

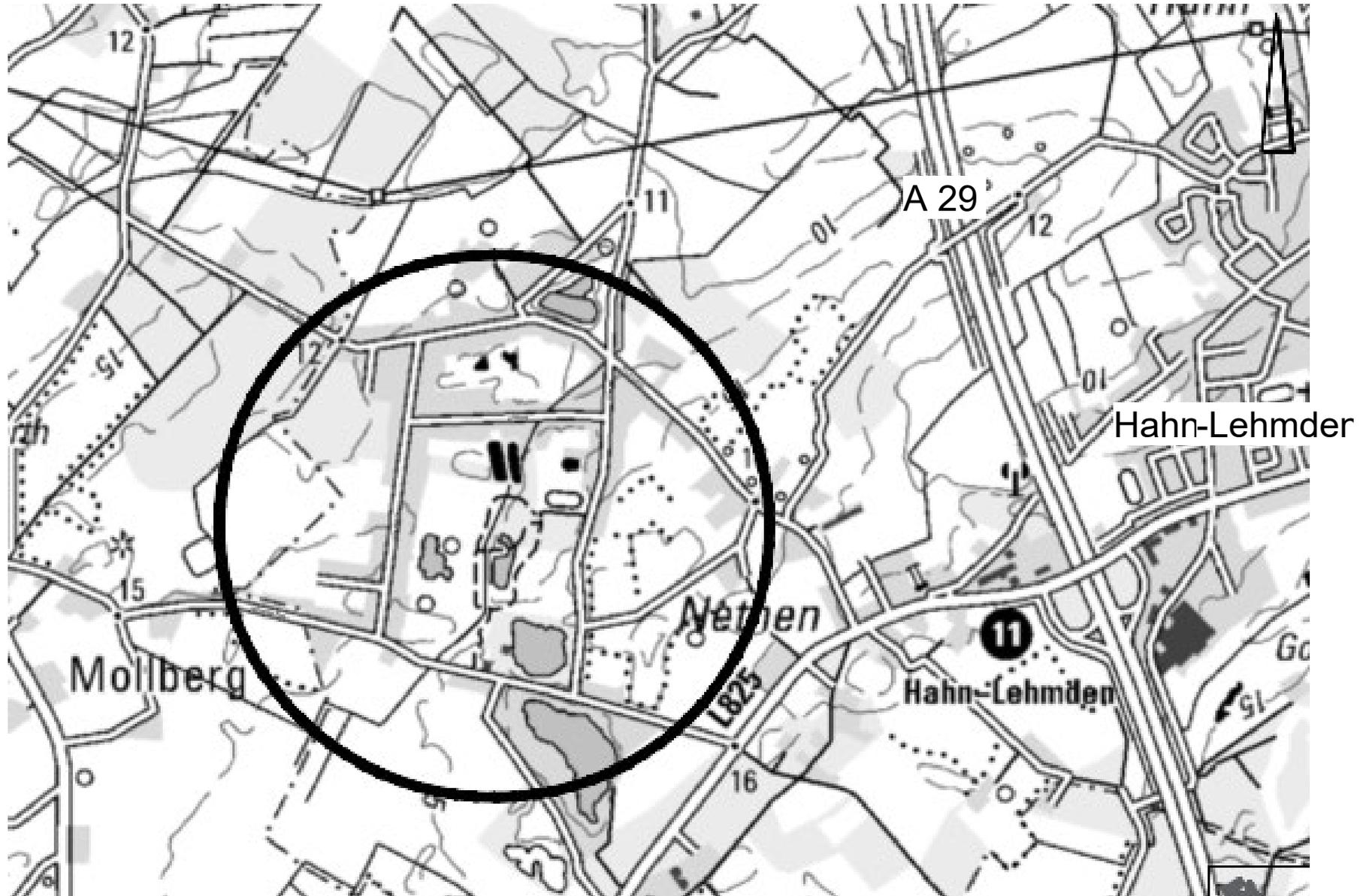
Gemeinde Rastede

Ortsteil Nethen

Städtebauliche Situation Nethener Feld

Konzeptionelle Überlegungen

Untersuchungsgebiet



Untersuchungsgebiet



Ziele der Planung

Es soll eine Grundlage für die Beurteilung geschaffen werden, **inwieweit und in welchen Bereichen** eine weitere bauliche Entwicklung der Ortslage - ggf. durch die Aufstellung von Bebauungsplänen – in der Ortslage Nethen städtebaulich sinnvoll sein kann.

Raumordnung

- Die Ortslage Hahn-Lehmden ist im RROP des LK Ammerland als Grundzentrum dargestellt. Für die Ortslage Nethen und das Untersuchungsgebiet liegen bis auf das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung keine regionalplanerischen Zielaussagen (Vorranggebiete) vor.
- Gemäß D 1.5 02 des RROP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Nach D 1.5 03 des RROP sollen die im Zusammenhang bebauten Ortslagen durch ein System von miteinander vernetzten Grünzügen gegliedert und mit der freien Landschaft verknüpft werden.

Bestandsaufnahme – vorliegendes Planungsrecht



-  Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan
-  II Vollgeschosse (optisch)
-  Parkplatz
-  Baulücken
-  Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung/Ergänzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich Nethen-Nethenerfeld
-  Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Wochenendhausgebiet“
-  Grünland mit gliedernden Gehölzbeständen/Gärten
-  Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III a
-  Wasserflächen
-  Wasserzüge
-  Gehölzbestände
-  Acker
-  Rückwärtige Bebauung in Ansätzen vorhanden
-  Gemeindegrenze

Wirksame Flächennutzungsplandarstellung



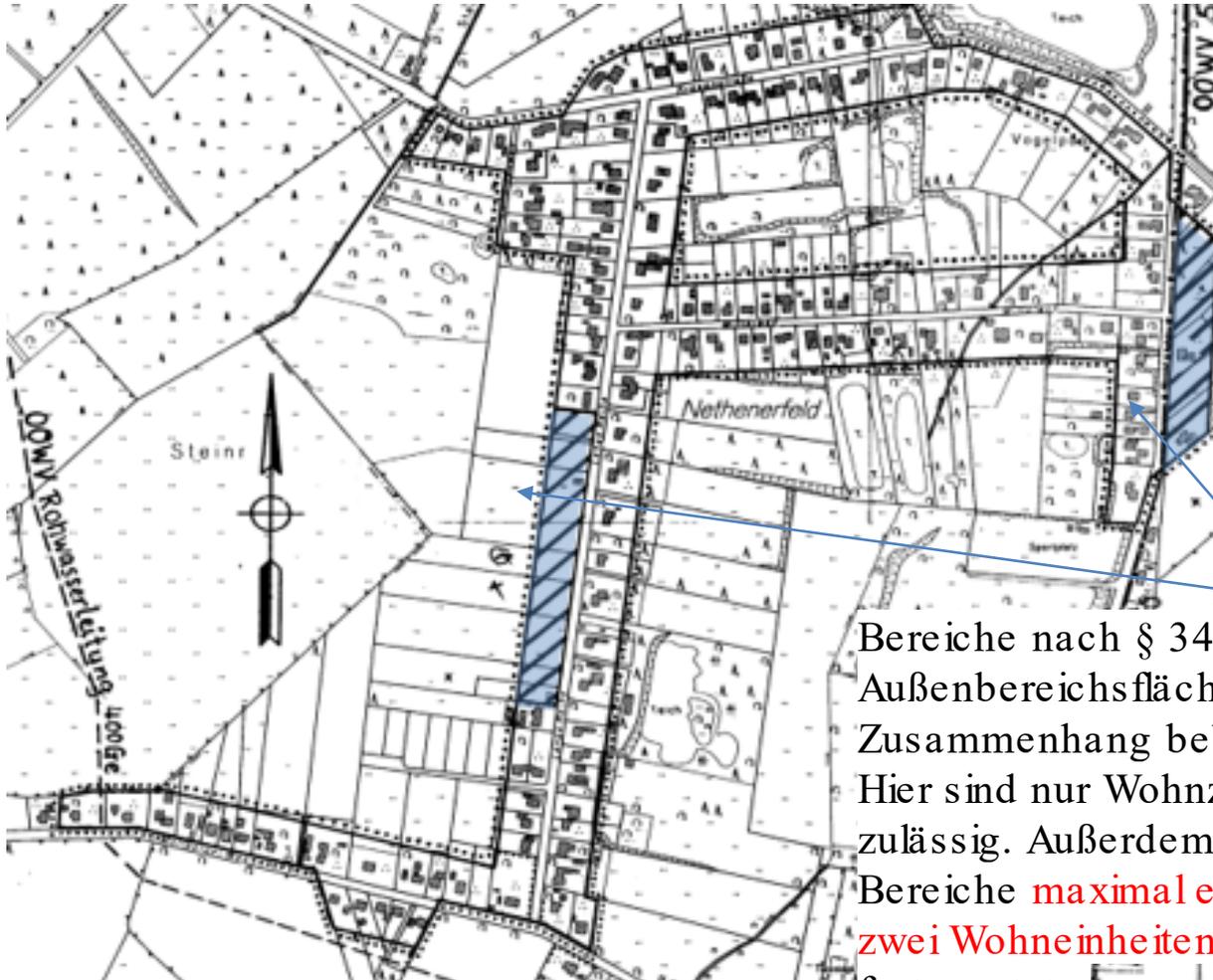
22. Flächennutzungsplanänderung

Bebauungspläne

- Für den Bereich Nethenerfeld bestand bis 1993 der Bebauungsplan Nr. 12 „Nethen“, der nur geringfügige Erweiterungen an den vorhandenen Wohngebäuden zuließ und somit eher der Bestandssicherung der Siedlung aus den 70-er Jahren diente.
- Aufgrund der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen und der vermehrten Bauanfragen ortsansässiger Familien wurde der Bebauungsplan Nr. 12 im Jahr 1993 aufgehoben.
- Seit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind im Rahmen der baurechtlichen Beurteilungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB diverse Baulücken geschlossen worden.
- Ein Bebauungsplan liegt für die Ortslage Nethenerfeld - deutlich außerhalb des Siedlungszusammenhanges - nur für das Wochenendhausgebiet Nethen vor.

Bestandsaufnahme – vorliegendes Planungsrecht

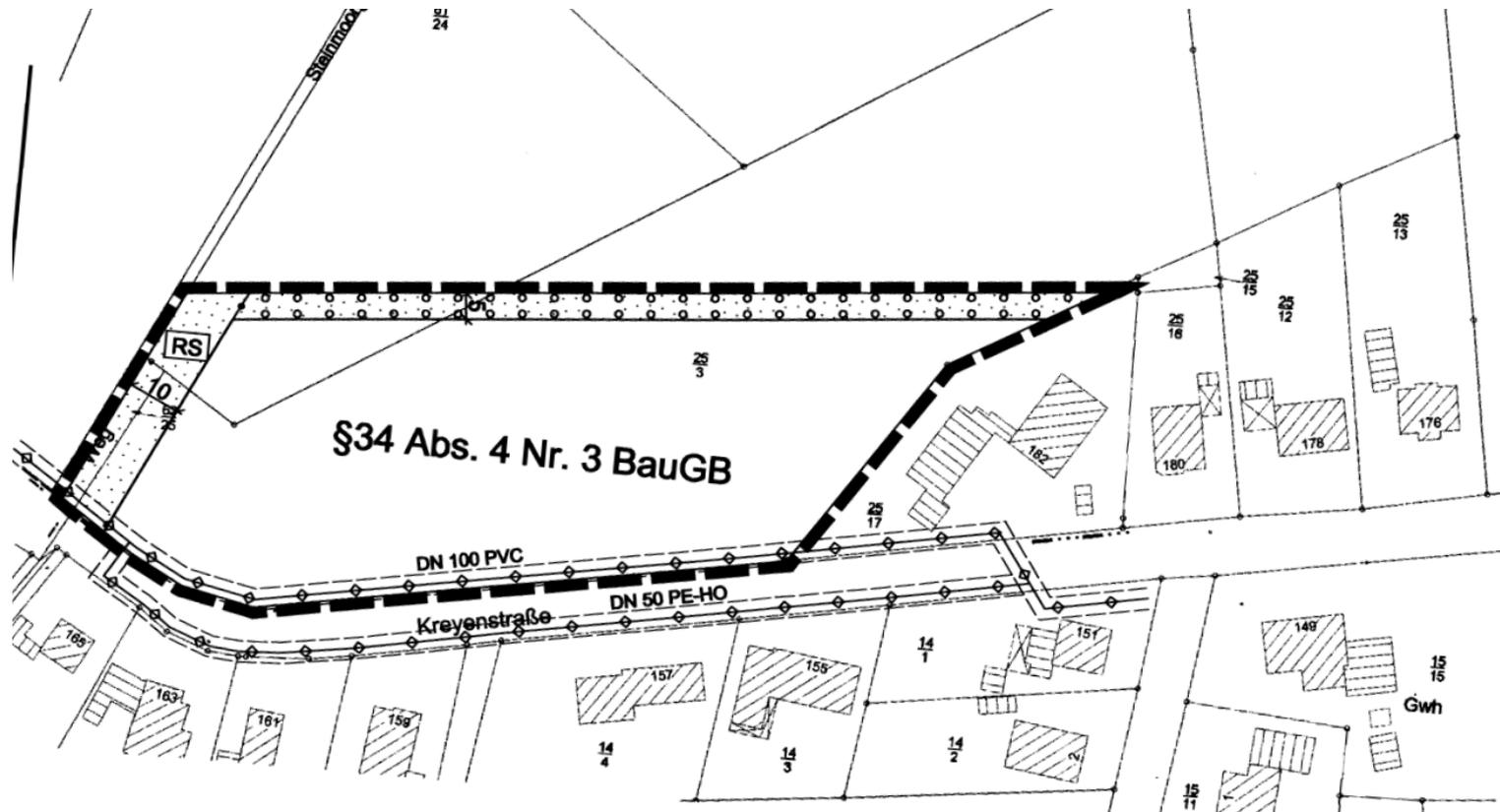
Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich Nethen - Nethenerfeld



Bereiche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:
Außenbereichsflächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Hier sind nur Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig. Außerdem wurden für diese beiden Bereiche **maximal ein** Vollgeschoss und **maximal zwei Wohneinheiten** je Wohngebäude festgesetzt.

Bestandsaufnahme – vorliegendes Planungsrecht

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für „Flächen nördlich der Kreyenstraße“

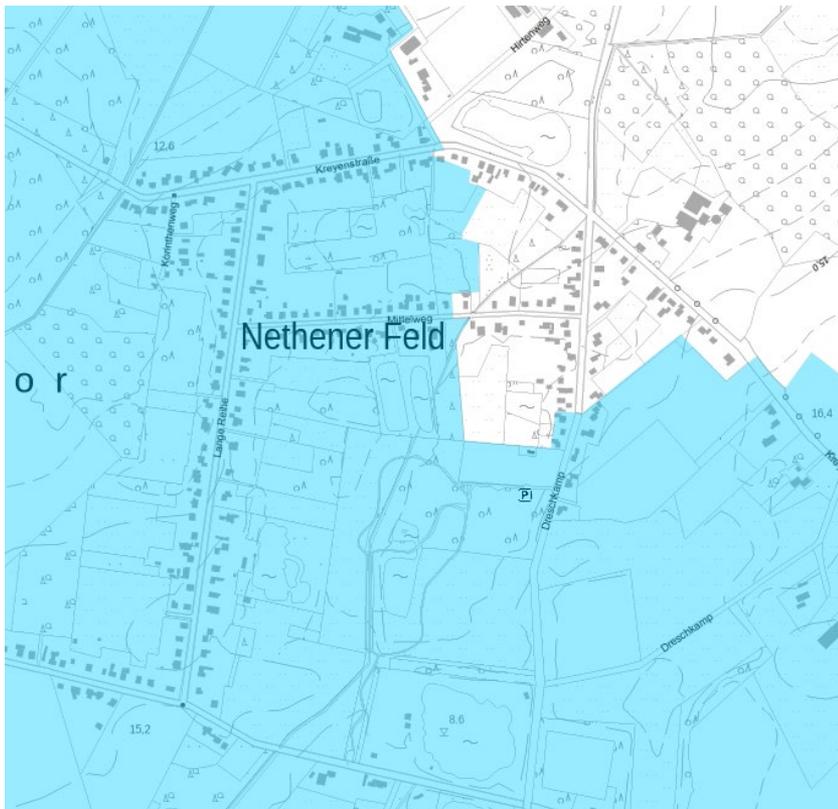


- maximal ein Vollgeschoss
- maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude
- Festsetzungen zur Kompensation und zum Räumstreifen

Bestandsaufnahme

Natur und Landschaft

- Keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden.
- Wallhecken sind ausgeprägt.
- Der Untersuchungsbereich liegt zum großen Teil innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen.



Ergebnisse der örtlichen Bestandsaufnahme

Lage

- Im Ortsteil Nethen wohnen derzeit ca. 1.000 Einwohner
- Der Ortsteil Nethen liegt räumlich deutlich durch die Bundesautobahn A 29 getrennt - in einem Abstand von ca. 2 Kilometern - von der Ortslage Hahn-Lehmden entfernt.

Nutzungen

- Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine **straßenseitige** Bebauung mit **eingeschossigen** Einfamilienhäusern, überwiegend älteren Baujahres.
- Vereinzelt hat in den letzten Jahren Wohnungsneubau durch die **Schließung von Baulücken** oder den Abriss älterer Wohngebäude stattgefunden.
- Größere **Gewerbebetriebe** sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.
- Nordöstlich des Untersuchungsgebietes: Aktive **landwirtschaftliche Hofstelle** mit Tierhaltung. Weiterer landwirtschaftlicher Betrieb und Gemüsegärtnerei nördlich des Untersuchungsbereiches.
- Weitläufige **Waldflächen**, lineare sowie flächige **Gehölzbestände**, kleinere Gewässer und Grünlandflächen, zum Teil Streuobstwiese/ Naturlehrpfad, Gesamtbereich wird von der **Hahner Bäke** durchzogen.

Ergebnisse der örtlichen Bestandsaufnahme

Gebäude

- Es dominieren Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und einer Wohneinheit.
- Nur ganz vereinzelt insbesondere an der Straße Lange Reihe sind Gebäude vorhanden, die optisch zweigeschossig in Erscheinung treten.
- Mehrfamilienhäuser sind in der Ortslage Nethen nicht vorhanden.

Infrastruktur/ Anbindung

- Keine Einkaufsmöglichkeiten, kein Kindergarten, keine Schule, keine Ärzte, die Bewohner sich zum überwiegenden Teil nach Wiefelstede und Hahn-Lehmden.
- Anbindung der Ortslage an das überörtliche Erschließungsstraßennetz: Über den Mollberger Weg wird die Landesstraße 825 auf kurzem Wege erreicht.
- Öffentlicher Personennahverkehr
 - Die Buslinie 343 fährt von Wiefelstede Schulzentrum nach Rastede Bahnhof. Betriebsende 15:45 Uhr. Am Wochenende verkehrt die Linie nicht.
 - Die Linie 347 fährt nach Hahn-Lehmden Rastede, Hankhausen, Loy und Wahnbek. Die Busse verkehren unregelmäßig, alltags in einem Abstand von ca. 1 ½ Stunden.

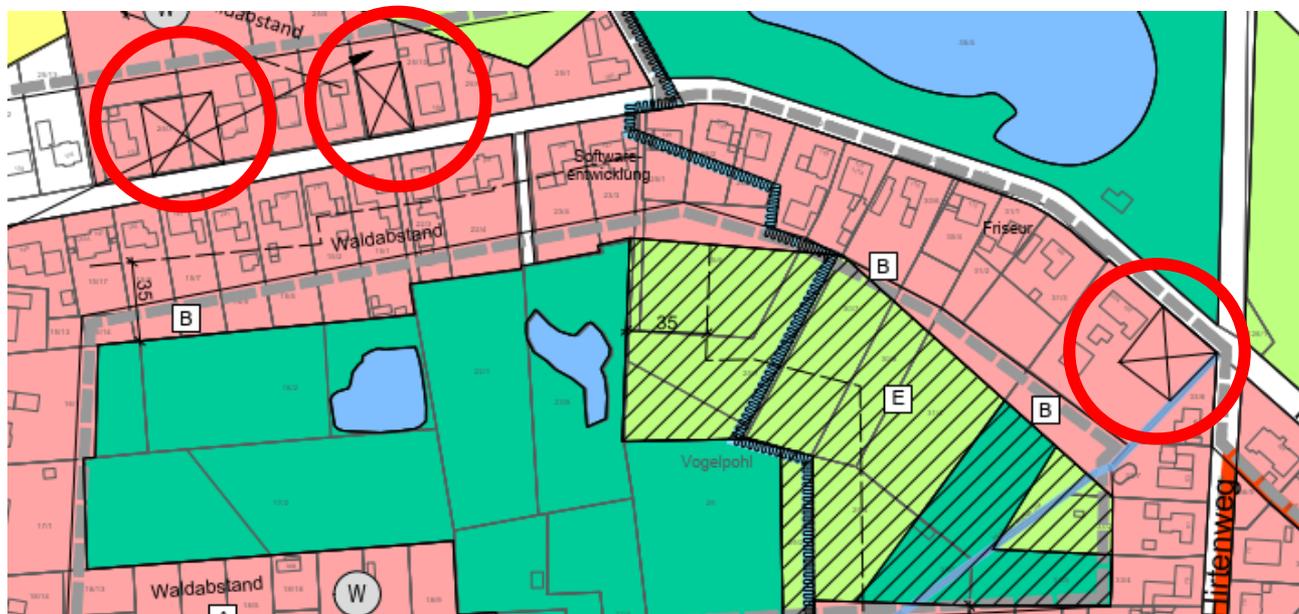
Bewertung/ Ergebnisse

Baulücken - An der Kreyenstraße sind insgesamt 6 Baulücken vorhanden. Eine Abstimmung mit dem LK über die Baulückenbeurteilung ist bereits erfolgt.

3 Baulücken liegen westlich des Hirtenweges. Sie sind als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und als Gartenfläche genutzt. Sie liegen innerhalb der Innenbereichssatzung.

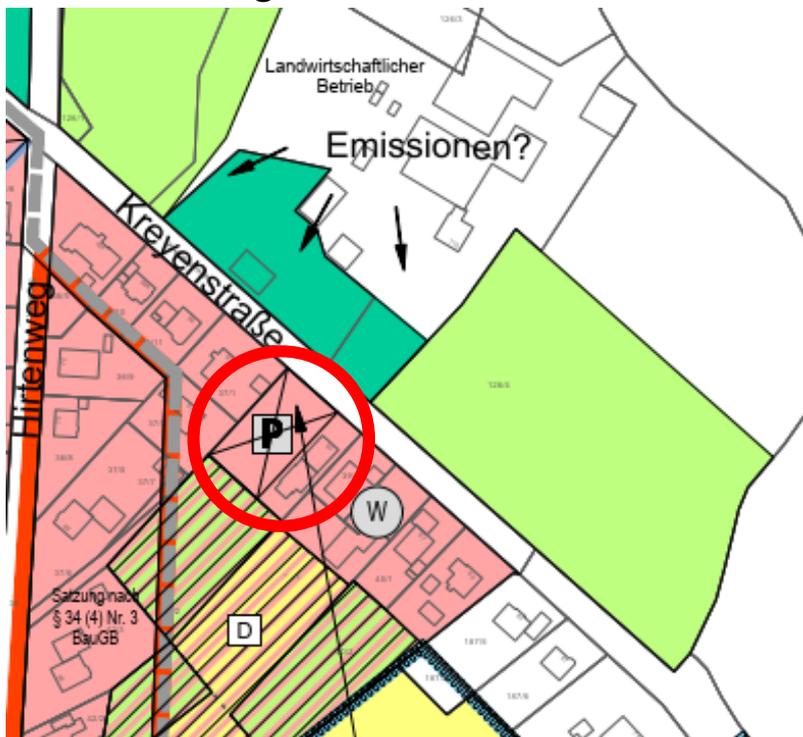
Rücken nicht näher an die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe heran als der Bestand an Wohngrundstücken.

Zeitnah ohne die Schaffung von zusätzlichem Planungsrecht voraussichtlich umsetzbar, soweit sich die Wohngebäude in die umgebende Struktur einfügen.



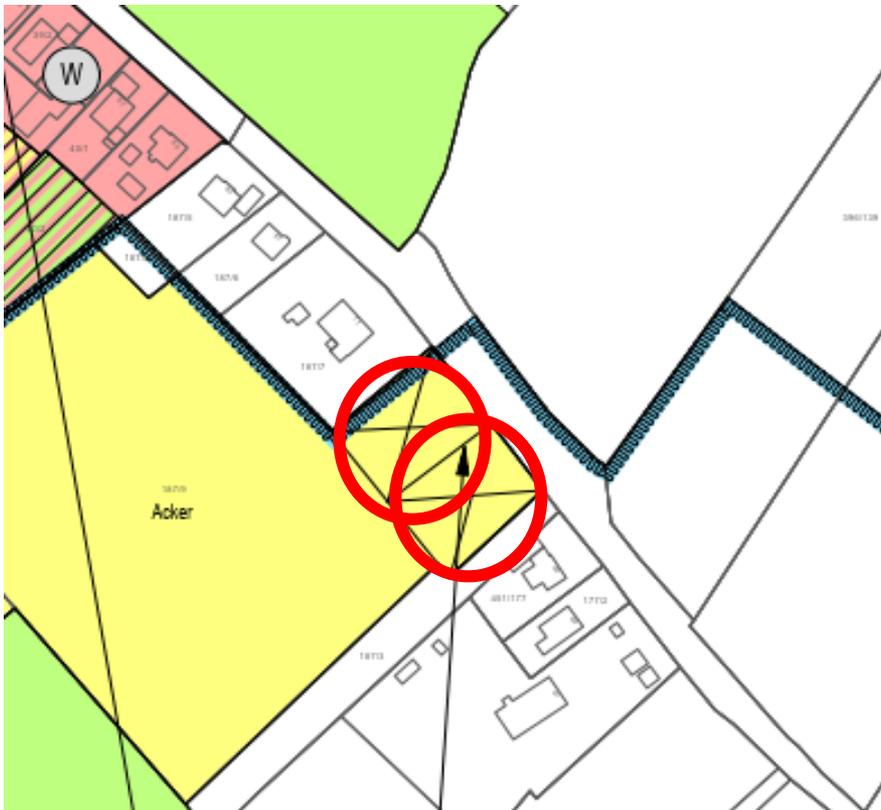
Baulücken

- Baulücke östlich des Hirtenweges als Parkplatz genutzt, als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, aber außerhalb der Innenbereichssatzung.
- In direkter räumlicher Nähe zum landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb. Eine Bebauung würde nicht näher als der Bestand an Wohnhäusern an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken, allerdings wurde in der Innenbereichssatzung im Jahr 2000 auf den Einbezug der Flächen verzichtet. Hier bestünde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein besonderer Untersuchungsbedarf.



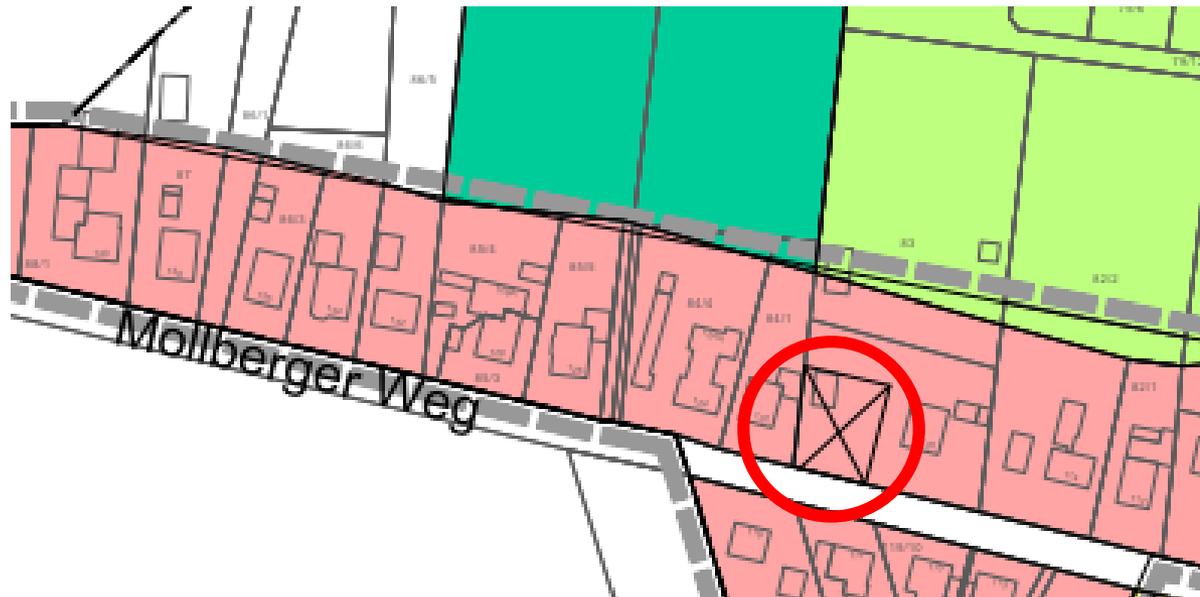
Baulücken

- Die Baulücken am östlichen Untersuchungsgebietsrand sind weder als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt noch liegen sie innerhalb des Satzungsgebietes. Die Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Derzeit sind jedoch keine Belange erkennbar, die einem Lückenschluss entgegenstehen würden. Die Erschließung ist über die Kreyenstraße gesichert.



Baulücken

- Eine weitere Baulücke liegt nördlich des Mollberger Weges. Diese wird derzeit als Garten genutzt, ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und liegt innerhalb der Innenbereichssatzung. Die Bebauung dieser Baulücke wäre zeitnah ohne die Schaffung von zusätzlichem Planungsrecht voraussichtlich umsetzbar, soweit sich das Wohngebäude in die umgebende Struktur einfügt.



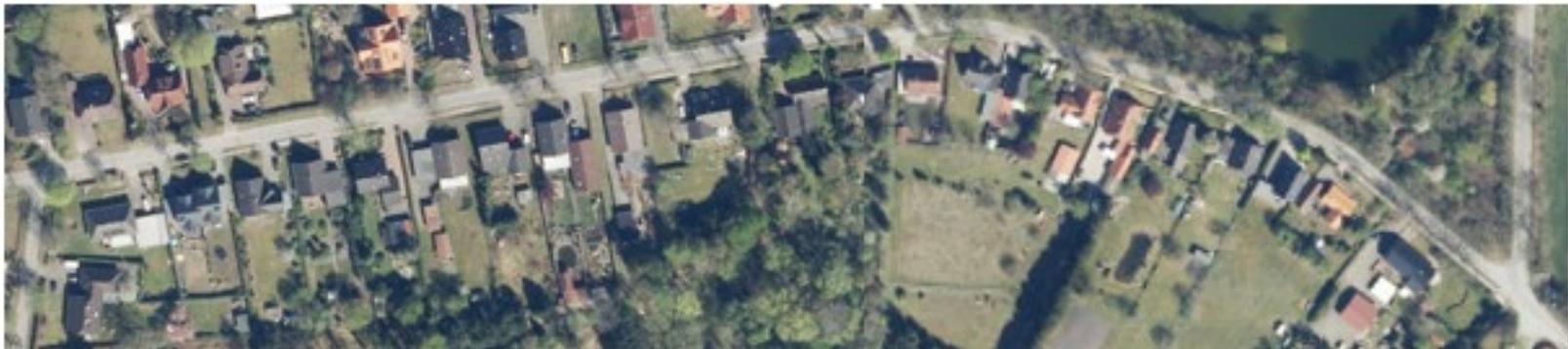
Bewertung/ Ergebnisse

Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten Flächen A - F



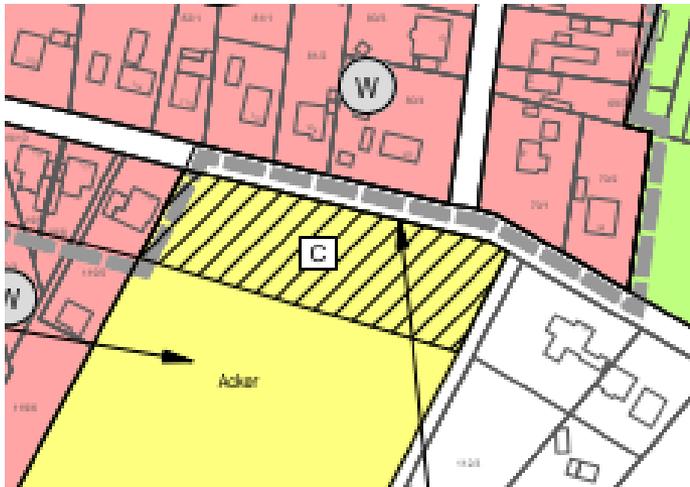
Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten Fläche B

- ca. 16 Bauplätze, Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, innerhalb der Innenbereichsatzung.
- Die Flächen könnten über die vorderen Grundstücke erschlossen werden. Sie werden derzeit als Gärten oder Grünland genutzt, sind zum Teil aber mit Gehölzen bestanden.
- Besonderer Abwägungsbelang: Waldabstand. Die Flächen liegen vollständig innerhalb einer Baumkipphöhe von ca. 35 m. Im Landschaftsrahmenplan ist eine Altablagerung eingetragen, aber es liegt keine konkrete Verstandortung vor.

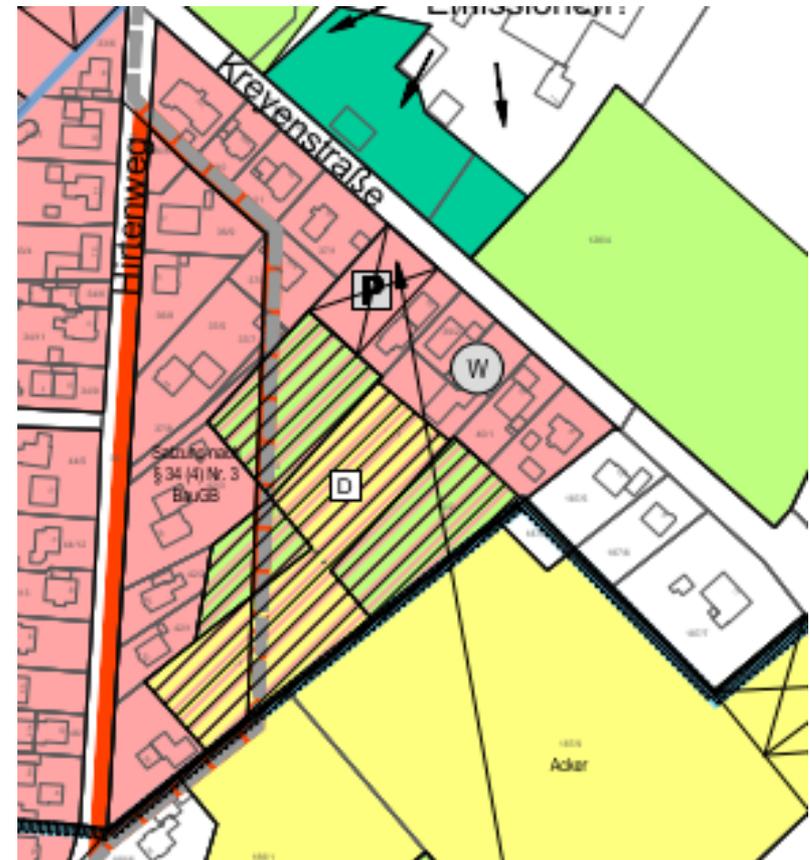


Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten Fläche C

- ca. 4 Bauplätze, nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, außerhalb der Innenbereichssatzung
- Die Erschließung könnte direkt über Zufahrten vom Mollberger Weg erfolgen. Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. Südlich der Straße ist eine Baumreihe ausgeprägt.
- Nach dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans handelt es sich um einen Bereich zu „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ sowie zur „Sicherung von Wallheckengebieten“.

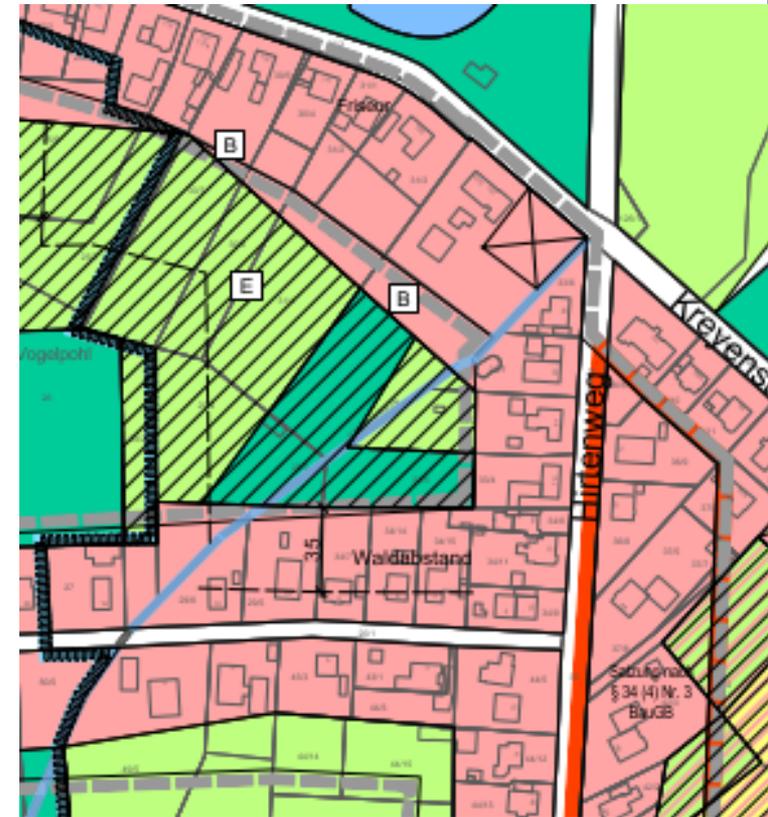


Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten Fläche D

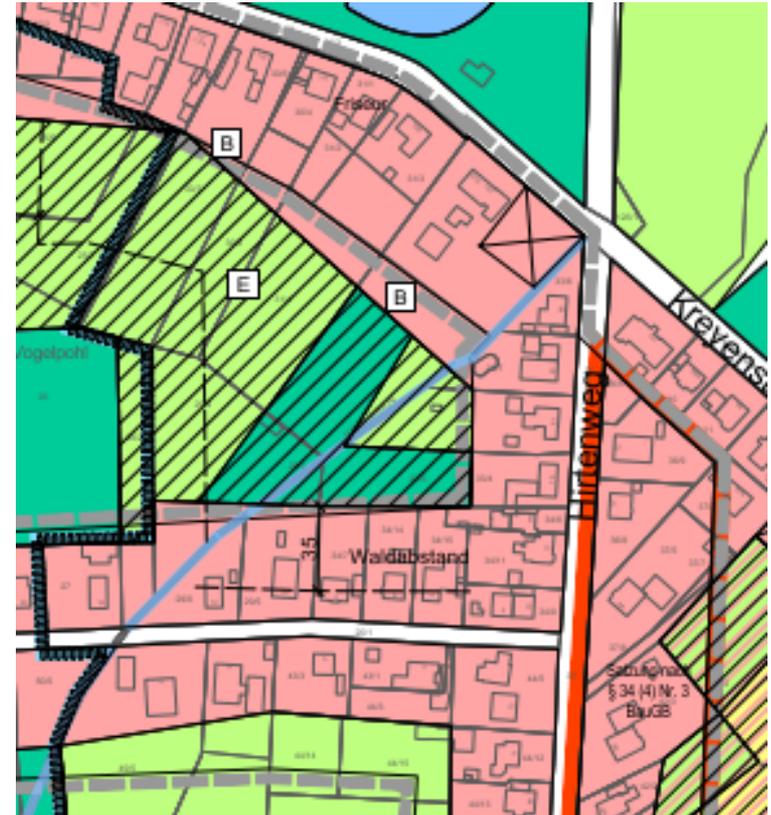


Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten Fläche E

- ca. 8 Bauplätze (abhängig vom Waldabstand), im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt, außerhalb der Innenbereichsatzung.
- Die Erschließung der Flächen könnte über das unbebaute Grundstück an der Kreyenstraße erfolgen.
- Die Flächen sind derzeit zum Teil bewaldet bzw. werden zum Teil als Ackerfläche genutzt.
- Die Fläche wird durch die Hahner Bäke gequert, die im Landschaftsrahmenplan als Niederungsbereich zur „Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope“, als lineares Vorranggebiet Biotopverbundsystem und als „Fließgewässer des Aktionsprogramms der Nds. Gewässerlandschaften sowie als Gewässer II und III Ordnung“ aufgeführt ist.
- Einen besonderen Abwägungsbelang stellt hier der Waldabstand dar. Die Flächen liegen fast vollständig innerhalb einer Baumkipphöhe von ca. 35 m.

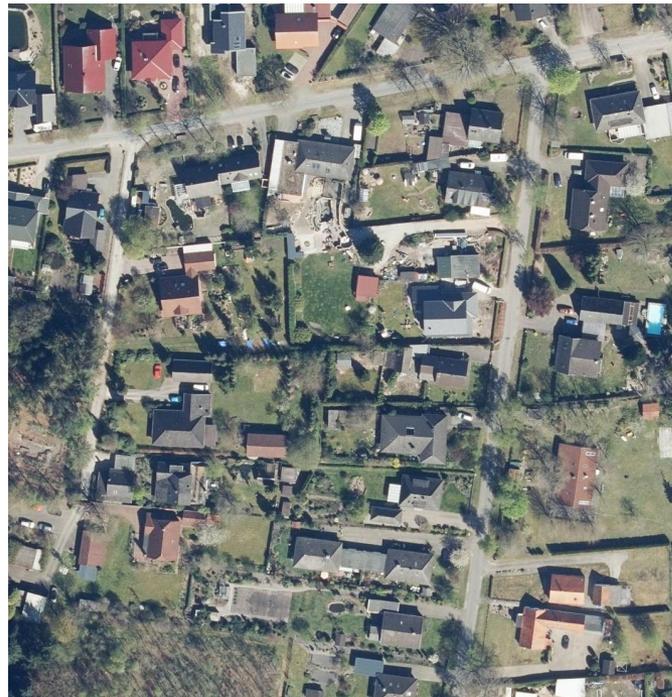
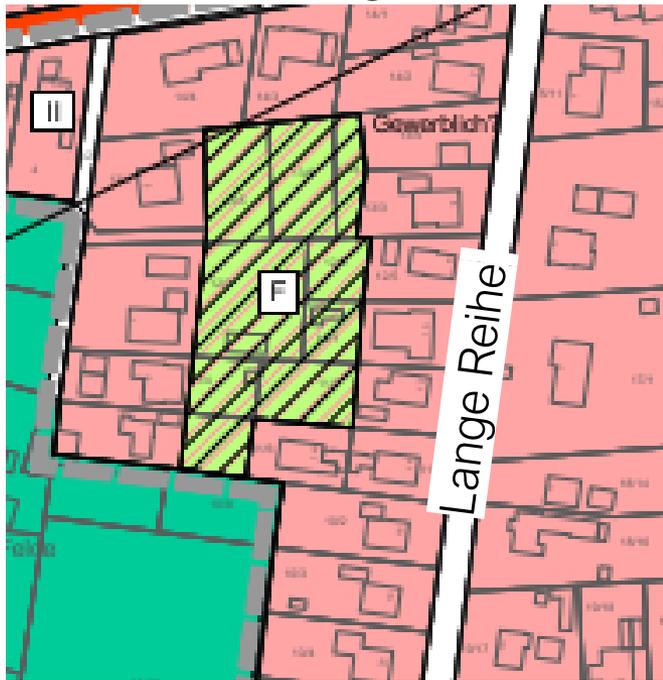


Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten Fläche E



Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten Fläche F

- ca. 5 Bauplätze, Flächen sind als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, sie liegen innerhalb der Innenbereichssatzung.
- Flächen sind derzeit als Garten genutzt. Sie sind zu allen Seiten von Wohngrundstücken umgeben. Auf dem Grundstück Lange Reihe Nr. 14 ist bereits eine rückwärtige Bebauung vorhanden. Die Erschließung könnte über die vorderen Grundstücke erfolgen.
- Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplan ordnet das Gebiet dem Siedlungsgebiet ohne Zielzuordnung zu.



Fazit

- Es könnten insgesamt ca. **7 Bauplätze** in Baulücken geschaffen werden. Hier könnte relativ zeitnah eine eingeschossige Bebauung mit Wohngebäuden erfolgen. In Anbetracht der mit ca. 1000 Einwohnern relativ kleinen Ortslage wird dieses Potenzial für die Eigenentwicklung der Ortschaft Nethen aus folgenden Gründen für ausreichend erachtet:
 - Bei einer weiteren Entwicklung würde voraussichtlich ein **Ausbau einer Grundversorgung und der notwendigen Infrastruktur** erforderlich. Dies könnte den geplanten Ausbau zur Sicherung der für die Grundversorgung notwendigen Infrastruktur in der Ortslage Hahn-Lehmden gefährden. Hahn-Lehmden ist von der Raumordnung im RROP als Grundzentrum ausgewiesen und soll daher prioritär gesichert werden. Auch das Grundzentrum Hahn-Lehmden weist nur ca. 1.757 Einwohner auf.
 - **Die ÖPNV Anbindung ist in der Ortslage Nethen nicht gut.** Der weit überwiegende Anteil aller Wege erzeugt daher motorisierten Verkehr. Eine weitere Erhöhung des motorisierten Verkehrs durch eine weitere Siedlungsentwicklung stünde den vom Rat gesetzten **Klimaschutzzielen entgegen**. Für den LK Ammerland liegt ein Konzept zur [ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung](#) vor (2011). Die Ortslage Nethen liegt nach den Karten deutlich außerhalb der Korridore und Radien für eine ÖPNV orientierte Siedlungsentwicklung.
 - Eine weitere Entwicklung/ Erschließung über die Baulücken hinaus und jenseits der Innenbereichssatzung, beispielsweise auf den Flächen D oder E würden den heutigen **Charakter der Ortslage verändern**. Die heutige Ortslage ist durch eine straßenseitige **Bebauung geprägt**.

Fazit

- Der Beginn einer zusätzlichen baulichen Entwicklung über die Baulücken hinaus und jenseits der Innenbereichssatzung, könnte zudem **zum Präzedenzfall für weitere Flächen** werden.
- Die westliche Ortslage liegt innerhalb der **Wasserschutzgebietszone IIIa**. Es handelt sich um einen aus wasserwirtschaftlicher Sicht sensiblen Bereich. Der Schutz des Trinkwassers und der Bodenschutz sollte durch einen möglichst weitgehenden Verzicht auf Versiegelung Berücksichtigung finden.
- Ein **über die Schließung der Baulücken** und der rückwärtigen Flächen im Satzungsbereich hinausgehendes Angebot an Flächen für den Wohnungsbau und die Eigenentwicklung der Ortschaft wird daher städtebaulich, infrastrukturell und ökologisch nicht für sinnvoll gehalten.
- Sollte dennoch eine solche Entwicklung favorisiert werden, **sollte ein Lückenschluss in erster Linie entlang des Mollberger Weges erfolgen**.

- Die Flächen sind ackerbaulich genutzt, zu drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben und sind direkt über den Mollberger Weg zu erschließen

Die anderen Flächen sind zum großen Teil mit Gehölzen bestanden oder liegen in direkter Nähe zu Waldflächen, woraus sich Abstandserfordernisse ergeben könnten. Die Beseitigung von Gehölzen steht den Klimaschutzzielen entgegen. Zudem liegen die betrachteten Entwicklungsflächen zum Teil in räumlicher Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle mit Tierhaltung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/232

freigegeben am **27.12.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 22.12.2022

Städtebauliche Situation Nethenerfeld

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
O	06.02.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	14.02.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Darstellung der städtebaulichen Situation wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Schaffung weiterer Baurechte im Bereich Nethenerfeld wird verzichtet.