (05161) 98 01 20
Prueflabor-Morbach-Walsrode@t-online.de

Bankverbindung:
Volksbank Lüneburger
Heide eG
(BLZ 258 916 36)
Konto – Nr.: 2 536 401

Commerzbank
(BLZ 250 400 66)
Konto Nr. 29 22 011

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2009/227**

freigegeben am 30.11.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 30.11.2009**Inwertsetzung Denkmalsplatz****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.01.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Für den Denkmalsplatz werden Parkplätze im Bereich des Denkmals sowie 2 Behindertenparkplätze gekennzeichnet. Die Parkdauer wird auf eine Stunde begrenzt, wobei die Parkzeitregelung im Übrigen entsprechend der Oldenburger Straße geregelt wird. Für den übrigen Bereich wird ein eingeschränktes Halteverbot angeordnet.

Sach- und Rechtslage:

Aus den seinerzeit vorgeschlagenen Maßnahmen zur Inwertsetzung des Denkmalsplatzes wurde abschließend noch nicht über die mögliche Sperrung / Nichtsperrung für den motorisierten Individualverkehr beraten und beschlossen.

Zwischenzeitlich hat es Gespräche mit der Kirchenverwaltung hinsichtlich einer Wegeführung vom Waldparkplatz zum Friedhof der evangelischen Kirche gegeben. Aus Sicht der Gemeinde sollte es bei einer möglichen Sperrung des Denkmalsplatzes für Parker eine kurze Anbindung an das Kirch- und Friedhofsgelände geben.

Am 28.10.2009 wurde anlässlich einer Kirchenratssitzung das Bestreben der Gemeinde Rastede, eine Wegeverbindung zwischen dem Waldparkplatz und dem Friedhof herzustellen sowie der Sperrung des Kirchvorplatzes für den Individualverkehr einzurichten, berichtet. Der Kirchenrat hat sich dahingehend entschieden, dass eine Wegeverbindung vom Waldparkplatz über das Areal der Kirchengemeinde zum Friedhof nicht erwünscht ist. Auch wurde eine Sperrung des Kirchvorplatzes als kritisch angesehen.

Die Verwaltung hat Zählungen hinsichtlich der Belegung des Denkmalsplatzes durch parkende Fahrzeuge durchgeführt. Hierbei wurden lediglich 5 % Dauerparker festgestellt. Zeitgleich wurde auf dem Waldparkplatz festgestellt, dass eine Ausnutzung der Parkmöglichkeiten nur in einem geringen Umfang stattfindet.

Nachdem eine Wegeführung vom Waldparkplatz zum Kirchengelände nicht durchführbar ist, hat die Verwaltung unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingung einen neuen Beschlussvorschlag erarbeitet.

Danach soll ein eingeschränktes Halteverbot für den Denkmalsplatz eingerichtet werden und ein Parken nur auf den dafür gekennzeichneten Bereichen für die Dauer einer Stunde zulässig sein. Die Zeiträume, in denen diese Regelung gilt, könnten analog des Verfahrens an der Oldenburger Straße erfolgen.

Es könnten im Bereich des Denkmals Stellplätze eingerichtet werden und diese mittels reflektierenden Aluminiumnägeln gekennzeichnet werden. Darüber hinaus sollten zwei Behindertenstellplätze eingerichtet werden.

Bei Umsetzung des Beschlussvorschlages wäre gewährleistet, dass nur ein kurzzeitiges Parken auf dem Denkmalsplatz stattfindet und durch die Beschränkung auf die Hauptgeschäftszeiten eine Nutzung bei anderen Veranstaltungen durchaus möglich ist. Außerdem wäre in den übrigen Bereichen das Ein- und Aussteigen, sowie das Be- und Entladen zulässig.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Die Aufbringung der Markierungsnägel und der Beschilderung kann aus anderen Maßnahmen des Haushaltes 2009 gedeckt werden.

Anlagen:

keine

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2009/228**

freigegeben am 30.11.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 30.11.2009**Sanierung Turnierplatz; Eingangssituation Torhäuser****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.12.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.01.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Baumaßnahme „Sanierung Eingangsbereich Torhäuser“ wird im Bereich der Pflasterung nicht durchgeführt. Die Wegesanierung mittels wassergebundener Decke in Richtung Turnierplatz wird durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 15.09.2009 wurde die Sanierung des Turnierplatzes mit allen Teilmaßnahmen dargestellt. Dabei wurde unter anderem die Situation hinsichtlich der Torhäuser vor dem Schloss erörtert. Eine endgültige Materialauswahl bzw. ein endgültiger Beschluss für die Einrichtung des Weges zwischen den Torhäusern vor dem Schloss sollte nach noch anzusetzendem Ortstermin erfolgen.

Dieser Ortstermin hat am 20.10.2009 stattgefunden. Dabei war Tenor, dass zwischen dem Fahrbahnrand der Oldenburger Straße und dem Eingangsbereich der Torhäuser die Pflasterung mittels Natursteinpflaster erfolgen sollte und das vorhandene Material gewonnen werden sollte, um damit die Wegeführung hinter der Rollschicht in Richtung Schloß entsprechend herzurichten. Im Anschluss an die zu sanierende Klinkerpflasterung sollte eine wassergebundene Decke in Richtung Turnierplatz hergestellt werden.

Diese Variante wurde mit den Vertretern der Denkmalschutzbehörde erörtert. Aus historischer Sicht ist diese Maßnahme unzulässig. Eine Aussicht auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis besteht nicht.

Die Verwaltung ist daher zur Auffassung gekommen, dass die Eingangssituation vor den Torhäusern unverändert bleiben soll, zumal auch die Herrichtung der gesamten Fläche inklusive der zu ergänzenden Zaunanlage an dem Einspruch des Eigentümers gescheitert ist und somit eine Aufwertung nach historischem Vorbild nur bedingt möglich wäre.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.

Anlagen:

keine