

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Teil I der Begründung
STÄDTEBAULICHER TEIL

VORENTWURF

April 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

A.	Grundlagen.....	1
A.1	Anlass, Ziele, Aufgabe und Inhalt der Flächennutzungsplanneuaufstellung	1
A.2	Plangebiet Gemeinde Rastede	3
A.3	Planungsvorgaben	5
A.3.1	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP).....	5
A.3.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland	7
A.3.3	Weitere Planungskonzepte	7
B.	Bestandsanalyse	9
B.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognosen.....	9
B.1.1	Gemeinde Rastede - Bisherige Entwicklungstrends.....	10
B.1.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	10
B.1.1.2	Altersstruktur.....	12
B.1.1.3	Haushaltsentwicklung	13
B.1.1.4	Wohnungsentwicklung	14
B.1.2	Prognoseannahmen	15
B.1.3	Wohnbauflächenbedarfsprognose	17
B.1.3.1	Zugrundeliegende Annahmen	17
B.1.3.2	Mögliche Szenarien	18
B.1.3.3	Reserveflächen und Baulücken.....	21
B.1.4	Resultierender Flächenbedarf	22
B.2	Wirtschaftliche Entwicklung/Wirtschaftsstruktur	23
B.2.1	Wirtschaftsstandort.....	23
B.2.1.1	Wirtschaftsstruktur	25
B.2.1.2	Beschäftigte und Pendler	25
B.2.2	Reserveflächen - Gewerbegebiete.....	26
B.2.3	Einzelhandel.....	27
B.3	Soziale Infrastruktur	28
B.3.1	Kindertagesstätten.....	29
B.3.2	Schulen	31
B.3.3	Medizinische Versorgung/Senioreneinrichtungen	33
B.3.4	Gesellschaftliche Teilhabe	36
B.4	Tourismus und Naherholung	37
B.4.1	Übernachtungs- und Gästezahlen.....	37
B.4.2	Touristische und Naherholungs-Angebote.....	38
B.5	Verkehr	39
B.5.1	Individualverkehr/Straßen.....	39
B.5.2	ÖPNV.....	42

B.5.3	Rad- und Wanderwege	43
B.6	Freiraum	44
B.6.1	Natur- und Landschaft.....	44
B.6.2	Landwirtschaft.....	47
B.6.3	Wald.....	50
B.6.4	Moorflächen	53
B.7	Energie und Klima.....	54
B.7.1	Windenergie.....	55
B.7.2	Photovoltaik.....	56
B.8	Immissionsschutz.....	56
C.	Flächenkonzeption - Planungsinhalte	59
C.1	Neudarstellungen.....	59
C.1.1	Wohnbauflächen.....	59
C.1.1.1	Bewertung.....	60
C.1.1.2	Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte.....	66
C.1.2	Gewerbliche Bauflächen	68
C.2	Rücknahmen.....	69
C.2.1	Wohnbauflächen.....	69
C.2.2	Gewerbliche Bauflächen	71
C.2.3	Zusammenfassung Rücknahmen	72
C.3	Bestandsdarstellung	73
C.3.1	Anpassungen der Darstellungen	73
C.3.2	Bestätigung / Berücksichtigung aktueller Planungen	75
C.3.2.1	Ausstattung der Gemeinde	75
C.3.2.2	Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche.....	76
C.3.2.3	Energie und Klima.....	77
C.3.2.4	Verkehr	78
C.3.2.5	Flächen für Versorgungsanlagen	78
C.3.2.6	Grünflächen	79
C.3.2.7	Wasserflächen	80
C.3.2.8	Flächen für Aufschüttungen/Abgrabung	80
C.3.2.9	Wald	80
C.3.2.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen/ Kompensationsflächen) ..	80
D.	Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Vermerke.....	81
D.1	Kennzeichnungen	81
D.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	81
D.3	Vermerke	81
E.	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	82
E.1	Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung.....	82

E.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	82
E.3	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	82
E.4	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	82
E.5	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	82
F.	Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke	82
F.1	Daten zum Verfahrensablauf	82
A N H A N G		83
Tabelle 1: Auszug aus der Baudenkmal (Einzeldenkmale, nur bauliche)		85
Abbildung 1: Digitales Moorkataster – Zusammenfassung Steckbrief		84
Abbildung 2: Karte 1- Schutzgebiete und geschützte Objekte.....		87

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Tatsächliche Nutzungen (Flächenverteilung)	5
Abb. 2:	Auszug Landes-Raumordnungsprogramm 2022 (inkl. Änderungen).....	6
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland und in der Gemeinde Rastede (2000-2023)	10
Abb. 4:	Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen (2003-2023)	11
Abb. 5:	Prozentuale Bevölkerungsentwicklung in den Bauerschaften (2011-2023).....	11
Abb. 6:	Altersstruktur in der Gemeinde Rastede im Vergleich 2011 und 2023.....	12
Abb. 7:	Übersicht der Altersstruktur in den Ortsteilen 2024.....	13
Abb. 8:	Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße (2011-2022).....	14
Abb. 9:	Gebäude- und Wohnungsstruktur in Rastede (31.12.23).....	14
Abb. 10:	Wohnungszuwachs nach Gebäudetypen in Rastede (2011-2023).....	15
Abb. 11:	Übersicht möglicher Bevölkerungsentwicklungen bis 2032-2040 unterschiedlicher Prognosen	16
Abb. 12:	Stat. Jahrbücher der Gemeinde - Entwicklung der Zahl der Gewerbebetriebe (2011-2023)	24
Abb. 13:	Entwicklung der SvB-Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen absolut und in Prozent	25
Abb. 14:	Entwicklung der Sv-Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort (2011-2023)	26
Abb. 15:	Entwicklung der Ein- und Auspendler in der Gemeinde Rastede (2011-2023)	26
Abb. 16:	Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten 10 Jahren in Grundschulen	32
Abb. 17:	Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten 10 Jahren in der KGS Rastede.....	33
Abb. 18:	Jährliche Arztkontakte in Abhängigkeit vom Alter.....	34
Abb. 19:	Altersstruktur aller Vertragsärzte.....	35
Abb. 20:	Pflegebedürftige nach Art der Versorgung und Abhängigkeit vom Alter, 2021.....	36
Abb. 21:	Anzahl der Übernachtungsbetriebe und Bettenkapazitäten (2009-2023).....	37
Abb. 22:	Gästekünfte, Übernachtungszahlen und Aufenthaltsdauer (2009-2023).....	38
Abb. 23:	Neubau der Nordwestumgehung (Variante 1.1).....	42
Abb. 24:	Entwicklung der Agrarstruktur zwischen 2010 und 2020	48
Abb. 25:	Entwicklung der Größenklassen zwischen 2010 und 2020	48
Abb. 26:	Ackerkulturen 2020 (Hauptnutzungsarten).....	49
Abb. 27:	Entwicklung der Betriebe mit Viehbeständen (Vergleich 2010, 2016, 2020).....	49
Abb. 28:	Entwicklung Viehbeständen (Vergleich 2010, 2016, 2020) und Viehstückzahl pro Betrieb 2020	50
Abb. 29:	Auszug aus der Waldfunktionskarte Niedersachsen	52
Abb. 30:	NSGs mit Mooranteil und zu prüfende Bereiche.....	53
Abb. 31:	Isophonenkarte Ta Lden 24 Stunden in Rastede	57
Abb. 32:	Schallschutzwände an Schienenwegen.....	58
Abb. 29:	Auszug aus dem Vorentwurf.....	61
Abb. 30:	Auszug aus dem Vorentwurf.....	62
Abb. 30:	Auszug aus dem Vorentwurf.....	64
Abb. 30:	Auszug aus dem Vorentwurf.....	65

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Zuordnung der Bauerschaften nach gemeindlichen Vorgaben.....	4
Tab. 2: Bevölkerungsverteilung und -entwicklung in Ortschaften (2011 - 2023).....	12
Tab. 3: Bevölkerungsprognose 2021-2035 nach Kommunen (wohnungsmarktrelevant)	15
Tab. 4: Reserveflächen	21
Tab. 5: Baulücken mit Realisierungswahrscheinlichkeit	21
Tab. 6: Branchenspektrum in der Gemeinde	24
Tab. 7: Übersicht der Krippenplätze	29
Tab. 8: Übersicht der Kindergartenplätze	29
Tab. 9: Einschulungen (Stand 01.09.2024)	32
Tab. 10: Überblick Prognose der Seniorenentwicklung	33
Tab. 11: Anpassungen der Darstellung (mit lfd. Nr.).....	73
Tab. 12: Dargestellte Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung	75

Anlage 1

NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Bewertung der Potenzialflächen, Februar 2025

A. Grundlagen

A.1 Anlass, Ziele, Aufgabe und Inhalt der Flächennutzungsplanneuaufstellung

A 1.1 Anlass und Rechtswirkungen der Planung

Nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Kommunen verpflichtet, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den Bedürfnissen der Gemeinde im vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan (nachfolgend auch FNP abgekürzt), darzustellen.

Der derzeit für die Gemeinde Rastede vorliegende, noch analog gezeichnete Flächennutzungsplan ist bereits seit dem Jahr 1993 rechtswirksam. Seitdem hat es insgesamt etwa 85 Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplanes gegeben. Zudem liegt der sachliche Teilflächennutzungsplan Windenergie als 83. Änderung des Flächennutzungsplans vor. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und seiner Änderungen entsprechen oftmals nicht mehr der reellen Nutzung und/ oder entsprechen nicht mehr der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Rastede dazu entschieden, die städtebaulichen Ziele und Entwicklungsabsichten neu zu definieren und den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Ein Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der Beratungen im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen im Verwaltungsausschuss der Gemeinde am 03.12.2024 getroffen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wurde zwischenzeitlich digital neu gezeichnet, inhaltlich jedoch bislang nicht an die derzeitigen stadtplanerischen Zielvorstellungen der Gemeinde angepasst. Die Neuzeichnung bildet die Basis für diese Neuaufstellung.

Der FNP ist das zentrale Instrument der kommunalen Bauleitplanung und dient als sogenannter vorbereitender Bauleitplan dazu, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre in den Grundzügen festzulegen. Der FNP stellt damit innerhalb der zweistufigen Systematik der Bauleitplanung den Entwicklungsrahmen für die gemeindliche Ebene dar und macht Vorgaben für die Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindlicher Bauleitplan). Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei das gesamte Gebiet der Gemeinde Rastede.

Der FNP ist nicht parzellenscharf und hat zudem keinen Normcharakter und wird nicht als Satzung beschlossen. Der FNP bindet zwar die Verwaltung sowie öffentliche Planungsträger bei ihren weiteren Planungen, hat aber gegenüber den Bürgern in der Regel keine Verbindlichkeit. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. der FNP muss die übergeordneten planerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung beachten. Aus dem Flächennutzungsplan sind dann die Bebauungspläne mit verbindlichen Festsetzungen zu entwickeln.

A 1.2 Ziele, Inhalte und thematische Schwerpunkte

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Zielsetzungen dieser Neuaufstellung bezieht sich auf die Darstellung von neuen Wohnbauflächen. Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Wohnbaulandentwicklung sicherzustellen. Dabei sind sowohl der gesetzliche Auftrag zum „Flächensparen“ (§ 1 a BauGB: Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Freiraumschutz) und die Forcierung der Innenentwicklung genauso zu berücksichtigen wie die kommunale Aufgabe zur adäquaten, bedarfsrechten Wohnraumversorgung.

Die Gemeinde Rastede hat in den Jahren 2018/ 2019 ein Konzept zur verträglichen Nachverdichtung erstellt. Darin wird die Gemeinde in drei unterschiedliche Zonen unterteilt und die

Höchstgrenze einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung für die jeweilige Zone aufgezeigt. Auch unter Berücksichtigung dieser Nachverdichtungspotenziale sind weitere Neudarstellungen von Wohnbauflächen erforderlich. Die Gemeinde hat die allgemein verfügbaren Prognosen unterschiedlicher Institutionen/ Quellen ausgewertet und deren Unterschiede herausgearbeitet (s. Kapitel B.1.3). Die unterschiedlichen Prognosen bieten den Diskussionsrahmen für die zukünftigen Flächenausweisungen und sind als Richtschnur zu verstehen. Auf der Basis der Bevölkerungsprognosen und Haushaltsgrößen wird ein moderates, ein dynamisches und trendfortschreibendes Szenario zum zukünftigen Wohnbaulandbedarf berechnet. Diese Bedarfsabschätzung wird unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Baulücken und bislang im Flächennutzungsplan noch dargestellten und nicht realisierten Flächenpotenziale gegenübergestellt (s. Kapitel B 1.4).

Im Weiteren sind erste Vorschläge zur Darstellung von neuen Wohnbauflächen und zur Rücknahme von im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ausgearbeitet (s. Kapitel C 1 und C 2). Es sind dabei nur Flächen für Neudarstellungen vorgeschlagen, für die nach Einschätzung der Gemeinde eine Verfügbarkeit für den Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes anzunehmen ist und entweder im Siedlungszusammenhang liegen oder direkt an den Siedlungszusammenhang anschließen. Es sind in der Vorentwurfsfassung deutlich mehr Wohnbauflächen für Neudarstellungen vorgeschlagen, als im Vergleich zur Bedarfsabschätzung erforderlich wären. Die anstehenden Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit dienen unter anderem auch der Informationsgewinnung zu diesen Potenzialflächen. Zur Entwurfsfassung der Neuaufstellung wird voraussichtlich eine Reduzierung der Neudarstellungen erfolgen. Die für eine Rücknahme vorgeschlagenen Wohnbauflächen sind trotz jahrzehntelanger Darstellung nicht realisiert worden. Die Gemeinde erkennt für diese Flächen trotz intensiver Bemühungen keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer für den Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes. In der Anlage zu dieser Begründung befindet sich eine ausführliche Bewertung der ermittelten Potenzialflächen. Die Potenzialflächen sind sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Qualitäten als auch hinsichtlich der einzustellenden Umweltbelangen bewertet worden.

Aufgrund der langen Zeitdauer seit der Aufstellung im Jahr 1993 ist ein weiterer inhaltlicher Schwerpunkt der Neuaufstellung die Überprüfung der bestehenden Darstellungen insbesondere von gemischten Bauflächen im Hinblick auf ihre Aktualität bzw. die für diese Flächen verfolgte Zielfestsetzung. Dazu gehört beispielsweise die Überprüfung, ob eine dargestellte gemischte Baufläche einer tatsächlichen oder geplanten gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe entspricht (s. Kapitel C 3).

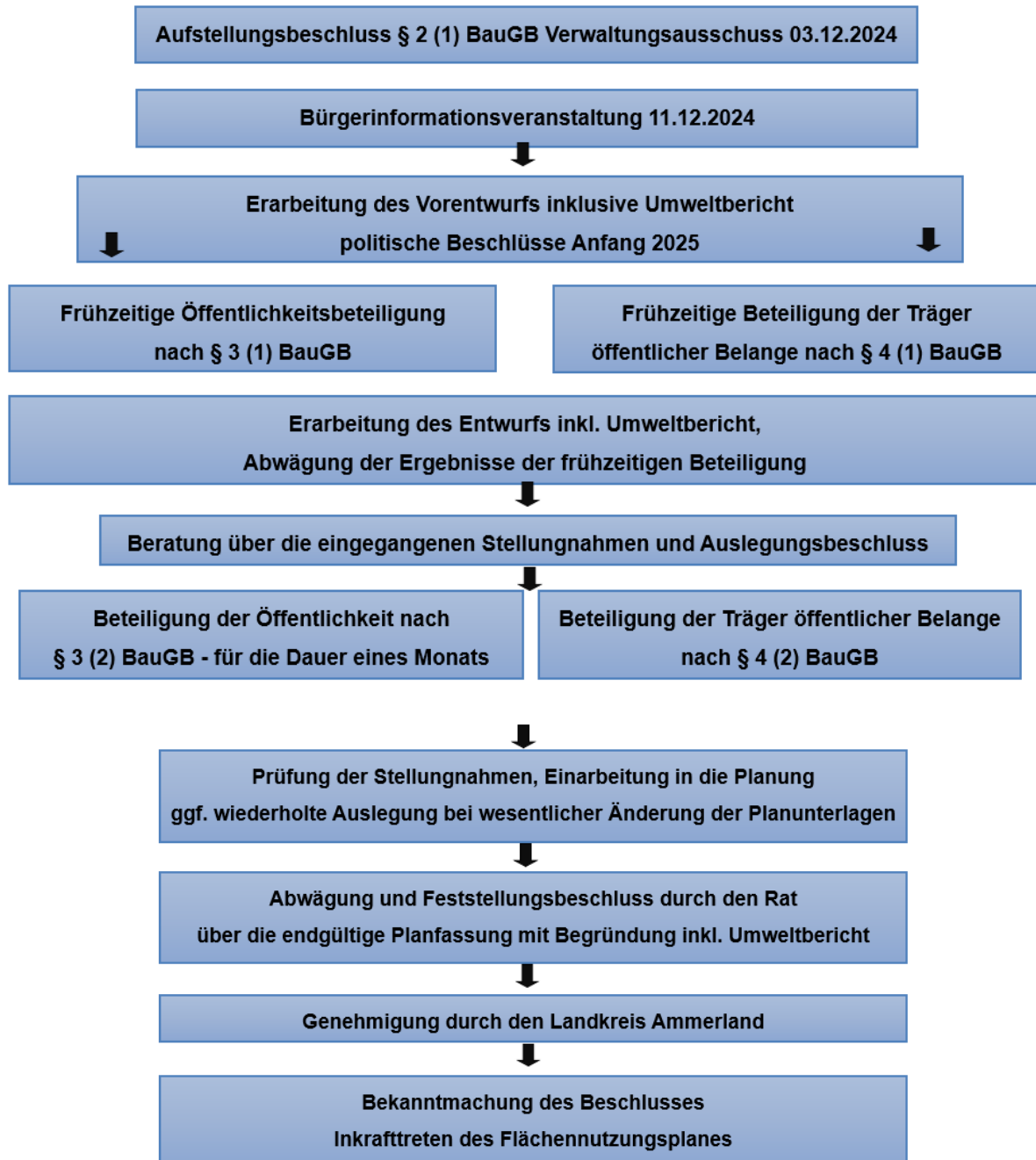
Die Gemeinde Rastede verfügt mit den in der 80. Flächennutzungsplanänderung dargestellten gewerblichen Bauflächen noch über Reserveflächen von knapp 30 ha. Aufgrund dieser Flächenreserven ist kein Bedarf für die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen derzeit ableitbar. Es besteht in Hahn-Lehmden aber die Möglichkeit, mit der zusätzlichen Darstellung von gewerblichen Bauflächen das vorhandene Gewerbegebiet Liethe abzurunden (s. Kapitel C 2.1).

A 1.3 Verfahrensablauf

Im Vorfeld des Verfahrens zur Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde zum einen ein Workshop mit den politischen Fraktionen durchgeführt. Ziel des Workshops war eine gemeinsame Ausrichtung der Gemeinde für die zukünftige gemeindliche Entwicklung. Es wurden strategische Ziele für die Gemeinde abgeleitet. Zum anderen wurden die Bürger zu einer Informationsveranstaltung am 11.12.2024 eingeladen, auf der grundlegende Informationen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vermittelt wurden und von Seiten der Bürger Anregungen vorgetragen werden konnten. Damit wurden die Teilnehmenden frühzeitig und noch vor der

formellen Beteiligung in den Prozess der Neuaufstellung eingebunden. Als ein Ergebnis wurden u.a. drei weitere Flächenvorschläge für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung formuliert, aber auch Bedenken und Anregungen zu einzelnen Flächenvorschlägen vorgetragen.

Das gesamte Planverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben:



A.2 Plangebiet Gemeinde Rastede

Die Gemeinde Rastede liegt ca. 12 km nördlich der Stadt Oldenburg und befindet sich im Landkreis Ammerland. Nachbargemeinden sind Wiefelstede (Landkreis Ammerland) im Westen, Varel (Landkreis Friesland) im Norden, Jade (Landkreis Wesermarsch) im Nordosten, Ovelgönne (Landkreis Wesermarsch) im Osten, Elsfleth (Landkreis Wesermarsch) im Südosten und die kreisfreie Stadt Oldenburg im Süden.

Verkehrlich ist die Gemeinde über die BAB 29 Ahlhorn – Wilhelmshaven und die BAB 293/ B 211 Oldenburg Brake überregional angebunden. Durch den Ort führt die Kreisstraße K 131 (Oldenburg – Jaderberg), als Haupteerschließungsachse mit Anbindung der Ortschaften Wahn- bek, Rastede und Hahn-Lehmden. Die geplante Autobahntrasse der BAB 20 soll den nördli- chen Gemeindeteil durchqueren. Rastede liegt zudem an der Bahntrasse Osnabrück - Olden- burg – Wilhelmshaven. Die Regionalbahn 18 wird von der Nordwestbahn im Stundentakt be- trieben.

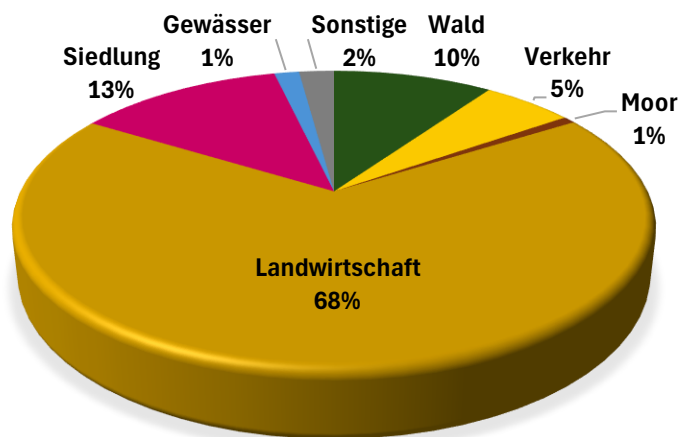
Die Gemeinde zählt insgesamt 27 Bauerschaften, die sich wie folgt zuordnen lassen:

Tab. 1: Zuordnung der Bauerschaften nach gemeindlichen Vorgaben

Ortschaft	Bauerschaften		Bevölkerung am 31.12.2023	
			absolut	Anteil in %
Rastede	Rastede I Rastede II Hostemost Südende I Südende II	Kleibrok Kleinenfelde Leuchtenburg Hankhausen I Hankhausen II	13.001	57 %
Wahn- bek	Wahn- bek	Ipwege	4.027	18 %
Hahn- Lehmden	Lehmden Hahn	Nethen	2.893	13 %
Loy	Loy	Barghorn	1.188	5 %
Übrige Bauerschaften	Ipwegermoor Delfshausen Lehmdermoor Neusüdende I Neusüdende II	Bekhausen Wapeldorf Heubült Rastederberg Liethe	1.892	8 %

Rastede liegt am Ostrand der Oldenburger Geest, die auf dem Gemeindegebiet in die Weser- marsch übergeht. Auf diesem Geestrücken konzentrieren sich auch die Hauptsiedlungsberei- che, die perlenschnurartig an der Kreisstraße angegliedert sind. Die Niederungsgebiete im Norden und Osten (Marsch und Moor) sind dagegen dünn besiedelt.

Die Gemeinde Rastede ist 123,61 km² groß. Fast 70 % des Gemeindegebietes werden land- wirtschaftlich genutzt. Die Siedlungsfläche nimmt mit fast 13% (1.559 ha) die zweitgrößte Flä- chennutzung ein. Davon entfallen auf die Wohnbauflächen 771 ha und auf Gewerbe- und In- dustrieflächen 278 ha. Einen ebenfalls hohen Flächenanteil in der Gemeinde nehmen die Wald- gebiete mit 10 % ein (1.203 ha).



Flächennutzungen (in ha)	
Wald	1.203
Verkehr	690
Moor	94
Landwirtschaft	8.365
Siedlung	1.559
Gewässer	187
Sonstige	263

Abb. 1 Tatsächliche Nutzungen (Flächenverteilung)
Quelle: LSN-Online - Tabelle Z0000000 am 31.12.2022

Beim Vergleich der Flächenveränderungen zwischen 2011-2022 lässt sich feststellen, dass die Siedlungsflächen um 104 ha zugenommen haben. Auf die Wohnbauflächen entfallen hier ca. 50 ha und auf die Gewerbe-/Industrieflächen ca. 38 ha. Weitere Anteile entfallen auf Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen (+ 15 ha). Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben in diesem Zeitraum mit einem Minus von 156 ha erhebliche Flächenverluste zu verbuchen.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103).

Im LROP wird der Hauptort Rastede als Mittelzentrum eingestuft. Gemäß Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) sollen „Mittelzentren gehobene Funktionen der regionalen Versorgung erfüllen. Hierzu zählen u.a. Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildung, Einrichtungen im Sozialbereich sowie größere Anlagen im Bereich von Freizeit und Sport.“ Mittelzentren sind demnach städtische oder städtisch geprägte Standorte von regional bedeutsamen, zentrenprägenden Einrichtungen und Angeboten des gehobenen Bedarfs und Verkehrsknoten mit regionaler Vernetzung. Für die Mittelzentren des Landes gilt, dass sie durch inner- und überregionale Zentrenverflechtung in ihrer regionalbedeutsamen Standort- und Verkehrsgunst gestärkt werden sollen¹.

Wesentliche Verkehrsadern mit direkten Anschlussstellen im Gemeindegebiet sind die BAB 29 Ahlhorn – Wilhelmshaven, die BAB 293/B 211 Oldenburg Brake. Die geplante Autobahntrasse der BAB 20 durchquert den nördlichen Gemeindeteil. Rastede liegt zudem an der Bahntrasse Osnabrück - Oldenburg – Wilhelmshaven.

Wesentliche Teile des östlichen Gemeindegebietes unterliegen den Vorrangbieten zur Torferhaltung. Neben den Biotopverbundsystemen des Eichen-/Ellernbruchs, der Funchs-/Ipweiger Büsche und Teil des Ipweiger Moores, die alle auch Natura 2000 Flächen darstellen, ist das Geestrandtief als linienförmiger Biotopverbund mit aufgenommen.

¹ LROP, Neubekanntmachung, zu Ziffer 07, S. 104

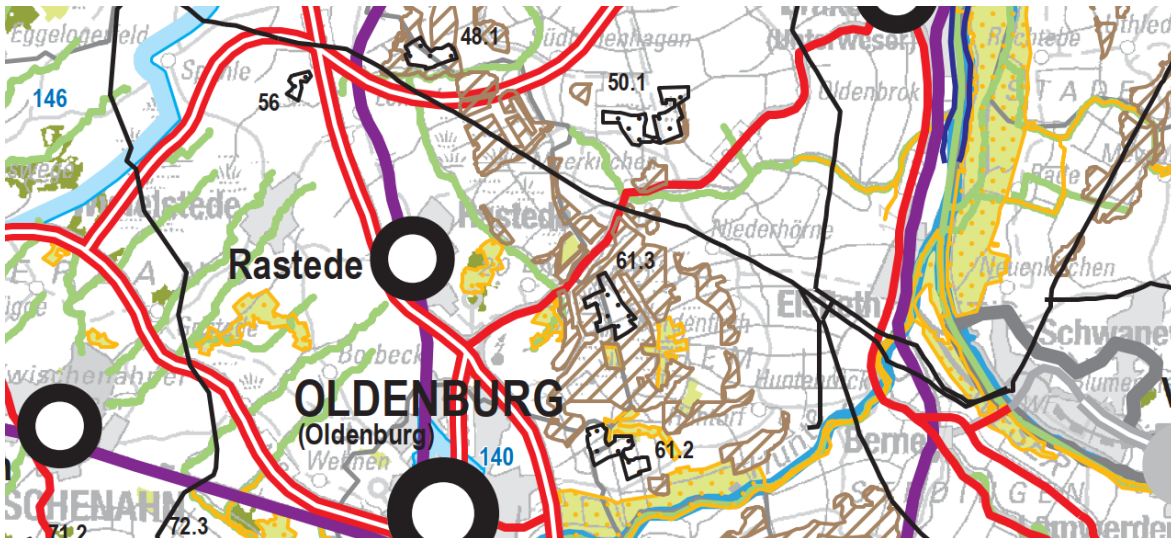


Abb. 2: Auszug Landes-Raumordnungsprogramm 2022 (inkl. Änderungen)

Quelle: https://www.ml.niedersachsen.de/lrop/datenabgabe_lrop_2022/verordnung-zur-anderung-der-verordnung-des-landes-raumordnungsprogramms-2020-211607.html

Als Vorranggebiete Rohstoffgewinnung werden für den Torfabbau die Flächen 61.2 und 61.3 festgelegt.

Die weiteren allgemeinen landesplanerischen Zielsetzungen, die bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen sind, werden in ihren Kernaussagen nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

□ Allgemeine Aussagen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

- In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.
- Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.
- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.
- Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und die Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.
- Touristische Einrichtungen sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs zu beleben.

❑ **Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**

- Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.
- Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden.
- Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

Die **Entwicklung der ländlichen Regionen** soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,

A.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland

Am 5. Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland beschlossen, das RROP als Kreissatzung neu aufzustellen und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten förmlich einzuleiten. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung. Nachfolgend werden die Festlegungen aus dem RROP 1996 zitiert, da der bisherige Erarbeitungsstand noch keine zitierfähigen Aussagen enthält.

Der Hauptort Rastede wird als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Die Ortschaften Hahn-Lehmden und Wahnbek werden als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt. Zwischen den Zentren Rastede und Hahn-Lehmden wird entlang der K 131 ein Vorranggebiet für industrielle Anlagen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt.

A.3.3 Weitere Planungskonzepte

Neben den übergeordneten Planungsvorgaben existieren weitere Konzepte und Pläne, die in der weiteren thematischen Betrachtung von Belang sind und entsprechend Berücksichtigung finden. Diese sind:

❑ **Integriertes Klimaschutzkonzept**

Gemeinde Rastede: integriertes Klimaschutzkonzept, Juli 2023 unter Mitwirkung von Leipziger Institut für Energie GmbH, Leipzig und 4 K | Kommunikation für Klimaschutz, Hannover

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept wird der Klimaschutzarbeit in Rastede eine Handlungsanleitung zur Seite gestellt. Die dort ausgearbeiteten Bausteine sind Ausgangspunkt zur Entwicklung eines strategischen Leitfadens für eine langfristig angelegte und nachhaltige Kli-

maschutzpolitik in der Gemeinde Rastede. Unter Beteiligung relevanter Akteure aus Verwaltung, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie unter Einbeziehung vorhandener Energie- und Klimaschutzprojekte können aufbauend auf dem Konzept konkrete Maßnahmen und Instrumente konzipiert werden, die in den nächsten Jahren zu Energie- und Treibhausgaseinsparungen führen sollen.

❑ Einzelhandelsentwicklungskonzept

CIMA: Einzelhandelskonzept Rastede, Teilaktualisierung: Zentrenkonzept, Sortimentsliste, Standort- und Branchenentwicklungskonzept, Lübeck, November 2015

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wird derzeit fortgeschrieben.

Weitere gutachterliche Untersuchungen zum Einzelhandel liegen anlassbezogen für einzelne Einzelhandelsvorhaben vor.

❑ Windenergie

Diekmann, Mosebach & Partner: Standortpotenzialstudie für Windenergie im Gebiet der Gemeinde Rastede, November 2023

Im Rahmen einer Standortpotenzialstudie für Windenergie wurde im Jahr 2023 das gesamte Gemeindegebiet untersucht, um geeignete Suchräume für Windenergieanlagen zu finden. Die Ergebnisse dienen als planerische Empfehlung für die 83. Flächennutzungsplanänderung – sachlicher Teilflächennutzungsplan Wind.

❑ Photovoltaik

Diekmann, Mosebach & Partner: Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gebiet der Gemeinde Rastede, Dezember 2022

In dem Standortkonzept sind für Photovoltaik Freiflächenanlagen geeignete und ungeeignete Gebiete im Gemeindegebiet dargestellt. In Verbindung mit einem ergänzenden Anforderungskatalog bietet das Konzept eine Grundlage für die Beurteilung von Projektanträgen nach einheitlichen und transparenten Bewertungskriterien.

❑ Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

GEWOS: Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Ammerland, Hamburg, Ergebnisbericht 2023

❑ Lärminderungsplan

RP Schalltechnik: Gemeinde Rastede: Lärmaktionsplan – Runde 4, Osnabrück 17.04.2025

Mit der EU-Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union eine Richtlinie zur Reduktion von Schallimmissionen verabschiedet. Sie zielt darauf ab, schädliche Umwelteinwirkungen durch Umgebungslärm zu vermeiden und zu vermindern. Die Kommunen sind verpflichtet, Lärmaktionspläne alle fünf Jahre zu überprüfen und fortzuschreiben.

❑ Verkehrsgutachten

IST, Gemeinde Rastede, Verkehrsuntersuchung Innenbereich, Schortens 04/2019

IST, Gemeinde Rastede, Verkehrsuntersuchung Loyer Weg, Schortens 06/2018

Die Gemeinde Rastede hat in den Verkehrsuntersuchungen im Jahr 2018 die wichtigsten verkehrlichen Knotenpunkte untersuchen lassen. Untersuchungen vornehmen lassen.

B. Bestandsanalyse

In dem Kapitel B werden die Themenfelder beleuchtet, die aufgrund zukünftiger Entwicklungen Auswirkungen auf die Flächennutzungsplankonzeption haben könnten. Die Abschätzung der zukünftigen demografischen Entwicklung stellt dabei eine wesentliche Rahmenbedingung in der Flächennutzungsplanung dar.

B.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognosen

□ Demografischer Wandel - Allgemeine Entwicklungstrends

Der Prozess des demografischen Wandels hat Auswirkungen für viele Aspekte der gesellschaftlichen Entwicklung und der individuellen Lebensverhältnisse und stellt die Kommunen vor besondere zukünftige Herausforderungen. Unter dem demografischen Wandel wird allgemein ein sich seit Jahren abzeichnenden Prozess verstanden, der sich durch folgende Merkmale auszeichnet.²

- ansteigende Lebenserwartung
- niedrige Geburtenraten
- zunehmendes Alter von Frauen bei der Geburt ihres ersten Kindes
- Verschiebung der Alterspyramide in Richtung ältere Jahrgänge
- wachsende Anzahl von Haushalten mit geringer Personenzahl
- Entleerung mancher ländlichen Räume
- steigender Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund
- Zunahme von altersabhängigen Krankheiten (z.B. Demenz)

Grundsätzlich wird die zukünftige Bevölkerungsgröße Deutschlands von folgenden Komponenten bestimmt: Geburten und Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und Zu- und Abwanderungen (Wanderungssaldo). Das statistische Bundesamt erklärt den Prozess und den Ausblick, wie folgt:³

Künftig ist zu erwarten, dass die Zahl der Gestorbenen – trotz steigender Lebenserwartung – weiter zunehmen wird, da die zahlenmäßig starken Jahrgänge der Babyboom-Generation ins hohe Alter hineinwachsen. Zugleich wird die Anzahl potenzieller Mütter in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich zurückgehen, da dann die schwach besetzten 1990er Jahrgänge im gebärfähigen Alter sein werden. Die Folge könnte eine abnehmende Geburtenzahl sein. Die Schere zwischen den Gestorbenen und Geborenen würde weiter aufgehen. Um diese zu schließen, wäre entsprechend größere Nettozuwanderung erforderlich. Anderenfalls würde die Bevölkerungszahl sinken.

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 84,3 Millionen Einwohner. Für den deutschlandweiten Trend werden in der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen folgende Aussagen (beruhend auf Variante 2 moderate Zuwanderung) getroffen:⁴

Deutschlandweite Entwicklung vom Basisjahr 2021, hier bis zum Jahr 2040:

- Geringer Bevölkerungsgewinn auf 84,85 Millionen Einwohner beziehungsweise (+1.6 Mio. +1,9 %.

² <https://adw-goe.de/forschung/forschungskommissionen/demografischer-wandel/>

³ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/textbaustein-taser-blau-bevoelkerungszahl.html?nn=238640>

⁴ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/be-gleitheft.html?nn=208696#entwicklung>

- Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen bis Mitte der 2030er Jahre um fast 1 Millionen, danach wieder eine Absenkung. Insgesamt bis 2040 ein Plus von ca. 606.000 beziehungsweise 3,9 %.
- Rückgang der Zahl der Erwerbsfähigen (20-65 Jahre) um 3,14 Millionen beziehungsweise -6,4 %
- Überdurchschnittlicher Anstieg der Zahl der Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter) um 4,15 Millionen beziehungsweise 22,5 %

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die regionalen Trends der Vergangenheit auch die Trends der Zukunft sind. Regionen, die schon in der Vergangenheit geschrumpft sind und/oder peripher liegen, weisen gegenüber zentral gelegenen und wachsenden Regionen bis 2040 eine erheblich ungünstigere Entwicklung auf.⁵ Inwieweit die Gemeinde Rastede zukünftig von diesen Entwicklungstendenzen betroffen sein wird und welche Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten sind, soll nachfolgend untersucht werden.

B.1.1 Gemeinde Rastede - Bisherige Entwicklungstrends

B.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

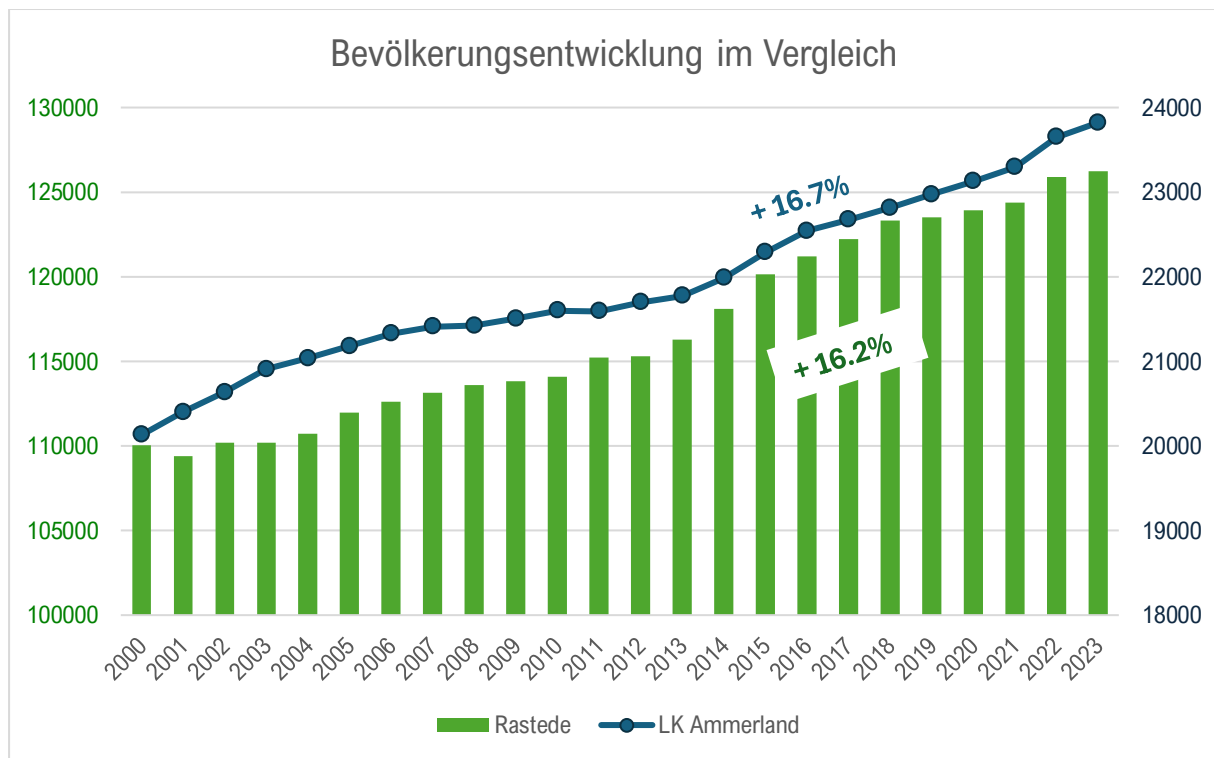


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland und in der Gemeinde Rastede (2000-2023)

Quelle: LSN-Online - Tabelle Z100001G

Die Bevölkerungszahlen (Landesamt für Statistik - LSN) für die Gemeinde Rastede haben sich ähnlich dynamisch entwickelt, wie im Landkreis Ammerland. Beide Gebietskörperschaften weisen zwischen den Jahren 2000 und 2023 prozentuale Bevölkerungszuwächse von über 16 % auf (ohne Berücksichtigung der aktuellen Zensusdaten von 2022).

Der Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Laut den statistischen Jahrbüchern der Gemeinde ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo der Geburten- und Sterbefälle) seit 20 Jahren negativ. Nur über Wanderungszuwächse lässt sich somit der positive Entwicklungstrend erklären. Aktuell (11.11.2024) verzeichnet die

⁵ BBSR-Analysen Kompakt 03/2021, Raumordnungsprognose, S.14

Gemeinde nach eigenen, nicht amtlichen Erhebungen, einen Bevölkerungsstand von 23.098 EW.

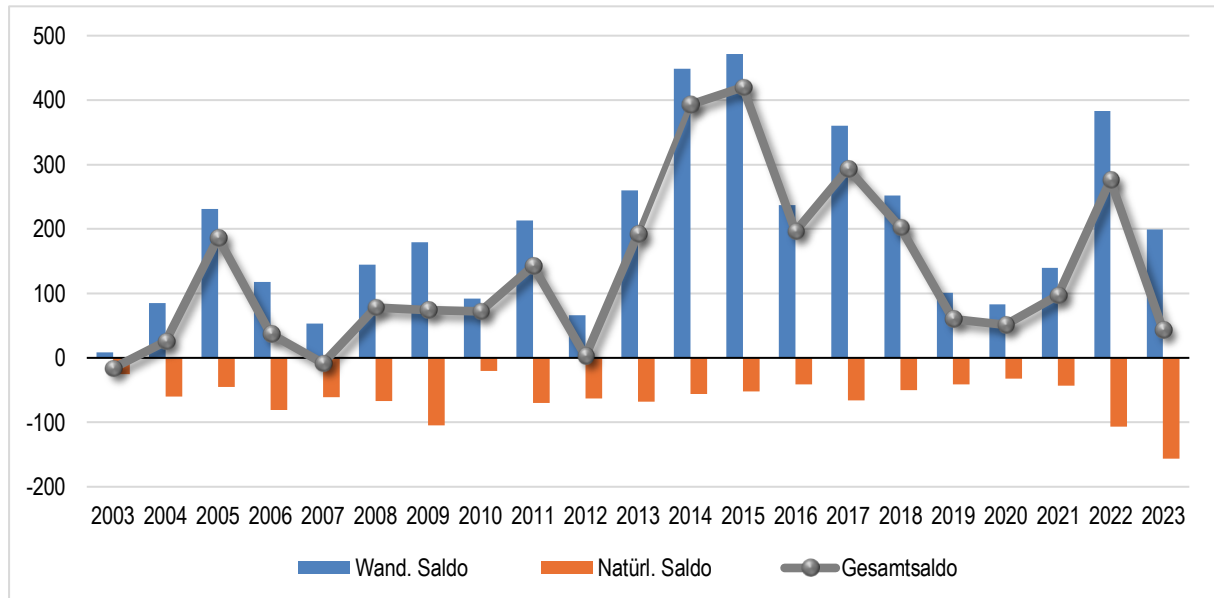


Abb. 4: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen (2003-2023)

Quelle: Stat. Jahrbücher der Gemeinde Rastede

Ebenfalls aus den statistischen Jahrbüchern der Gemeinde Rastede ist zu entnehmen, wie sich die Bevölkerungszahlen in den einzelnen Bauerschaften zwischen 2011 und 2023 entwickelt haben.

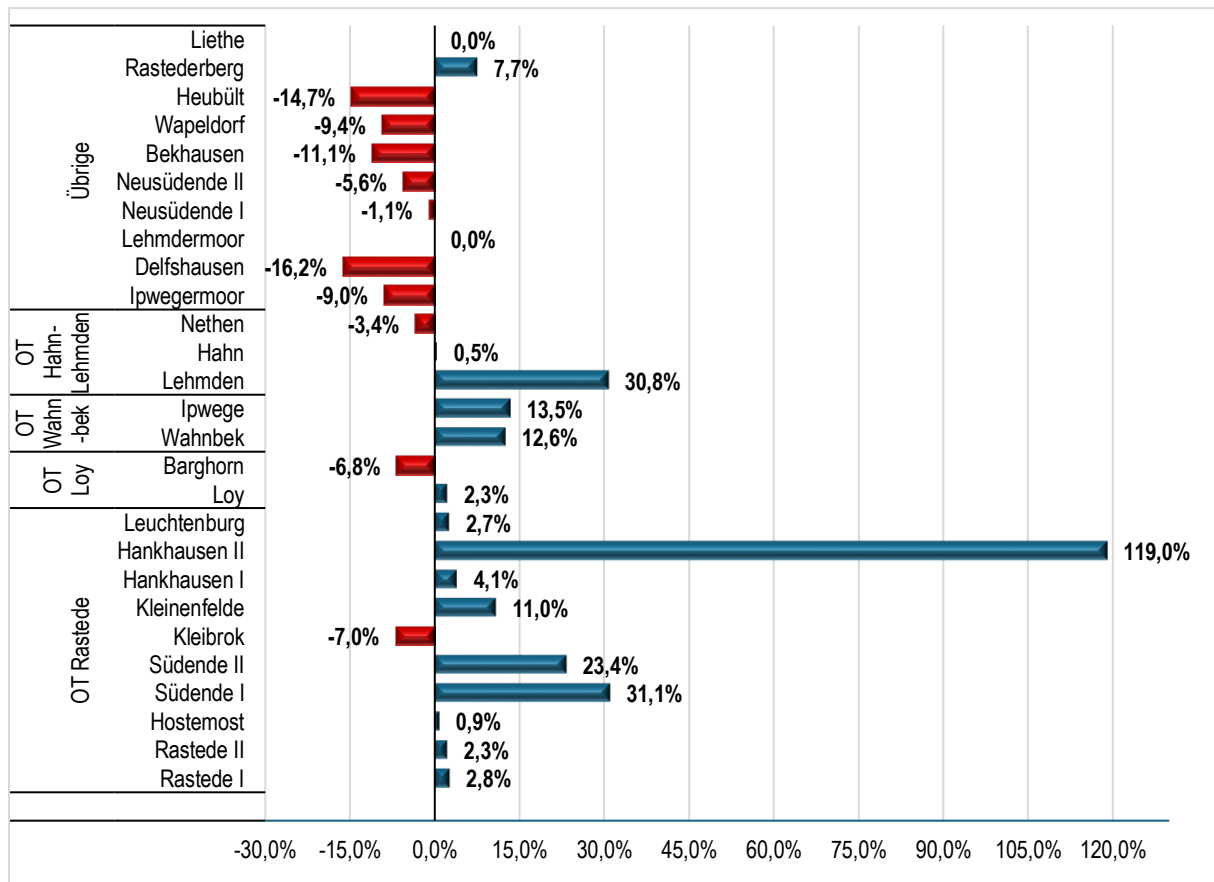


Abb. 5: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung in den Bauerschaften (2011-2023)

Quelle: Stat. Jahrbücher der Gemeinde Rastede

Dabei wird deutlich, dass insbesondere die Bauernschaften, die nicht an einen größeren Ortsteil angegliedert sind, Einwohnerverluste zu verzeichnen haben. Überproportional gut hat sich die Einwohnerzahl in Hankhausen II entwickelt: Die Bauerschaft, zum Hauptort Rastede gehörig, hat die Bevölkerungszahl von 640 auf 1.439 in dem Betrachtungszeitraum mehr als verdoppelt.

Tab. 2: Bevölkerungsverteilung und -entwicklung in Ortschaften (2011 - 2023)

	2011	2016	2021	2023	Entwicklung 2011-2023	Entwicklung 2011-2023 in %
Hauptort	11.330	12186	12752	13001	1.671	13,7 %
Loy	1195	1219	1181	1188	-7	-0,6 %
Wahnbek	3.569	3860	3963	4027	458	11,9 %
Hahn-Lehmden	2652	2751	2829	2893	241	8,8 %
Übrige	2026	1945	1882	1892	-134	-6,9 %

Quelle: Stat. Jahrbücher der Gemeinde Rastede

Hierbei wird deutlich, dass der Hauptort Rastede als Mittelzentrum und die beiden Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbek Zuwächse der Einwohnerzahlen verzeichnen konnten. Die Ortschaft Loy und die übrigen Bauerschaften zeigen dagegen abnehmenden Bevölkerungszahlen.

B.1.1.2 Altersstruktur

Wie bereits erwähnt, ist die zunehmende Durchschnittsalterung ein weiterer Faktor des demografischen Wandels. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Altersstrukturentwicklung zwischen 2011 und 2023 im Vergleich.

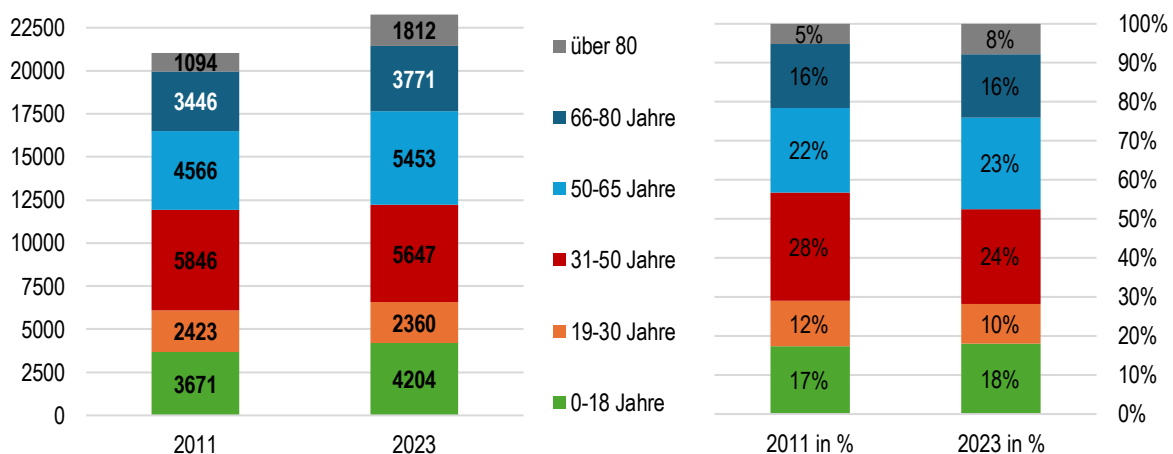


Abb. 6: Altersstruktur in der Gemeinde Rastede im Vergleich 2011 und 2023

Quelle: LSN-Online - Tabelle Z100002G

Entgegen dem allgemeinen Trendverlauf hat der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren zwischen 2011 und 2023 um 1 Prozentpunkt in der Gemeinde zugenommen. Gleichzeitig ist der Anteil der über 65-Jährigen um 3 Prozentpunkte gestiegen. Stark abgenommen hat dagegen die absolute Anzahl (- 199) und der Anteil der 31 - 50-Jährigen (- 4 %).

Von diesen Durchschnittswerten weichen einige der Ortsteile auffallend ab. Zur Ermittlung der Altersstruktur auf Ortsteilebene muss wieder auf die gemeindeeigenen Erhebungen zurückgegriffen werden.

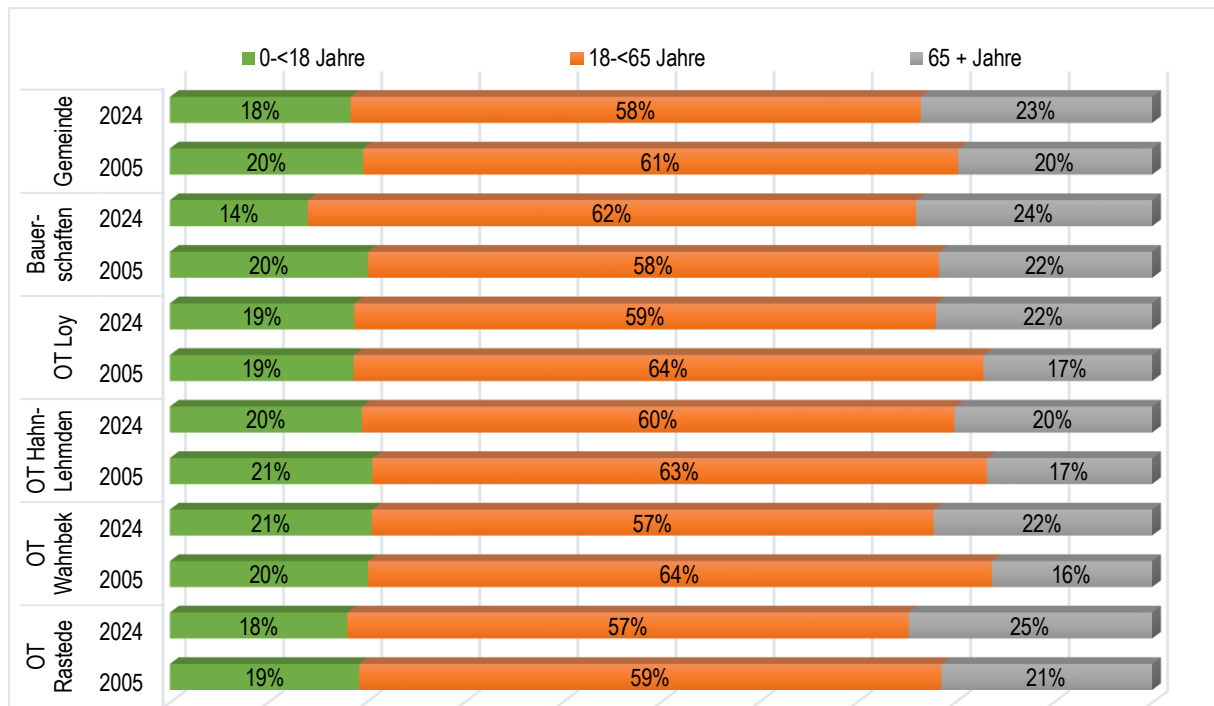


Abb. 7: Übersicht der Altersstruktur in den Ortsteilen 2024

Quelle: gemeindeeigene Erhebungen (11.11.2024)

Die Ortsteile mit den prozentual höchsten Anteilen an Kindern und Jugendlichen zählen 2024 Wahnbek und Hahn-Lehmden. Diese liegen 2-3 Prozentpunkte über dem gemeindlichen Durchschnitt. Die geringsten Anteile an den jungen Bevölkerungsgruppen zeigen die übrigen Bauerschaften. Im Jahr 2005 lagen diese Werte noch im gemeindlichen Durchschnitt bei anteilig 20 %. Die höchsten Anteile an der Bevölkerungsgruppe über 65 Jahre sind ebenfalls die Bauerschaften und der Hauptort Rastede. Letzteres kann aber auch auf das Vorhandensein spezifischer Wohn- und Pflegeeinrichtungen zurückzuführen sein.

B.1.1.3 Haushaltsentwicklung

Belastbare Daten zu Anzahl und Größe der Privathaushalte werden auf kommunaler Ebene nur bei den Zensusdaten regelmäßig erfasst. Demnach wuchs die Anzahl der Haushalte (HH) zwischen 2011 (9.124 HH) und 2022 (10.143 HH) um 1.019 an; dies entspricht einer prozentualen Zunahme um 11 %. Dabei verringerte sich die durchschnittliche Kennzahl „Personen pro Haushalt“ von 2,3 auf 2,22.

Insbesondere die Zunahme der Einpersonenhaushalte führte zu einer Verkleinerung der Haushaltsgröße (s. nachfolgende Abb.). Von dem Haushaltszuwachs zwischen 2011 und 2022 um 1.019 HH entfällt allein auf Einpersonenhaushalte ein Plus von 768, das entspricht einem prozentualen Anteil am Zugewinn von 75 %. Bis auf die 5-Personen-Haushalte weisen alle sonstigen Haushaltsgruppen Zuwächse auf.

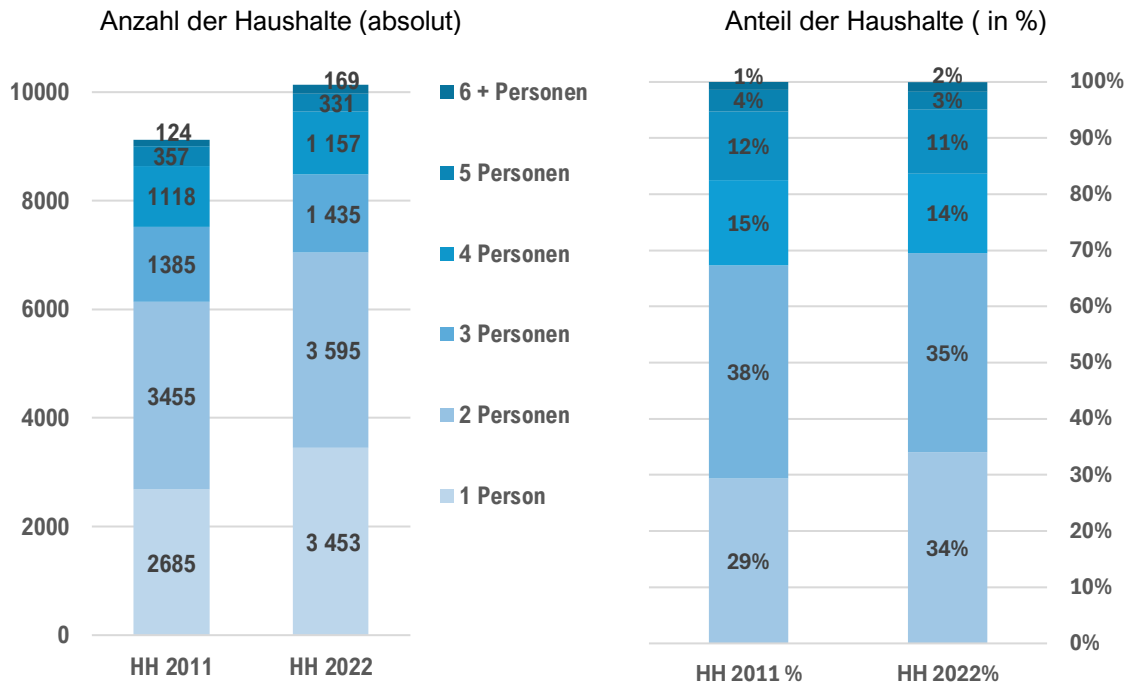


Abb. 8: Haushaltentwicklung nach Haushaltsgröße (2011-2022)
Quelle: Zensusdaten 2011 und 2022

B.1.1.4 Wohnungsentwicklung

Am 31.12.2023 zählte die Gemeinde Rastede 10.758 Wohnungen in insgesamt 8.038 Wohngebäuden. Mit einem Anteil von 82% am Wohngebäudebestand dominiert eindeutig das Einfamilienhaus (EFH). Mehrfamilienhäuser (MFH) mit 3 und mehr Wohnungen sind im Gebäudebestand nur mit 5 % vertreten.

Ausgehend von dem Wohnungsbestand befinden sich ca. 62 % der Wohnungen in Einfamilienhäusern und fast 20 % in Mehrfamilienhäusern. Die Zweifamilienhäuser (ZFH) weisen einen Anteil von 12 % am Gebäudebestand und 18 % am Wohnungsbestand auf.

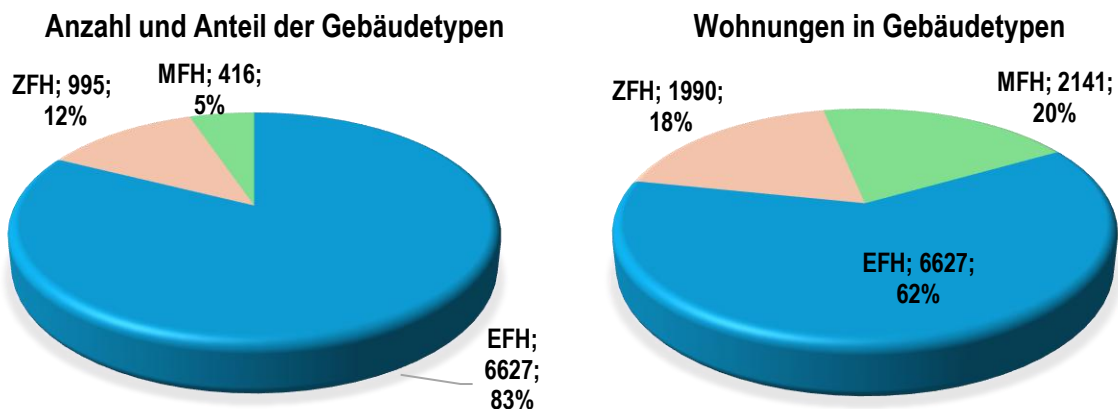
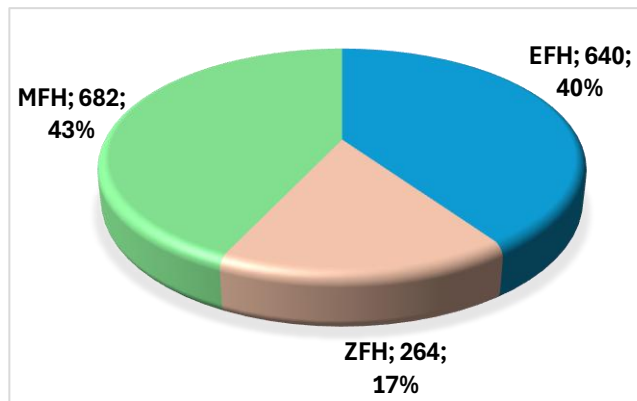


Abb. 9: Gebäude- und Wohnungsstruktur in Rastede (31.12.23)
Quelle: LSN-Online – Tabelle Z8051021



Werden die Gebäude und insbesondere die Wohnungszuwächse **der letzten Jahre** betrachtet, ergibt sich ein anderes Verteilungsmuster: Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern macht einen prozentualen Wert von 43 % aus. Nur 40 % der zwischen 2011 und 2023 errichteten Wohnungen (1.586 insgesamt) befinden sich in einem Einfamilienhaus und 17 % in einem Zweifamilienhaus.

Abb. 10: Wohnungszuwachs nach Gebäudetypen in Rastede (2011-2023)

Quelle: LSN-Online – Tabelle Z8051021

B.1.2 Prognoseannahmen

□ Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland, Ergebnisbericht 2023⁶

Die Prognose reicht ausgehend vom Datenstand zum 31.12.2021 bis zum Jahr 2035. Für die Gemeinde Rastede wird ein Bevölkerungswachstum von 4,9 % prognostiziert.

Tab. 3: Bevölkerungsprognose 2021-2035 nach Kommunen (wohnungsmarktrelevant)

Gemeinde	2021 ²	2025	Veränderung 2021 bis 2025		2035	Veränderung 2021 bis 2035	
			Abs.	%		Abs.	%
Apen	12.190	12.630	440	3,6 %	13.020	830	6,8 %
Bad Zwischenahn	30.630	31.110	480	1,6 %	31.040	400	1,3 %
Edeweicht	23.790	24.690	900	3,8 %	25.540	1.750	7,4 %
Rastede	23.410	23.960	550	2,3 %	24.550	1.140	4,9 %
Westerstede	24.320	24.840	520	2,1 %	25.070	750	3,1 %
Wiefelstede	16.680	16.910	230	1,4 %	17.060	380	2,3 %
LK Ammerland	131.030	134.150	3.120	2,4 %	136.270	5.240	4,0 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS, Fortschreibung WRVK, Landkreis Ammerland, Tabelle 2, S. 30

□ NBank

Die NBank hat ihre aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung 2023 als Tabelle veröffentlicht. Die Basisdaten stammen aus dem Jahr 2021, die Prognose geht bis 2040.

Für die Gemeinde Rastede wird bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungszuwachs von 4 % prognostiziert. Dies entspricht einem Anstieg der Bevölkerung von 22.874 im Jahr 2021 auf 23.549 im Jahr 2040.

Die Haushaltsgrößen werden sich zukünftig weniger dynamisch entwickeln als in der Vergangenheit. Die Prognose der NBank geht von einer Verringerung der Haushaltsgröße von gegenwärtig 2,2 auf 2,18 aus.

⁶ GEWOS: Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Ammerland, Hamburg, Ergebnisbericht 2023

❑ „Wegweiser Kommune“ – Bertelsmann Stiftung

Der „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung analysiert die Bevölkerungsentwicklungen deutscher Kommunen im Zeitraum 2020 – 2040. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert für die Gemeinde Rastede eine Bevölkerungszunahme von 22.780 Einwohnern im Jahr 2020 auf 24.960 im Jahr 2035 und auf 25.130 Einwohner im Jahr 2040. Dies entspricht einem prozentualen Zuwachs bis **zum Jahr 2035** um **9,5 %** bzw. bis zum Jahr 2040 um 10,3 %.⁷

❑ Berechnung der Gemeinde Rastede auf der Basis der Fortschreibung der bisherigen Entwicklung

Nach dem Zensus 2011 wies Rastede eine Einwohnerzahl von 21.028 auf. Nach dem Zensus 2022 ergibt für Rastede eine Einwohnerzahl von 22.555. Dies entspricht einer Steigerung in 11 Jahren von 7,2 % bzw. 0,65 % jährlich. Fortgeschrieben bis zum Jahr 2023 ergibt sich eine Bevölkerungszahl von 24.446.

Nach eigenen statistischen Auswertungen der Gemeinde wies Rastede am 31.12.2023 23.001 Einwohner auf. Vor 11 Jahren hatte die Gemeinde Rastede nach der eigenen statistischen Auswertung 20.783 Einwohner. Dies entspricht einer Steigerung in 11 Jahren von 10,6 % oder jährlich 0,96 %. Bei Fortsetzung dieser Entwicklung ergäben sich bis zum Jahr 2035 25.651 Einwohner bzw. ein Plus von 2.650 Einwohnern.

❑ Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Es liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahr 2027 bis 2032 vor. Das LSN prognostiziert auf der Basis des Jahres 2022 von 23.180 Einwohnern für das Jahr 2032 24.668 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,4 % in 10 Jahre, bzw. jährlich 0,64 %.

❑ Zusammenfassung der Bevölkerungsprognosen

Die vorliegenden Prognosen variieren deutlich und weisen eine erhebliche Spannweite auf.

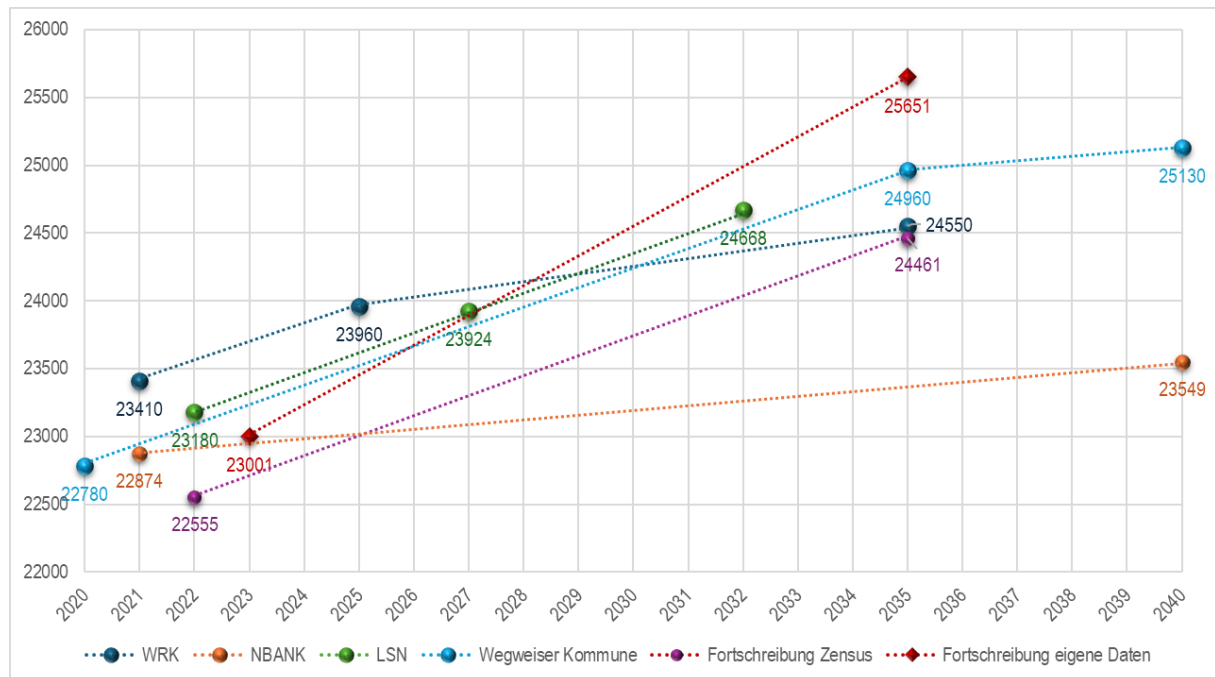


Abb. 11: Übersicht möglicher Bevölkerungsentwicklungen bis 2032-2040 unterschiedlicher Prognosen

⁷

<https://www.wegweiser-kommune.de/daten/bevoelkerung-prognose+rastede+2020-2040+linien-diagramm>

Prozentual liegt die Zuwachsrate der unterschiedlichen Prognosemodelle mehr als 5 % auseinander.

Prognosen	Zuwachs
Wohnraumversorgungskonzept LK für Rastede bis 2035, Basisjahr 2021	4,9 %
Bertelsmannstiftung bis 2040, Basisjahr 2020	10,3 %
LSN bis 2032, Basisjahr 2022	6,4 %
Berechnung auf Basis der letzten 11 Jahre, Zensus 2011/2022	7,2 %
Berechnung auf Basis eigener Statistik der letzten 11 Jahre, 2012/2023	10,6 %

Da die Bevölkerungsprognosen in ihren Aussagen sehr weit auseinander liegen, werden für die nächsten Arbeitsschritte plausible Annahmen zur möglichen Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Rastede getroffen.

B.1.3 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Es wird nachfolgend mit drei verschiedenen Szenarien für den Wohnbauflächenbedarf gerechnet, so dass eine Bandbreite möglicher Entwicklungen aufgezeigt wird:

- A. in einer moderaten Entwicklung auf der Basis der Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes bezogen auf das Jahr 2021 mit 4,9 % bis 2035, => jährlich + 0,35 %, Haushaltsverkleinerung auf 2,18 (NBank-Prognosewert)
- B. in einer dynamischen Entwicklung auf der Basis der Fortschreibung der Entwicklung der letzten 11 Jahre gemäß gemeindeeigener Statistik mit 10,6 % => jährlich + 0,96 %, Haushaltsverkleinerung auf 2,14 (Fortschreibung)
- C. in einer dynamischen Entwicklung auf der Basis der Fortschreibung der Entwicklung der letzten 11 Jahre gemäß gemeindeeigener Statistik mit 10,6 % => jährlich + 0,96 %, Haushaltsverkleinerung auf 2,14 (Fortschreibung) und Fortschreibung der Bautypenverteilung für den Hauptort Rastede

B.1.3.1 Zugrundeliegende Annahmen

□ Haushaltsgröße

Die stärksten Impulse zur Verkleinerung der Haushaltsgröße in der Vergangenheit lagen bisher in den Veränderungen im Familienbildungsverhalten, wie der wachsende Anteil kinderloser Frauen, die Abnahme der Eheschließungen, die Zunahme der Ehescheidungen und die geringen Wiederverheiraturaten, die Abnahme der Kinderzahl je Frau und die kürzere Verweildauer der Kinder im elterlichen Haushalt. Alle diese Entwicklungen führten in der Vergangenheit zu kleineren und mehr Haushalten. Auch die Alterung der Bevölkerung wirkt sich strukturbildend aus. Die Zunahme des Anteils alter Menschen an der Gesamtbevölkerung führt zu einer Zunahme der Zweipersonenhaushalte (Rentnerhepaare) und Einpersonenhaushalte (verwitwete Personen) und damit zu einem Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche. Neuere Erkenntnisse aus dem Mikrozensus belegen, dass trotz der immer noch zunehmenden Zahl kleiner Haushalte in den letzten Jahren dieser langanhaltende Trend an Tempo verloren hat. So geht die NBank auch nur von einer geringen Haushaltsverkleinerung bis 2040 für die Gemeinde Rastede auf 2,18 Personen pro Haushalt aus.

Für die weiteren Berechnungen wird von einer Haushaltsgröße von 2,18 Personen/ Haushalt gemäß NBank Prognose im Jahr 2035 im Szenario A ausgegangen. Die Szenarien

B und C beruhen auf der Fortschreibung der bisherigen Haushaltsentwicklungen (Zensusdaten) und ergeben in der Berechnung eine zukünftige Haushaltsgröße von 2,14.

□ **Bebauungsstruktur und Verteilung**

Neben den anzunehmenden Bevölkerungsszenarien ist zur Ermittlung des Bedarfes auch die angestrebte Bebauungsstruktur in den jeweiligen Ortslagen von Belang. Die Baustruktur der Gemeinde Rastede wird dominiert von kleinteiliger Einfamilienhausbebauung, insbesondere in den Ortslagen Hahn-Lehmden, Wahnbek und Loy. Die zukünftige Wohnbauentwicklung soll sich auf diese vier Ortsteile konzentrieren und die spezifischen Bebauungsstrukturen in den Ortslagen auch zukünftig berücksichtigt werden. Davon entfallen auf – entsprechend der bisherigen Bevölkerungsverteilung, ohne Außenbereich (Stand 31.12.2023):

Rastede	Hahn-Lehmden	Wahnbek	Loy
13.001	2.893	4.027	1.188
61,6 %	13,7 %	19 %	5,6 %

Der Gesamtflächenbedarf pro zusätzliches Einfamilienhaus wird mit 600 bis 650 m² angenommen, für Zweifamilienhäusern werden pro Wohneinheit durchschnittlich 350 m² Baugrund angesetzt. Es wird folgende Verteilung als Zielgröße für die Szenarien A und B angenommen:

	Rastede	Hahn - Lehmden	Wahnbek	Loy
Prozentuale Verteilung der Haushalte				
Einfamilienhaus	20	70	60	80
Doppelhaus	40	20	25	15
Mehrfamilienhaus	40	10	15	5
Verteilung der Wohnungsgrößen in Ortsteilen				
Einfamilienhaus	600	650	600	650
Doppelhaus	350	350	350	350
Mehrfamilienhaus	40 m ² /Pers. (+20%)	40 m ² /Pers. (+20%)	40 m ² /Pers. (+20%)	40 m ² /Pers. (+20%)

B.1.3.2 Mögliche Szenarien

□ **Szenario A: moderate Entwicklung (Basis Wohnraumversorgungskonzept, LK Ammerland)**

Für die Gemeinde Rastede wurde im Wohnraumversorgungskonzept ein Neubaubedarf von 850 Wohneinheiten ermittelt. Für die Flächennutzungsplanneuaufstellung ist davon nur der Nachhol- und Zusatzbedarf in Höhe von **560 Wohneinheiten** relevant. Der Ersatzbedarf ist nicht flächenwirksam und kann daher hier vernachlässigt werden.

⇒ **Moderates Szenario: 560 Wohneinheiten**

Summe	Rastede	Hahn-Lehmden	Wahnbek	Loy
Verteilung	61,6 %	13,7%	19,0 %	5,6 %
560 Wohneinheiten	345	77	106	31

Moderates Entwicklungsszenario:

2035: 560 Haushalte, davon:

Rastede: Hauptort 345 Haushalte

Einfamilienhaus 20 % = 69 x 600 qm	4,14 ha
Doppelhaus 40 % = 138 x 350 qm	4,83 ha
Mehrfamilienhaus 40 % = 138 Haushalte x 2,18 Personen bei GRZ 0,6	2,41 ha
Summe Rastede	11,38 ha

Hahn Lehmden 77 Haushalte

Einfamilienhaus 70 % = 54 x 650 qm	3,5 ha
Doppelhaus 20 % = 15 x 350 qm	0,54 ha
Mehrfamilienhaus 10 % = 8 Haushalte bei GRZ 0,6	1,34 ha
Summe Hahn Lehmden	4,18 ha

Wahnbek 106 Haushalte

Einfamilienhaus 60 % = 64 x 600 qm	3,82 ha
Doppelhaus 25 % = 27 x 350 qm	0,93 ha
Mehrfamilienhaus 15 % = 16 Haushalte bei GRZ 0,6	0,28 ha
Summe Wahnbek	5,02 ha

Loy 31 Haushalte

Einfamilienhaus 80 % = 25 x 600 qm	1,49 ha
Doppelhaus 15 % = 5 x 350 qm	0,16 ha
Mehrfamilienhaus 5 % = 2 Haushalte bei GRZ 0,6	0,03 ha
Summe Loy	1,68 ha

Insgesamt:	22,25 ha
-------------------	-----------------

❑ Szenario B: Dynamische Entwicklung (Basis Fortschreibung des Wachstums)

Auf Basis der Fortschreibung der letzten 11 Jahre wird im Jahr bis 2035 von einer Bevölkerungszahl von 25.651 Einwohner ausgegangen (= + 2.650 EW gegenüber 2023). Die Haushaltsverkleinerung wird ebenfalls fortgeschrieben: für 2035 wird gemäß der bisherigen Entwicklung eine Größe von 2,14 Personen/Haushalt angenommen.

⇒ **Dynamisches Szenario: + 2.650 EW und 1.238 Wohneinheiten**

Summe	Rastede	Hahn-Lehmden	Wahnbek	Loy
Verteilung	61,6 %	13,7 %	19,0 %	5,6 %
2.650 Einwohner	1.633	364	504	149
1.238 Wohneinheiten	763	170	236	70

Dynamisches Entwicklungsszenario:

2035: 1.238 Haushalte, davon:

Rastede: Hauptort 763 Haushalte

Einfamilienhaus 20 % = 153 x 600 qm	9,16 ha
Doppelhaus 40 % = 305 x 350 qm	10,68 ha
Mehrfamilienhaus 40 % = 305 Haushalte x 2,14 Personen bei GRZ 0,6	5,23 ha
Summe Rastede	25,06 ha

Hahn Lehmnden 170 Haushalte

Einfamilienhaus 70 % = 119 x 650 qm	7,74 ha
Doppelhaus 20 % = 34 x 350 qm	1,19 ha
Mehrfamilienhaus 10 % = 17 Haushalte bei GRZ 0,6	0,29 ha
Summe Hahn Lehmnden	9,22 ha

Wahnbek 236 Haushalte

Einfamilienhaus 60 % = 142 x 600 qm	8,50 ha
Doppelhaus 25 % = 59 x 350 qm	2,06 ha
Mehrfamilienhaus 15 % = 35 Haushalte bei GRZ 0,6	0,6 ha
Summe Wahnbek	11,16 ha

Loy 70 Haushalte

Einfamilienhaus 80 % = 56 x 600 qm	3,36 ha
Doppelhaus 15 % = 11 x 350 qm	0,37 ha
Mehrfamilienhaus 5 % = 4 Haushalte bei GRZ 0,6	0,06 ha
Summe Loy	3,79 ha

Insgesamt:	49,23 ha
-------------------	-----------------

☐ **Szenario C: Trendfortschreibende Entwicklung Hauptort Rastede (Fortschreibung des EW-Wachstums & Bebauungstrend)**

Grundannahmen wie in Szenario B, davon abweichend wird für den Hauptort Rastede angenommen, dass die Verteilung der Bebauungstypen dem bisherigen allgemeinen Trend folgt und das 40 % der Wohneinheiten im Einfamilienhaus geschaffen wird (im Szenario B 20 %)

⇒ **Trend Szenario: + 1.238 Wohneinheiten, 40% der WE im EFH, 20% im ZFH und 40% im MFH**

Trendfortschreibendes Entwicklungsszenario:

2035: 1.238 Haushalte bei Haushaltsgröße 2,14, davon:

Rastede: Hauptort 763 Haushalte

Einfamilienhaus 40 % = 305 x 600 qm	18,31 ha
Doppelhaus 20 % = 153 x 350 qm	5,34 ha
Mehrfamilienhaus 40 % = 305 Haushalte x 2,14 Personen bei GRZ 0,6	5,23 ha
Summe Rastede	28,88 ha

Summe Ortsteile Rastede aus Szenario B

24,17 ha

Insgesamt:	53,05 ha
-------------------	-----------------

B.1.3.3 Reserveflächen und Baulücken

□ Reserveflächen

Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, nicht realisierten Flächen und im Rahmen dieser Flächennutzungsplanneudarstellung nicht zurückgenommenen Flächen, führen zu folgenden Flächenabzügen:

Tab. 4: Reserveflächen

Rastede	südwestlicher Siedlungsrand, Domsheide	1,7 ha
	südwestlicher Siedlungsrand, Gemeindegrenze	1,0 ha
	Baugebiet Göhlen	1,0 ha
	Hankhausen (3 kleine Flächen)	3,1 ha
Rastede gesamt		7,2 ha
Hahn-Lehmden	Westlicher Siedlungsrand	2,0 ha
Wahnbek	Nördlich Feldstraße	0,5 ha
Loy	/	/
Gesamt		9,7 ha

□ Baulücken

Die Gemeinde Rastede hat ein Baulückenkataster erstellt. Das Baulückenkataster erfasst alle im Gemeindegebiet gelegenen, unbebauten sowie untergenutzten oder nur geringfügig bebauten Grundstücke bis zu einer Größe von ca. 3.800 m², die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt sind und aus öffentlich-rechtlicher Sicht entweder gegenwärtig oder in absehbarer Zeit bebaubar sind. Zudem wurden auch die vorhandenen Innenbereichssatzungen in Hinblick auf noch vorhandene Baulücken betrachtet. Im Baulückenkataster wurden ausschließlich Baulücken aufgenommen, die bereits erschlossen sind oder ohne größeren Aufwand erschließbar sind. Aus diesem Grund sind mögliche Hintergrundstückbebauungen in der Regel nicht Bestandteil des Baulückenkatasters.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baulückenkataster lediglich von einer grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeit ausgeht. Das Veräußerungsinteresse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist bei den erfassten Baulücken unbekannt. Als Anhaltswert kann davon ausgegangen werden, dass maximal 10 % der im Baulückenkataster ermittelten Flächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen könnten. Nachfolgend wird von dem Kontingent der erfassten Baulücken eine 10 % Realisierungswahrscheinlichkeit angenommen, die führt zu folgenden Flächenabzügen:

Tab. 5: Baulücken mit Realisierungswahrscheinlichkeit

Ortsteil	Baulücken	(10%)	in ha
Rastede Hauptort	54.625 m ²	5.463 m ²	0,5
Hahn-Lehmden inkl. Nethen	18.642 m ²	1.864 m ²	0,2
Wahnbek	8.665 m ²	866 m ²	0,1
Loy	12.876 m ²	1.288 m ²	0,1

Gesamt	94.808 m²	9.481 m²	1,0
---------------	------------------	-----------------	------------

B.1.4 Resultierender Flächenbedarf

In der Summe ergibt sich unter Berücksichtigung

- eines Zuschlags von 30 % für Erschließungsstraßen, Regenrückhaltung etc.
- des Abzugs der noch vorhandenen Flächenreserven
- eines Zuschlags von 20 % für Realisierungserschwerisse

ein Bruttowohnbaulandbedarf von:

A. Szenario A: Moderates Szenario (Angaben in ha)

	Bedarf	+ 30 % Erschließung etc.	Abzug Reserve	Zwischen- summe	+ 20 % Umset- zungerschwerisse
Hauptort Rastede	11,38	14,79	7,7	7,09	8,51
Hahn-Lehmden	4,18	5,43	2,2	3,23	3,88
Wahnbek	5,02	6,53	0,6	5,93	7,11
Loy	1,68	2,18	0,1	2,08	2,50
Gesamt	22,25	28,93	10,6	18,33	21,99

B. Szenario B: Dynamisches Szenario (Angaben in ha)

	Bedarf	+ 30 % Erschließung etc.	Abzug Reserve	Zwischen- summe	+ 20 % Umset- zungerschwerisse
Hauptort Rastede	25,06	32,58	7,7	24,88	29,85
Hahn-Lehmden	9,22	11,99	2,2	9,79	11,74
Wahnbek	11,17	14,52	0,6	13,92	16,71
Loy	3,79	4,93	0,1	4,83	5,79
Gesamt	49,23	64,00	10,6	53,40	64,08

C. Szenario C: Trend Szenario (Angaben in ha)

	Bedarf	+ 30 % Erschließung etc.	Abzug Reserve	Zwischen- summe	+ 20 % Umset- zungerschwerisse
Hauptort Rastede	28,44	36,97	7,7	29,27	35,13
Hahn-Lehmden	9,22	11,99	2,2	9,79	11,74
Wahnbek	11,17	14,52	0,6	13,92	16,71
Loy	3,79	4,93	0,1	4,83	5,79
Gesamt	53,05	68,97	10,6	58,37	70,04

B.2 Wirtschaftliche Entwicklung/Wirtschaftsstruktur

B.2.1 Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Rastede hat seit 1964 kontinuierlich Gewerbegebiete und Industriegebiete ausgewiesen, um die entsprechende Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen bedienen zu können. Sie hält für die gewünschten Unternehmensansiedlungen ein differenziertes Angebot an Gewerbestandorten bereit. Dazu gehören:

Industriepark Liethe

Der Industriepark Liethe liegt in einer Entfernung von rund 3 Kilometern zur BAB 29 Oldenburg – Wilhelmshaven (Abfahrt Hahn-Lehmden). Hier sind hochinnovative Unternehmen aus der fleisch- und lebensmittelverarbeitenden sowie der chemischen Branche angesiedelt. Im Industriepark Liethe sind so gut wie alle Grundstücke vergeben. Lediglich der Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looe“, nördlich der Erschließungsstraße „Hohe Looe“ ist noch nicht realisiert. Diese Flächen befinden sich jedoch nicht im gemeindlichen Eigentum, sondern dienen der potenziellen Erweiterung eines ansässigen Betriebes und sind im Privateigentum. Diese Flächen stehen daher für die gemeindliche Flächenvermarktung nicht zur Verfügung.

Gewerbe- und Industriepark Leuchtenburg

Der Gewerbe- und Industriepark Leuchtenburg liegt im Hauptort Rastede, direkt an der BAB 29, an der Abfahrt 12 „Rastede“, nördlich der Raiffeisenstraße. Die Gemeinde Rastede hat für diese Fläche vor wenigen Jahren die 80. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen durchgeführt. Die Flächen liegen in unmittelbarem Anschluss an das Gewerbegebiet Leuchtenburg III. Auch die Flächen südlich des Änderungsbereichs, südlich der Landesstraße 826, werden gewerblich genutzt.

Die 80. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 41,4 ha, die sukzessive über Bebauungspläne umgesetzt werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ aus dem Jahr 2021 schafft in einem ersten Bauabschnitt auf insgesamt 11,7 ha Baurechte für die Standortverlagerung eines in der Gemeinde ansässigen Gewerbebetriebes der Entsorgungsbranche. Der Gewerbebetrieb ist im Bereich der Gemeinde Rastede für die Sammlung der Wert- und Recyclingstoffe (Altpapier) zuständig. Über den Bebauungsplan Nr. 116A „Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - I. Bauabschnitt“ wird die 80. Flächennutzungsplanänderung derzeit in einem zweiten Bauabschnitt umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 116A aus dem Jahr 2024 schafft Baurechte auf insgesamt 6,0 ha.

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die kontinuierliche weitere Umsetzung der 80. Flächennutzungsplanänderung über weitere Bebauungspläne/ Bauabschnitte.

Industriepark Am Autobahnkreuz Oldenburg Nord (BAB 293)

Der Industriepark Am Autobahnkreuz liegt südlich der Bundesstraße 211. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Gewerbegebiet Schafjückenweg, das vollständig realisiert ist. Der Industriepark Am Autobahnkreuz ist über den Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnkreuz Oldenburg Nord“ planungsrechtlich gesichert. Derzeit werden hier Bürogebäude und Gewerbehallen realisiert. Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt ca. 23 ha. Im Industriepark Am Autobahnkreuz sind nur noch zwei Grundstücke mit insgesamt 3,0 ha unverkauft.

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Rastede weist ein breites Branchenspektrum auf. Zu den führenden Betrieben (mit über 50 Beschäftigten) zählen u.a.⁸:

⁸ Homepage Landkreis Ammerland: Wirtschaft & Tourismus - Unternehmen im Ammerland, recherchiert Januar 2025

Tab. 6: Branchenspektrum in der Gemeinde

Firmenname	Branche	Beschäftigte
Arntjen Germany GmbH	Landwirtschaft und Gartenbau	80
Ashampoo GmbH & Co. KG	Software-Entwicklung	55
Bodo Westerholt GmbH	Baugewerbe, Landwirtschaft und Gartenbau	86
Broetje-Automation GmbH	Elektro, Nachrichten- Regeltechnik, Maschinenbau, Anlagenbau	850
August Brötje GmbH	Heizungsbau	470
BÜFA Composite Systems GmbH & Co. KG	Chemie, Kunststoffe, Maschinenbau, Anlagenbau	200
Firmengruppe Bohmann	Baugewerbe, Entsorgung	120
HID Global Rastede GmbH	Chemie, Kunststoffe	70
JUTEC GmbH	Hitzeschutzbekleidung und Isoliertechnik	97
LOBO Türen GmbH	Innentüren, Zargen, Türbeschläge	70
Müller-Egerer Bäckerei Konditorei GmbH	Ernährungsgewerbe	400 - 499
NOWEDA Arzneimittel AG	Pharmazeutischer Großhandel	125
TweWe-Bau GmbH	Baugewerbe	50 - 99

Zwei große Logistikzentren der Fa. Popken Fashion Group in Hahn-Lehmden und die Vierol AG ergänzen die Branchenvielfalt. Viele der gelisteten Betriebe haben einen Firmensitz in den Industrie- und Gewerbebetrieben der Gemeinde Rastede.

Insgesamt ist die Zahl der gewerblichen Betriebsstätten laut den statistischen Jahrbüchern in dem Zeitraum zwischen 2011 und 2013 um ca. 9% -Punkte angewachsen, absolut ein Plus von 173 Betrieben. Die Entwicklung war starken Schwankungen unterworfen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

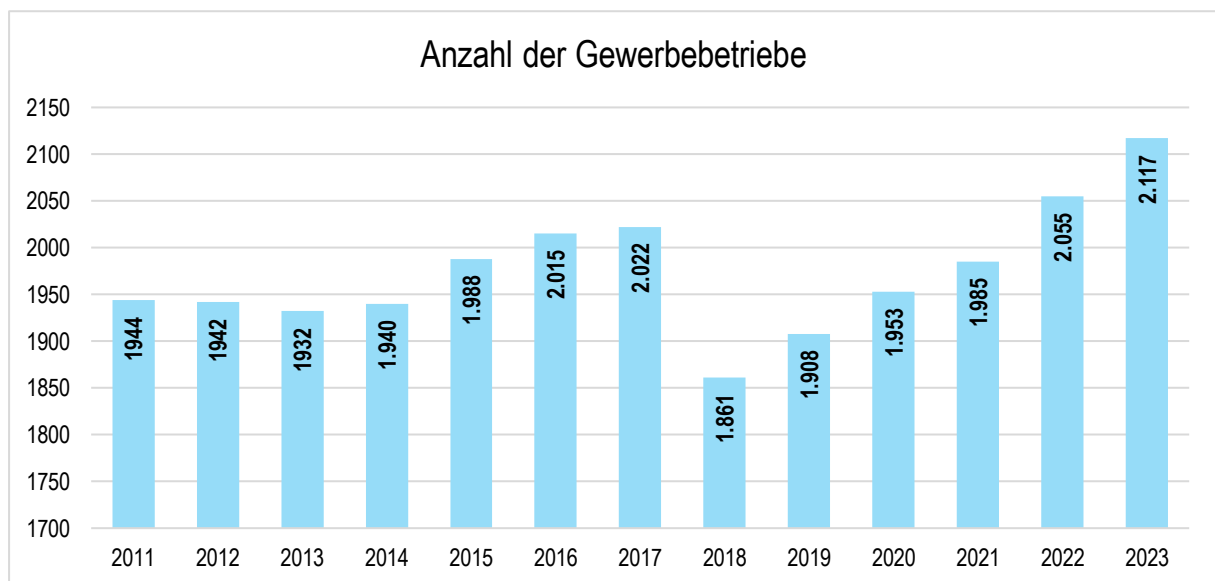


Abb. 12: Stat. Jahrbücher der Gemeinde - Entwicklung der Zahl der Gewerbebetriebe (2011-2023)

B.2.1.1 Wirtschaftsstruktur

Aufschluss über die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Rastede geben die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort. Die Entwicklung des Branchenspektrums in diesem Zeitraum lässt sich anhand der nachfolgenden Abbildung nachvollziehen. Der produzierende Sektor ist nach wie vor der größte Arbeitgeber in der Gemeinde Rastede mit 3.093 der SvB und einem prozentualen Anteil von 36 %. Dennoch hat sich die wirtschaftliche Ausrichtung in Richtung Dienstleistungen verschoben. Zwischen 2011 und 2023 gab es hier eine Steigerung von 1.545 angebotenen Arbeitsplätzen, das entspricht einem Wachstum von 130% innerhalb des Sektors. Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe ist anteilmäßig von 40% im Jahr 2011 auf 31 % im Jahr 2023 stark abgefallen. Absolut gesehen sind Arbeitsplatzkapazitäten allerdings um fast 407 Personen angewachsen (+18 %). Die Land- und Forstwirtschaft nimmt als Arbeitgeberin in der Kommune mit 1 % im Jahr 2023 in der wirtschaftlichen Bedeutung zunehmend ab.

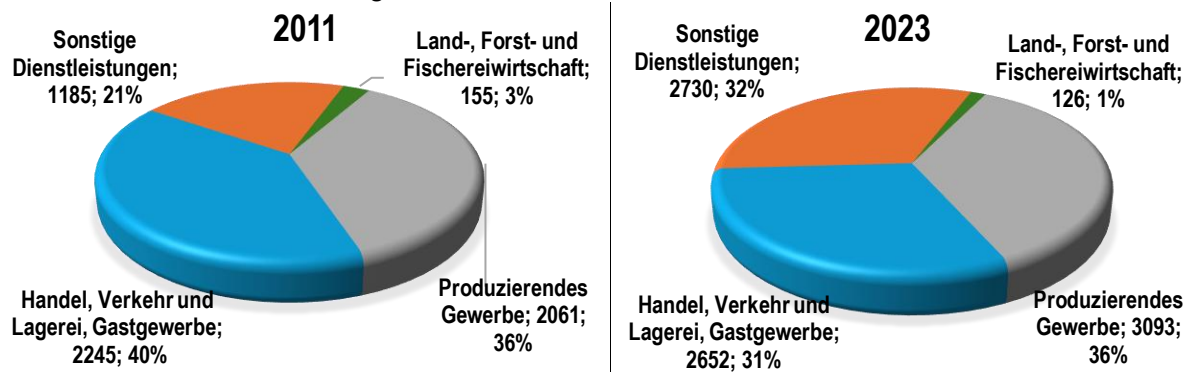


Abb. 13: Entwicklung der SvB-Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen absolut und in Prozent

Quelle: LSN-Online - Tabellen K70I510ff., jeweils 30.06.

B.2.1.2 Beschäftigte und Pendler

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich in dem Zeitraum zwischen 2011 und 2023 insgesamt von 5.646 auf 8.601 (30.06.2023) erhöht. Das macht einen prozentualen Zuwachs von 52 % aus. Von den 8.601 Arbeitsplätzen wurden 2023 ca. 28 % (absolut 2.531) auch von der Arbeitnehmerschaft mit Wohnsitz in Rastede belegt. Dieser Wert liegt 5 % unter dem Landkreisdurchschnitt; hier werden ca. 33 % der Arbeitsplätze auch von der jeweiligen örtlichen Bevölkerung wahrgenommen⁹.

Auch die Zahl der Erwerbstätigen in der Gemeinde Rastede haben hat absolut gesehen, zugenommen, so ist die Zahl im Betrachtungszeitraum von 7.147 auf 8.971 angewachsen, das entspricht einem Zuwachs um fast 26 %. Im Vergleich zeigt sich allerdings, dass die Zahl der Erwerbstätigen zu den Arbeitsplatzzahlen weniger dynamisch verlaufen ist.

⁹ LSN Online, Beschäftigtenstatistik

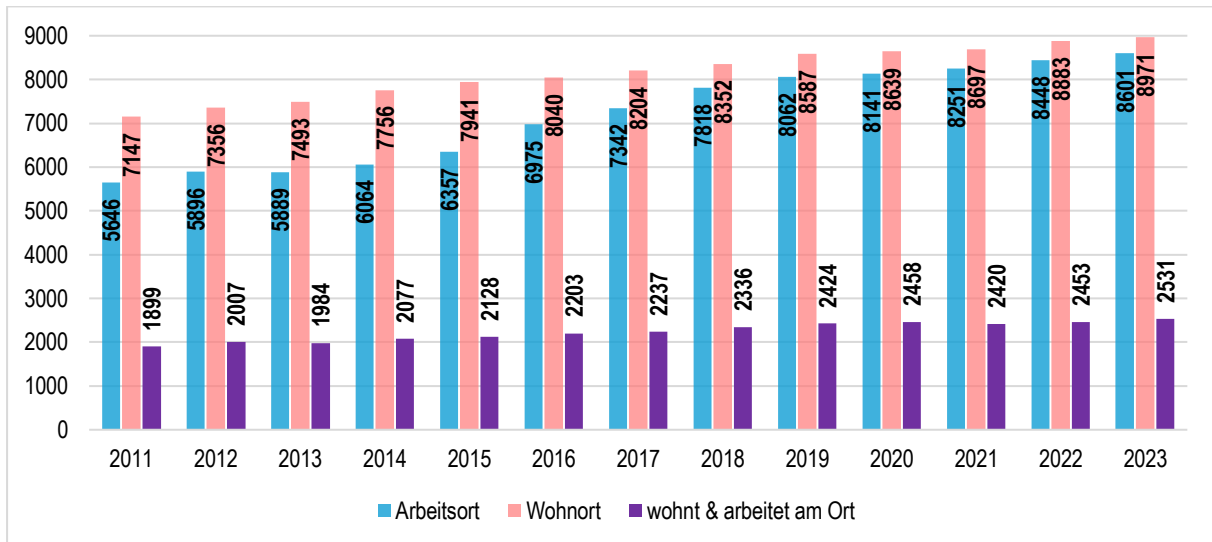


Abb. 14: Entwicklung der Sv-Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort (2011-2023)

Quelle: LSN-Online - Beschäftigtenstatistik, jeweils 30.06.

Obwohl die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort seit 2011 stark gestiegen sind, bleibt die Gemeinde Rastede ein Auspendlerstandort mit einem Negativsaldo von 370 Personen (2023). Der Pendlersaldo zeigt seit 2011 allerdings eine überaus positive Tendenz: So hat sich das Pendlerdefizit zwischen 2011 und 2023 um 1090 Personen, sprich um 75 % verringert.

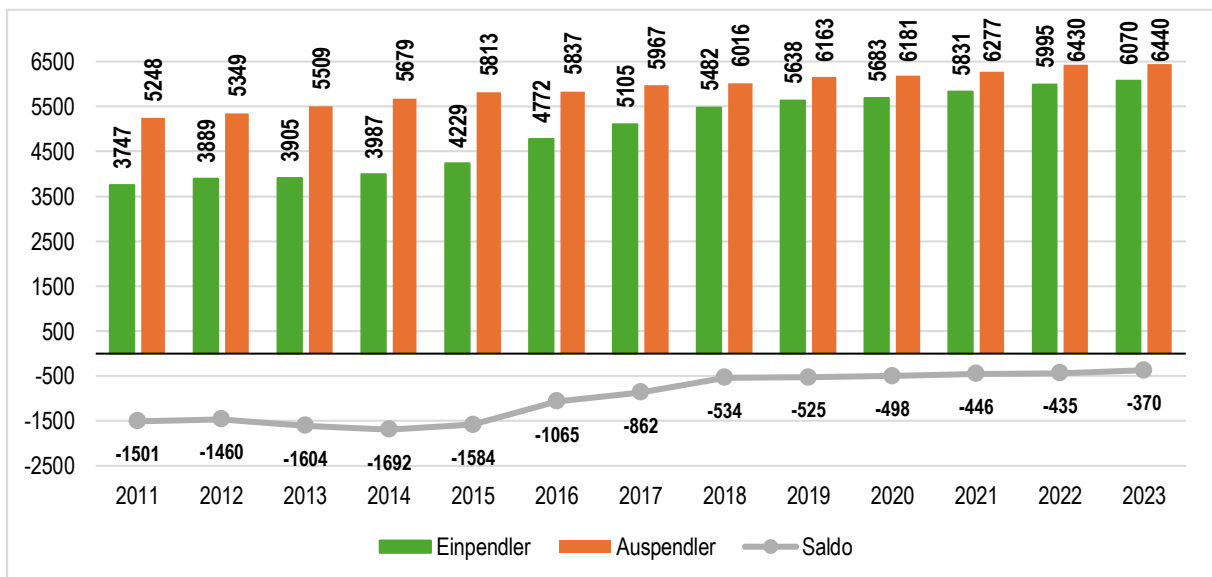


Abb. 15: Entwicklung der Ein- und Auspendler in der Gemeinde Rastede (2011-2023)

Quelle: LSN-Online - Beschäftigtenstatistik - Pendler, jeweils 30.06.

B.2.2 Reserveflächen - Gewerbegebiete

Die Gemeinde Rastede entwickelt derzeit den Gewerbe- und Industriepark Leuchtenburg. Der Gewerbe- und Industriepark liegt im Hauptort Rastede, direkt an der BAB 29, an der Abfahrt 12 „Rastede“, nördlich der Raiffeisenstraße. Für diese Fläche liegt die 80. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen vor. Die 80. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 41,4 ha, die sukzessive über Bebauungspläne umgesetzt werden. Es ist noch eine Flächenreserve von 23,7 ha im Gewerbe- und Industriepark Leuchtenburg vorhanden. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die kontinuierliche weitere Umsetzung der 80. Flächennutzungsplanänderung über weitere Bebauungspläne/ Bauabschnitte.

In der Ortslage Hahn-Lehmden ist noch eine Gewerbefläche von ca. 11,2 ha unbebaut. Für diese Fläche liegt der Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looe“ vor, die Fläche ist jedoch nicht in gemeindlichem Eigentum und steht daher nicht für die gemeindliche Vermarktung zur Verfügung.

B.2.3 Einzelhandel

Für die Gemeinde Rastede liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 vor. Darin wurden die bereits im Einzelhandelskonzept 2006 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche überprüft und neu abgegrenzt sowie die Rasteder Sortimentsliste auf der Basis von Neuerhebungen aktualisiert.

Die Gemeinde Rastede hat die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts in Auftrag gegeben. Auf Grundlage einer Analyse der vorhandenen Situation im gesamten Gemeindegebiet soll untersucht werden, welche Einzelhandelsentwicklungen für Rastede und seine Ortsteile erforderlich sind beziehungsweise welche Standorte und Aspekte bei der Ansiedlung bestimmter Branchen besonders beachtet werden sollten. Die Fortschreibung ist noch nicht durch die Ratsgremien beschlossen.

Rastede

Zentraler Versorgungsbereich

Für den Hauptort Rastede ist ein zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Rastede“ entlang der Oldenburger Straße als Hauptgeschäftszentrum mit innerörtlicher und z. T. auch regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion abgegrenzt. Den nördlichen Abschluss bildet der ansässige Lebensmitteldiscounter. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist durch eine Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe geprägt. Der Marktplatz wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 als Erweiterungsbereich abgegrenzt. Hier sollen perspektivisch Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsansiedlungen in der Rasteder Innenstadt offen gehalten werden.

Nordöstlich des zentralen Versorgungsbereichs, im Eckbereich Uhlhornstraße und Kleibroker Straße, befindet sich eine Fläche, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 als Potenzialfläche mit eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen abgegrenzt ist. Über eine Größenordnung wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht befunden.

Der an der Oldenburger Straße Nr. 291 befindliche Discounter ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

Fachmarktstandorte

An der Raiffeisenstraße sind zwei Fachmarktstandorte abgegrenzt, an der Raiffeisenstraße Nr. 52 und Nr. 34. Die Standorte erfüllten jedoch zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2015 nicht die Anforderungen für eine Qualifizierung als zentraler Versorgungsbereich.

Für den Standort Raiffeisenstraße 52 wurde eine Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens im Jahr 2017 durchgeführt. Am Standort Raiffeisenstraße 52 wurde der Standort des ansässigen Lebensmittelvollsortimenters durch einen Gebäudeneubau aufgewertet und der Discounter zur Raiffeisenstraße 52 (von der Raiffeisenstraße Nr. 34) verlagert. Die Planungen zur Attraktivierung des Standortes an der Raiffeisenstraße sind planungsrechtlich gesichert und realisiert.

Der an der Raiffeisenstraße Nr. 52 befindliche Lebensmittelvollsortimenter und der Discounter sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte sind der Discounter und der Vollsortimenter an der Oldenburger Straße Nr. 147 bzw. Nr. 137 aufgeführt. Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für Wohngebiete in der Umgebung.

Der Vollsortimenter an der Oldenburger Straße Nr. 147 ist für den südlichen Teil als Sondergebiet und für den nördlichen Teil als gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Der Discounter an der Oldenburger Straße Nr. 137 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Hahn Lehmden

Der Zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden“ umfasst den Bereich Wilhelmshavener Straße zwischen Nethener Weg und Meenheitsweg. Der vorhandene Vollsortimenter bildet den Ankerbetrieb des Zentralen Versorgungsbereiches. Der Schuhanbieter im nördlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches ist als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer zu werten. Die Abgrenzung eröffnet Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung weiterer kleinflächiger Nutzungen.

Der an der Wilhelmshavener Straße Nr. 213 befindliche Vollsortimenter ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Wahnbek

Der zentrale Versorgungsbereich Wahnbek umfasst den Kreuzungsbereich Schulstraße/Elbstraße und erstreckt sich westlich bis zur Straße Hohe Brink und umfasst südlich der Schulstraße auch die Bank und die Dienstleistungen.

Für die geplante Erweiterung und geringfügige Standortverlagerung (innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) des ansässigen Lebensmittelmarktes wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. Die geplante Erweiterung und geringfügige Standortverlagerung ist planungsrechtlich gesichert, wurde aber bislang (Stand Februar 2025) nicht realisiert.

Der an der Schulstraße Nr. 213 bestehende Lebensmittelmarkt ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der geplante neue, geringfügig verlagerte neue Standort ist als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt.

B.3 Soziale Infrastruktur

Die sozialen infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde tragen viel zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Eine gut ausgebaute und tragfähige Infrastruktur, wie Betreuung- und Bildungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung und Pflegestrukturen sind ein wesentlicher Faktor für die örtliche Wohn- und Lebensqualität.

Für die Beurteilung zukünftiger Bedarfe ist die Abschätzung der Entwicklung der zu versorgenden Altersstrukturklassen ein wesentlicher Bestandteil. Wie bereits unter Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** aufgezeigt, bewegen sich die Prognoseannahmen zur allgemeinen Bevölkerungsentwicklung zwischen 4,9 - 10,6 %. Ein Herunterbrechen auf entsprechende und zum Teil zahlenmäßig sehr kleine Altersgruppen (z.B. 0-3 Jahre) ist wenig aussagefähig und nicht zielführend.

Nachfolgend werden deshalb im Wesentlichen die Bestandssituationen und wenn bekannt, zukünftige Planungsperspektiven beschrieben.

B.3.1 Kindertagesstätten

Die Gemeinde Rastede verfügt über diverse Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Die Einrichtungen unterscheiden sich in den Erziehungskonzepten, den Trägerschaften und den Betreuungszeiten. Insgesamt verfügt die Gemeinde über 19 unterschiedliche Tageseinrichtungen (Stand November 2024). Diese verteilen sich, wie folgt:

Tab. 7: Übersicht der Krippenplätze

Krippenbetreuung - 0-3 Jahre	Anzahl belegbarer Plätze
Großtagespflegestelle Hans-Wichmann-Str. 19, Rastede	20
Krippe Wahnbecker Kindertreff I Jadestr. 10, Wahnbek	30
Krippe Wahnbecker Kindertreff II Müritzstr. 31, Wahnbek	30
Krippe Wahnbecker Kindertreff III Sandbergstr. 55, Wahnbek	30
Krippe Rasselbande Feldbreite 20, Rastede	30
Krippe Bagira Südender Str. 106, Rastede	30
Krippe Hahn-Lehmder Kindertreff Wilhelmshavener Str. 171, Hahn-Lehmden	45
GESAMT	215

Inklusive der Großpflegetagesstelle verfügt die Gemeinde Rastede aktuell über maximal 215 Krippenplätze. Dieses Angebot ist allerdings schwankend: Gemäß der Verordnung zum nds. Gesetz über Kindertagesstätten und Kindertagespflege (DVO-NKiTaG) ist die Größe der Gruppe in Krippen auf 15 begrenzt. Bei mehr als 7 Kindern unter zwei Jahren verringert sich die Gruppengröße auf 12 Kinder. Nach Auskunft des Fachamtes der Gemeinde Rastede sind alle Krippen-Einrichtungen ausgelastet.

Tab. 8: Übersicht der Kindergartenplätze

Kindergärten - 3-6 Jahre	Anzahl belegbarer Plätze	Betreuungszeit GT = ganztägig HT = halbtags
Kindergarten Am Voßbarg Schillerstr. 2, Rastede	90	GT
Kindergarten Loy Fünfhäuserweg 14, Loy (ab 01/26)	53 (+ 15)	GT
Kindergarten Buschweg Feldbreite 24, Rastede	48	GT
Kindergarten Feldbreite Feldbreite 22, Rastede	110	GT
Kindergarten Marienstr. Marienstr. 14, Rastede	43	HT
Kindergarten Mühlenstr. Mühlenstr. 55, Rastede	131	GT

Kindergärten - 3-6 Jahre	Anzahl belegbarer Plätze	Betreuungszeit GT = ganztägig HT = halbtags
Kindergarten Am Freibad Mühlenstr. 56, Rastede bis 03/26	50	HT
Kindergarten Kleibrok Am Winkel, Rastede (im Bau ab 04/25)	(75)	GT
Kindergarten Hahn-Lehmden Balsterhörn 7, Hahn-Lehmden	75	GT
Kindergarten Am Dorfplatz Am Dorfplatz 2, Hahn-Lehmden	50	GT
Kindergarten Pustebume Butjadinger Str. 66, Wahnbek	122	GT
Kindergarten Löwenzahn Sandbergstr. 53, Wahnbek	48	GT
Kindergarten Rastede-Nord Wilhelmshavener Str. 531, Heubült	18	HT
Kindergarten Delfshausen Dörpstraat 70a, Delfshausen	20	HT
Waldkindergarten Moltebeere Wiemkenstr. 169, Ipwegermoor	15	HT
Waldkindergarten Waldfüchse Mühlenstr. 56, Rastede	15	HT
Waldkindergarten Waldigel Mühlenstr. 126, Rastede	15	HT
GESAMT (Stand 11/2024)	903	

Mit der geplanten Erweiterung im Kindergarten Loy (+ 15 Plätze) und der Neuerrichtung in Kleibrok (+ 75 Plätze) sowie dem Wegfall der Übergangslösung am Freibad (- 50 Plätze), würde sich perspektivisch für das Jahr 2026 ein Gesamtkontingent von 943 Plätzen ergeben.

Zurzeit ist durch die Übergangslösung am Freibad mit der Bereitstellung von + 50 Plätze eine zeitweise Entspannung eingetreten, die sich mit der Neuerrichtung Standort Kleibrok und Erweiterung in Loy zunächst fortsetzen wird. Perspektivisch muss aber davon ausgegangen werden, dass insbesondere mit zunehmender Umsetzung des Baugebietes „Im Göhlen“ in Rastede mit ca. 88 weiteren Kindern und in Wahnbek mit weiteren 48 Kindern (sowohl für die Kindertagesstätten als auch für die Schulen) zu rechnen ist.¹⁰

Grundsätzlich muss zukünftig davon ausgegangen werden, dass allgemeine gesellschaftliche Trends eine steigende Nachfrage nach Krippenplätzen und nach Ganztagesbetreuung im Kindergarten nach sich ziehen werden. Eine Krippenversorgung in Loy fehlt gegenwertig komplett.

¹⁰ Aussagen des Fachamtes

B.3.2 Schulen

Um den bevorstehenden Anforderungen an das Schulsystem angemessen begegnen zu können, soll für die zukünftige Schulentwicklung in der Gemeinde Rastede ein „Zukunftsplan Schulen 2040“ ausgearbeitet werden. Im Rahmen eines „Phase-Null-Prozesses“ soll unter Einbeziehung aller relevanten Akteure eine Bedarfsermittlung und eine Zukunftsversion als Basis für die weiteren Planungen erarbeitet werden. Dieser Prozess soll nach Ostern 2025 starten.

Als bereits erkennbaren Herausforderungen für die kooperative Gesamtschule (KGS) und den sechs Grundschulen sind folgende Punkte zu benennen:

KGS

- Schule war auf maximal 9-Zügigkeit ausgelegt. Temporär auf 12-Zügigkeit angewachsen. Es besteht ein Mangel an Räumlichkeiten (Wanderklassen, Containerlösungen).
- Wachsender Raumbedarf aufgrund gestiegener schulischer Anforderungen (Pflichtfach Informatik, experimentelle Prüfung in Biologie, Wiedereinführung des 13. Jahrgangs)
- Viele Schülerinnen und Schüler aus der Gemeinde Wiefelstede besuchen die KGS. Derzeit (Stand April 2025) finden Verhandlungen zur Eingrenzung der externen Schülerzahlen statt. Eine flexible 10-Zügigkeit wird angestrebt.
- Beide Gemeinden weisen weiterhin wachsenden Bevölkerungszahlen auf.

Grundschulen

- Ab dem 01. August wird es eine verpflichtende Ganztagsbetreuung geben, die sukzessive eingeführt werden soll (beginnend ab der 1. Klasse).
- Hierfür sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen (Räumlichkeiten, Betreuungskräften etc.).

Da der Prozess zur Schulentwicklungsplanung ab dem Frühjahr 2025 starten wird, werden nachfolgend lediglich die Bestände beschrieben bzw. erkennbare Veränderungen. Die Aussagen werden je nach Prozessfortschritt in dieser Begründung aktualisiert.

□ Grundschulen

Die Gemeinde Rastede verfügt über sechs Grundschulen, die sich auf die Ortschaften Rastede (mit drei Grundschulen), Hahn-Lehmden, Wahnbek und Loy (jeweils ein Standort) verteilen. Die Einschulungszahlen der letzten zehn Jahre haben sich positiv entwickelt. Die größten Grundschulen befinden sich im Hauptort Rastede mit den Standorten Feldbreite und Kleibrok (inklusive Schulkindergarten). Die kleinsten, nur einzügig geführten Grundschulen sind die Standorte Leuchtenburg und Loy. Die Auslastung der einzelnen Schulstandorte ist in Abhängigkeit der Einzugsbereiche und der Geburtenstärke der Jahrgänge leicht schwankend. Grundsätzlich ist die Zahl der Grundschüler aber in den letzten zehn Jahren um über 20% (+ 172 Schüler absolut) angewachsen.

In den Grundschulen Feldbreite, Loy, Hahn-Lehmden und Wahnbek wird eine Nachmittagsbetreuung durch eine Hortbetreuung gewährleistet. Die Grundschule Kleibrok verfügt über einen Schulkindergarten. Der Grundschulstandort Leuchtenburg ist bisher die einzige Ganztagschule in der Gemeinde.

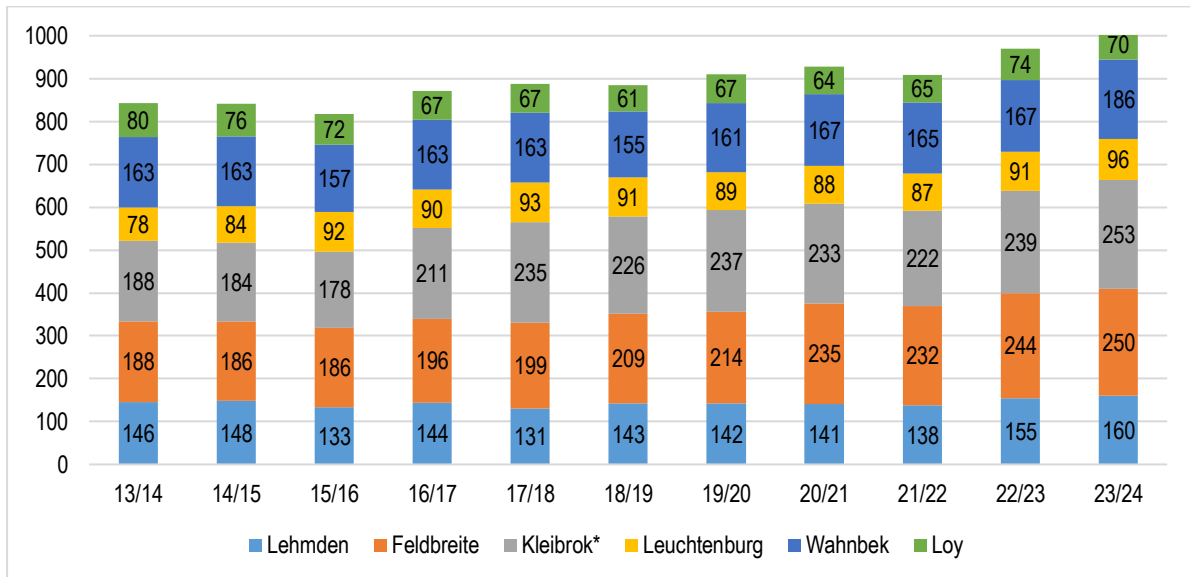


Abb. 16: Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten 10 Jahren in Grundschulen

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Gemeinde Rastede, 2023

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, bleiben die erwartbaren Einschulungszahlen in den nächsten Jahren relativ stabil. Erst gegen Ende des Jahrzehnts nehmen die Zahlen einzuschulender Kinder ab. Dies kann sich durch Zuwanderungsgewinne aber auch noch ändern.

Tab. 9: Einschulungen (Stand 01.09.2024)

Geburtsdatum		02.10.2017 - 01.10.2018	02.10.2018 - 01.10.2019	02.10.2019 - 01.10.2020	02.10.2020 - 01.10.2021	02.10.2021 - 01.10.2022	02.10.2022 - 01.10.2023
Einschulung/ Jahre	Be- zirk	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Feldbreite	7	43	56	50	48	47	25
Hahn-Lehmden	3	40	50	35	42	42	36
Kleibrok	2	40	43	47	45	24	29
Leuchtenburg	6	16	19	26	24	15	17
Loy	5	15	15	16	21	11	11
südl. Schlosspark	1	25	16	16	21	15	4
Wahnbek	4	50	60	42	54	48	41
Stratjebusch	8	9	7	5	3	3	4
Gesamt		238	266	237	258	205	167

Quelle: Fachamt der Gemeinde Rastede

Kooperative Gesamtschule

Die Kooperative Gesamtschule in Rastede bildet mit den Schulzweigen: Hauptschule, Realschule und Gymnasium ein komplettes Schulangebot als weiterführende Schule. Die Schule wurde in den 1970er Jahren als Schulversuch gestartet unter Einbeziehung von Schülern aus der Gemeinde Wiefelstede, um die Mindestzahl für den gymnasialen Zweig zu erreichen. Aus diesem Grund befindet sich die KGS in gemeindlicher Trägerschaft und in Kooperation mit der Gemeinde Wiefelstede (ca. 1/3 der Schülerschaft im gymnasialen Zweig).

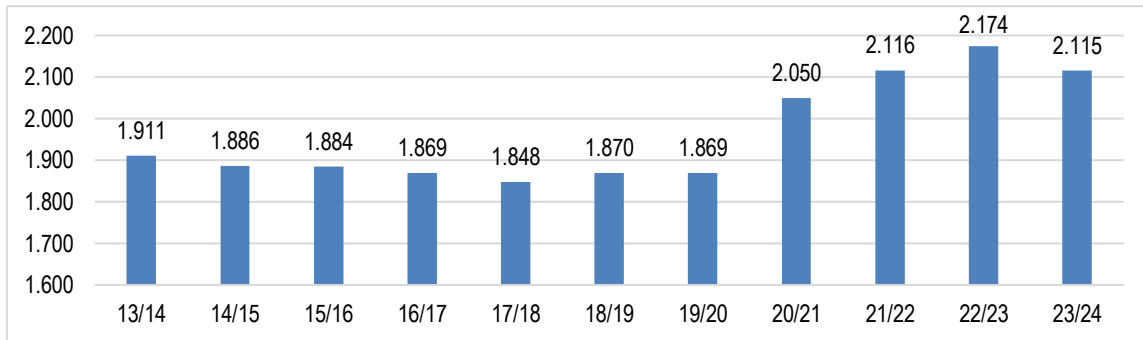


Abb. 17: Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten 10 Jahren in der KGS Rastede

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Gemeinde Rastede, 2023

□ Förderschule¹¹

Das Regionale Landesamt für Schule und Bildung hat die Genehmigung für die Errichtung einer Förderschule mit dem Förderschwerpunkt „Emotionale und soziale Entwicklung“ im Landkreis Ammerland erteilt. Die Förderschule zieht in die Räumlichkeiten der Schule am Voßbarg (derzeitige Förderschule Lernen) ein. Die Förderschule Lernen wird zum Ablauf des Schuljahres 2027/2028 eingestellt.

Mit der Genehmigung kann die neu zu errichtende Förderschule ab dem kommenden Schuljahr 2025/2026 starten. Der Aufbau der Schule erfolgt wahrscheinlich mit den Jahrgängen 5 bis 7 mit dem Förderschwerpunkt „Emotionale und soziale Entwicklung“. Der Landkreis Ammerland als Träger hat bereits mit der Organisation und Planung begonnen.

B.3.3 Medizinische Versorgung/Senioreneinrichtungen

Im Jahr 2024 waren 23,5 % der Rasteder Bevölkerung 65 Jahre und älter (insgesamt 5425 Personen). In den nächsten 10-15 Jahren wird sich der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung auf einen Anteil um fast 30 % erhöhen. In dieser Tendenz sind sich alle gängigen Bevölkerungsprognosen einig.

Tab. 10: Überblick Prognose der Seniorenentwicklung

Prognose/Basisjahr/ Bevölkerungsbestand	EW Basisjahr	EW Prognose- jahr	Veränderung
NBank (WMB 2023) 2021: 60 Jahre +	22.874 EW 7135 EW Anteil: 30 %	2040: 23.549 8241 EW Anteil 35 %	Zuwachs (2021-2040) + 1106 + 16%
wegweiser Kommune 2020, 65 Jahre +	22.780 EW 5285 EW Anteil: 23,2 %	2040: 25.130 7162 EW Anteil: 29 %	Zuwachs (2020-2040) + 1877 + 36%
LSN 2022, 65 Jahre +	23.180 EW 5508 EW Anteil: 23,2 %	2032: 25.130 7240 EW Anteil: 29 %	Zuwachs (2020-2032) + 1732 + 31%

Quelle: BertelsmannStiftung: Wegweiser Kommune, Wohnmarktbeobachtung NBank 2013 und LSN: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung (z.T. eigene Berechnungen auf Grundlage prozentualer Angaben)

¹¹ Die Informationen beruhen auf einen Zeitungsartikel der NWZ vom 28.01.2025
https://www.nwzonline.de/ammerland/foerderschule-ese-im-ammerland-genehmigung-erteilt-fuer-neue-schule-in-rastede_a_4,1,3862502452.html

Mit der steigenden Zahl älterer Menschen in der Gemeinde gehen auch entsprechende Anforderungen an die Versorgungssysteme einher. Insbesondere für die zukünftige Gesundheits- und Pflegeversorgung sind die Tendenzen der Altersstrukturen, die der demografische Wandel mit sich bringt, von entscheidender Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass die Notwendigkeit von Arztbesuchen (insbesondere Fachärzten) als auch die Pflegebedürftigkeit mit zunehmendem Alter anwachsen.

□ Gesundheitsversorgung

Zurzeit existieren in Rastede folgende ärztliche Niederlassungen¹²:

- MVZ an zwei Standorten: Am Schlosspark (Rastede) und Am Dorfplatz (Hahn-Lehmden)
- weitere allgemeinmedizinische Praxen (auch in Wahnbek)
- Zahnmedizin-Praxen (auch in Wahnbek)
- Orthopädie
- Arbeitsmedizin
- Frauenheilkunde

Ergänzt wird das Angebot der gesundheitlichen Versorgung durch eine Privatpraxis, Physiotherapeuten (u.a. Gesundheitszentrum Rastede), Heilpraktiker und Apotheken. Durch die Nähe zum Oberzentrum Oldenburg mit drei Krankenhausstandorten und vielen niedergelassenen Fachärzten ist die Gemeinde in medizinischer Hinsicht ergänzend versorgt.

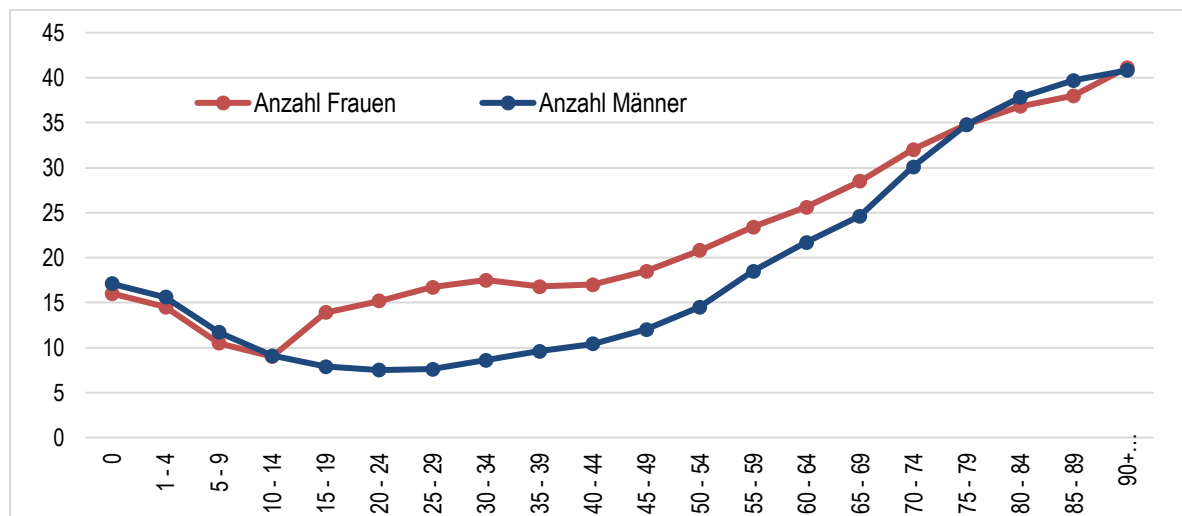


Abb. 18: Jährliche Arztkontakte in Abhängigkeit vom Alter

Quelle: Barmer GEK, Arztreport 2010, Grafik NWP

Die ärztliche Versorgungssicherheit wird durch den demografischen Wandel in doppelter Hinsicht belastet. Zum einen nehmen die Arztkontakte mit steigendem Alter zu - der Bedarf ist also zukünftig steigend - zum anderen kommen auch die praktizierenden Ärzte „in die Jahre“. Wie die KVN in ihrer Versorgungsbroschüre feststellt, liegt das Durchschnittsalter niedergelassener Ärzte in Niedersachsen bei 54,6 Jahren.

¹² Internetrecherche NWP, März 2025

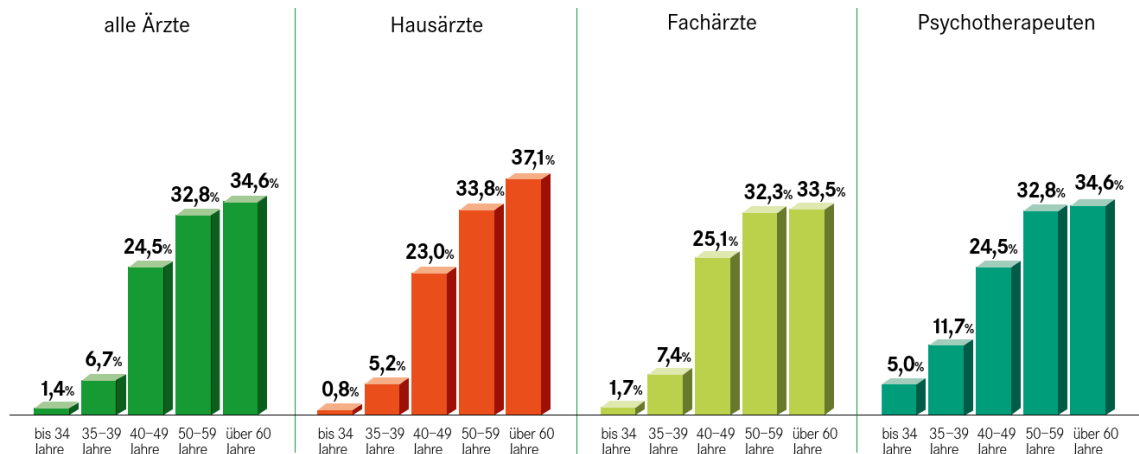


Abb. 19: Altersstruktur aller Vertragsärzte

Quelle: Versorgung in Niedersachsen, Broschüre, 08/2024, S. 25

Bei den Hausärzten droht in Teilen Niedersachsens bis 2035 aufgrund der demografischen Entwicklung und des Trends zur Facharztausbildung eine Unterversorgung. Es müssten rund 5.000 Hausärzten im Jahr 2035 tätig sein, um die Bevölkerung zu versorgen¹³. Der Versorgungsgrad an Hausärzten liegt laut KVN in der Gemeinde Rastede allerdings bei 118% (30 Ärzte insgesamt), ein Nachbesetzungsbedarf wird gemäß Prognose bis 2035 daher nicht gesehen. Aktuell werden im Planungsbereich Rastede (Gemeinden Rastede und Wiefelstede) wegen dieser Überversorgung entsprechende Zulassungsbeschränkungen angeordnet.

☐ Seniorenbetreuung/Pflegeeinrichtungen

In der Gemeinde Rastede gibt es folgende Versorgungsangebote:

Alten- und Pflegeheime

- Alten- und Pflegeheim Gertrud Höpken
- Alten- und Pflegeheim Petershof
- Altenwohnanlage Rastede (AWO), Wohn-Pflegeplätze plus Seniorenwohnungen
- Pflege und Wohnen (avendi) Alte Schlossgärtnerei

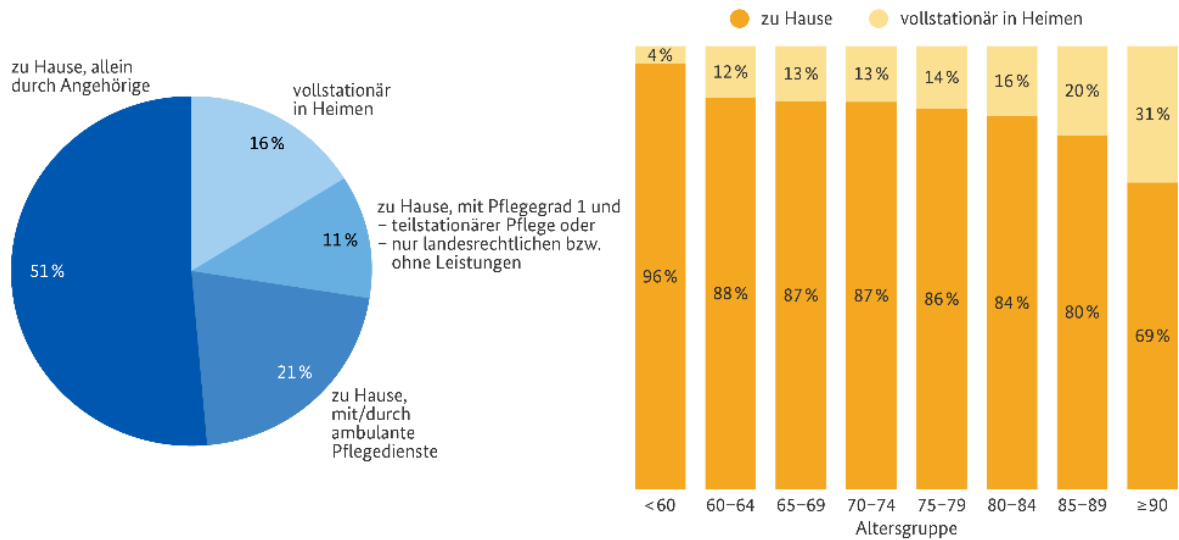
Tagespflege

- Tagespflege SAW
- Tagespflege Cura
- Tagespflege Hahn-Lehmden

Über diese stationären Angebote hinaus gibt es ambulante Anbieter zur Unterstützung der häuslichen Pflege.

Zukünftig ist grundsätzlich von einem wachsenden Bedarf auszugehen. Auch wenn, wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ein Großteil an Pflege- und Betreuungsleistungen zu Hause stattfinden, nimmt die Inanspruchnahme der vollstationären Pflege mit zunehmendem Alter zu. Wie bereits aufgezeigt, wird die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen anteilig und absolut in der Gemeinde anwachsen und somit auch die Nachfrage an stationären und ambulanten Pflegeleistungen zunehmen.

¹³ KVN, Versorgung in Niedersachsen, Broschüre, 08/2024, S. 26



Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung
Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2023)

BUND - LÄNDER
DEMOGRAFIE
PORTAL

Abb. 20: Pflegebedürftige nach Art der Versorgung und Abhängigkeit vom Alter, 2021

B.3.4 Gesellschaftliche Teilhabe

☐ Jugendpflege

In der Gemeinde Rastede steht mit der Villa Hartmann seit 30 Jahren eine zentrale Jugendeinrichtung zu Verfügung. Es wird ein vielfältiges Angebot für Kinder und Jugendliche bereitgestellt, auch Kooperationen mit der Schule am Voßbarg und der KGS finden institutionalisiert statt.

Als Ergebnis eines durchgeführten Demokratieprojekts wurde ab dem Schuljahr 2024/25 das kommunale Jugendbeteiligungskonzept „Schüler*innenHaushalt“ der Bertelsmann Stiftung eingeführt. Die Gemeinde Rastede stellt ein Budget zur Verfügung, über dessen Verwendung alle Schülerinnen und Schüler von der fünften bis zur dreizehnten Klasse in einem urdemokratischen Prozess entscheiden können.

☐ Inklusion/Integration/Prävention

Die Gemeinde Rastede hat in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Verbesserung der Integration und Inklusion eingeleitet. So gibt es z.B. zwei Kindergärten mit Integrationsgruppen (KiGa Marienstraße und KiGa Loy). Bei den nun anstehenden Schulentwicklungsplanung werden die schulsozialen Fragestellungen, die mit den Themen Inklusion und Integration einhergehen, ebenfalls berücksichtigt.

Das PräventionsNetz Rastede¹⁴ setzt sich aus zahlreichen Vertreterinnen und Vertretern der Kinder- und Jugendarbeit zusammen. Es verknüpft trägerübergreifend unterschiedliche Fachdisziplinen und -kompetenzen und fördert entwicklungsorientierte Kooperationen. Angefangen von den Kindertagesstätten über die Schulen, Schulsozialarbeit, Kirche, Jugendpflege, Suchtberatung, Gemeindeverwaltung und vielen anderen Akteurinnen und Akteuren stärkt es ein einrichtungsübergreifendes Handeln „Hand in Hand“, um Präventionsmaßnahmen aufeinander abgestimmt einzusetzen. Seit 2019 arbeitet das PräventionsNetz mit der kommunalen Präventionsstrategie „Communities That Care – CTC“ des Landespräventionsrates Niedersachsen.

¹⁴ Homepage der Gemeinde Rastede: <https://www.rastede.de/leben-in-rastede/praeventionsnetz-rastede/>

CTC basiert auf gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnissen über Risiko- und Schutzfaktoren, die nachweislich die Entstehung jugendlichen Problemverhaltens beeinflussen. Auf Basis einer Schülerbefragung werden die ermittelten Bedarfe stärker fokussiert. Auf dieser Grundlage wurden vom PräventionsNetz passende und wirkungsüberprüfte Präventionsprogramme ausgewählt und umgesetzt, beispielsweise das Patenschaftsprogramm „Balu und Du“ sowie der Workshop „Tom und Lisa“ zur Suchtprävention.

Aufgrund positiver Ergebnisse und angesichts der psychosozialen Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde CTC im Jahr 2021 aus dem Projektstatus in eine dauerhafte kommunale Struktur überführt.

□ Besondere Wohngruppen

Der Brötjehof in Rastede-Leuchtenburg bietet eine sozialpädagogische Wohngruppe (insgesamt 9 Plätze) für Jugendliche ab 13 Jahre an. Aufgenommen werden Jugendliche und junge Erwachsene mit Verhaltensauffälligkeiten und psychischen Störungsbildern und die aufgrund der aktuellen Familiensituation oder der persönlichen Voraussetzungen nicht ausreichend in der ambulanten Hilfe betreut werden können und eine Wohngruppe als soziales Lernumfeld benötigen.

Die Wohnanlage am Mühlenhof in Rastede ist eine sozialpsychiatrische Einrichtung für Menschen mit einer wesentlichen und nachgewiesenen seelischen Behinderung. Die Anlage umfasst insgesamt 59 Wohnplätze, aufgeteilt in Einzelzimmern, Appartements, Gemeinschaftsküchen und Aufenthaltsräumen. Die Bewohner haben die Möglichkeit, in einer offenen Umgebung zu leben und erhalten Assistenzleistungen, zur selbstbestimmten und eigenständigen Bewältigung des Alltags.

B.4 Tourismus und Naherholung

Die Gemeinde Rastede besitzt mit der Lage in dem Naturraum Parklandschaft Ammerland und als ehemaliger Sommerresidenzort der Oldenburger Grafen ein touristisches Potenzial. Ein Gradmesser der touristischen Nutzung sind die Übernachtungszahlen in der Gemeinde Rastede.

B.4.1 Übernachtungs- und Gästezahlen

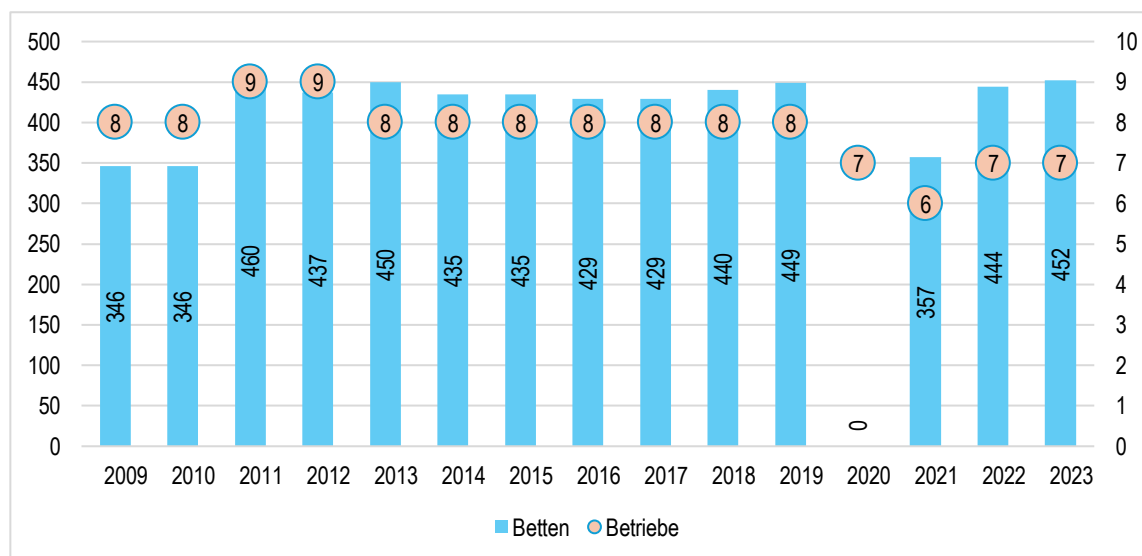


Abb. 21: Anzahl der Übernachtungsbetriebe und Bettenkapazitäten (2009-2023)
Quelle: LSN-Online - Tabelle Z7360412

Insgesamt sind 7 Betriebe (Mind. 10 Betten in Hotels, Gasthöfe, Campingplätze und Schulungsheime) in der Gemeinde Rastede im Jahr 2023 erfasst. Ergänzt wird dieses Angebot durch kleinere Pensionsbetriebe, Ferienhäuser/-wohnungen und Bauernhöfe, die aber in der offiziellen Statistik des Landesamtes keine Berücksichtigung finden. Die Anzahl der erfassten Übernachtungsmöglichkeiten ist in den letzten 15 Jahren relativ konstant geblieben. Zählte das Bettenangebot im Jahr 2009 noch 346 Betten in 8 Betrieben, gab es Ende 2023 noch 7 Betriebe mit einer Bettenkapazität von 452. Die „Coronajahre“ 2020/2021 wurden nicht erfasst bzw. zeigen entsprechende Einbrüche.

Die Gästeankünfte haben sich in den letzten 15 Jahren, abgesehen von den „Coronajahren“, positiv entwickelt. Im Durchschnitt zählt die Gemeinde 20.913 Gästeankünfte und 47.144 Übernachtungen (ohne die Coronajahre 2020/21). Die Gäste halten sich im Durchschnitt 2,3 Tage in der Gemeinde auf. Spitzenwerte weisen dabei insbesondere die Monate Mai/Juni und der September auf. Der Anteil ausländischer Gäste spielt mit einem Anteil von 3,2 % an den Ankünften und 2,7 % an den Übernachtungen nur eine untergeordnete Rolle.

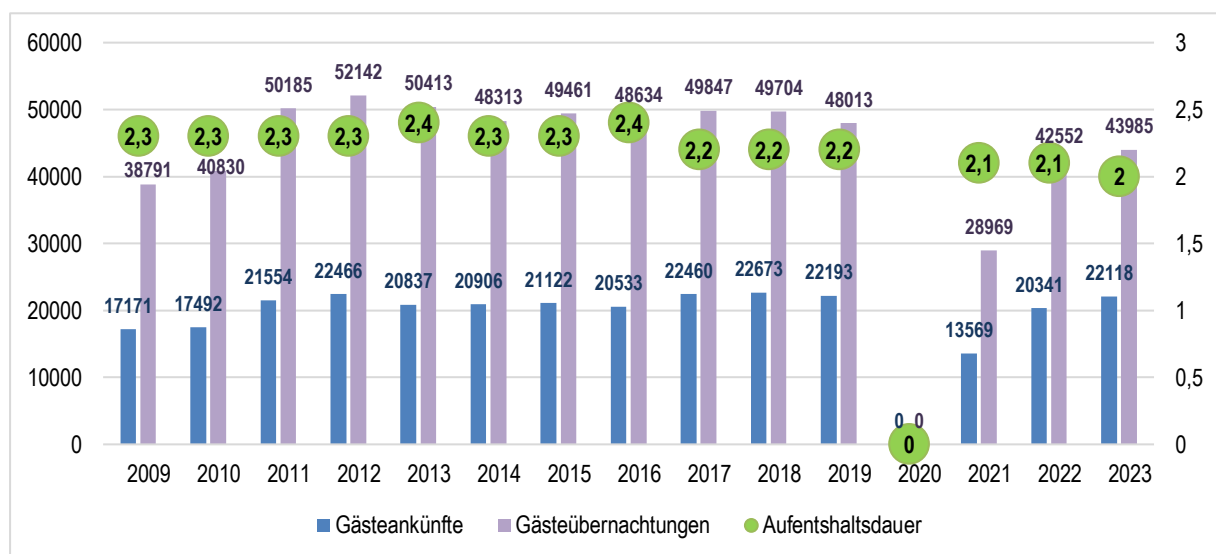


Abb. 22: Gästeankünfte, Übernachtungszahlen und Aufenthaltsdauer (2009-2023)

Quelle: LSN-Online - Tabelle Z7360412

B.4.2 Touristische und Naherholungs-Angebote

☐ Sehenswürdigkeiten

Das Rasteder Touristikbüro wirbt mit der **Sommerresidenz** der Großherzöge von Oldenburg mit Schlossanlage und dem Prinzenpalais mit Parkanlage als Zeugen einer traditionsreichen und noch erlebbaren Vergangenheit. Im Prinzenpalais gibt es hierzu eine Dauerausstellung „Rastede - eine Sommerresidenz“.

Der **Schlosspark** ist ein Landschaftspark im englischen Stil. Elemente wie der Ellernteich mit Wasserfontäne oder Kunstobjekte sind über gut ausgebaute Wege zu erreichen. Die insgesamt 2-10 km langen Rundwanderwege laden auch bewegungsfreudige Naherholungssuchende zu Freizeitaktivitäten ein. Die Gemeinde pachtete vom Hause Oldenburg etwa 100 Hektar der Parkfläche.

Der **Turnierplatz** im Schlosspark dient als Austragungsort für jährlich wiederkehrende Veranstaltungen wie dem Oldenburger Landesturnier (internationales Pferdesportevent), das internationale motorisierte Grasbahnrennen, die Internationaler Rasteder Musiktage und das mittelalterliche Spectakulum statt.

Die fast 1000jährige **St. Ulrich Kirche** mit Glockenturm aus dem 15. Jahrhundert ist ein weiteres kulturhistorisches Highlight in der Gemeinde. Die Krypta unterhalb der St.-Ulrichs-Kirche ist eine echte Besonderheit, da man einen solchen Bau sonst nur von den größten bedeutenden Kirchen der Region kennt (z.B. in Bremen oder Hildesheim). Sie stammt aus dem frühen 11. Jahrhundert und war als Unterkirche für das gräfliche Stifterpaar erbaut worden.

Kulturhistorisch interessant sind auch die Gutshöfe in Loy, Wahnbek, Nethen und Hahn.

Die **Landschaft des Ammerlandes** ist durch die mit Wallhecken gegliederte Landschaft und den vielen Rhododendron-Sträuchern und -Hecken geprägt. Die Gemeinde Rastede markiert in Ihrem Gemeindegebiet den Übergang von der Marsch zur Geest. So existiert im Ortsteil Hankhausen ein Landschaftsfenster, das die Bewegtheit des Ammerlandes am Geestrand zeigt. Von einem Landschaftsturm aus, kann der Höhenunterschied des Landschaftsüberganges von der Ammerländer Geest zur Marsch der Weser von bis zu 20 Metern nachvollzogen werden.

Im Südosten der Gemeinde befindet sich das Naherholungsgebiet Ipweger Moor.

Die Gemeinde verfügt auch in Kooperation mit der Ammerland Touristik über ein weitreichendes Netz von Wander- und Radwegen, die die unterschiedlichen Landschaftseinheiten verbinden und die Sehenswürdigkeiten erschließen.

❑ **Freizeitaktivitäten**

Der Beachclub Nethen ist an einer ehemaligen Abbaufäche entstanden und bietet seit über 10 Jahren eine breite Palette an wassergebundenen Freizeitpaß (Schwimmen, Wasserski, Wakeboarden, Aquapark, SUP, Tretbootfahren, etc.).

Im Kernort Rastede befinden sich zudem ein Hallenbad im Palaisgarten gelegen und das zurzeit in Sanierung befindliche Freibad südlich der Mühlenstraße.

In Hahn-Lehmden gibt es ein Naturbad mit angegliedertem Campingplatz.

Südlich von Hahn-Lehmden befindet sich der Oldenburger Golfclub e.V. Die 18-Loch-Anlage gibt es schon seit 1964 und wurde mit einem Gold-Zertifikat für die höchsten Standards in den Bereichen Nachhaltigkeit, Umweltbewusstsein und Qualität ausgezeichnet („Golf & Natur“).

Am Janßenhof kann Minigolf (Abenteuergolf) und Swingolf über 9 Bahnen gespielt werden.

Weitere Freizeit- und Sporteinrichtungen:

- Sport- und Mehrzweckhallen
- Tennisplätze (In- und Outdoor)
- Schießsportvereine mit den Hochburgen in Leuchtenburg und Hahn
- Klootschießer- und Boßelervereine mit der Hochburg Leuchtenburg
- Kart-Center (In- und Outdoor)
- Stadion am Köttersweg: Spielstätte des FC Rastede
- Mehrere Sportplätze im gesamten Gemeindegebiet.

B.5 Verkehr

B.5.1 Individualverkehr/Straßen

❑ **Autobahn**

Die Gemeinde Rastede wird von der Bundesautobahn BAB 29 (Ahlhorner Dreieck-Oldenburg-Wilhelmshaven) in nord-südlicher Richtung durchquert. Der Hauptort Rastede und der Ortsteil Hahn-Lehmden haben über die Anschlusspunkte 12-Rastede und 11-Hahn-Lehmden eigene

Autobahnzubringer. Die Ortsteile Wahnbek mit direkter Lage am Autobahnkreuz Oldenburg Nord (BAB 29/BAB 293) und Loy über die Bundesstraße B 211 sind ebenfalls an das Autobahnnetz angeschlossen.

Neubau der A 20 von Westerstede bis Drochtersen

Der Norden der Gemeinde Rastede wird von der geplanten Autobahntrasse der BAB 20 im Abschnitt 2 (Anschluss A 29 über Jaderberg bis B437 in Schwei) gequert. Der Trassenabschnitt befindet sich in der letzten Phase der Genehmigungsplanung. Eine öffentliche Auslegung hat bereits stattgefunden. Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die nördlich von Hahn-Lehmden verlaufende Trasse über einen Damm zur Querung der Landesstraße 825 und der Bahntrasse OL-WHV führen wird. Es wird von einer Verkehrsentwicklung von ca. 29.000 Fahrzeugen im Jahr 2030 ausgegangen. Die geplante Trassenführung mit der entsprechenden Verkehrsentwicklungen ist bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung im Ortsteil mit einzubeziehen.

❑ Bundesstraße

Die einzige Bundesstraße in der Gemeinde Rastede ist die B 211. Sie verläuft von der Verlängerung der BAB 293 südlich von Loy bis nach Brake.

❑ Landes- und Kreisstraßen

Folgende Landes- und Kreisstraßen verlaufen durch das Gemeindegebiet:

Landesstraße Nr.	Verbindung/Wegführung
L 820/L 862	Westerstede - Jaderberg
L 825	Heubült - Hahn-Lehmden - Wiefelstede
L 826	Rastede-Hostemost/Kleinfelde - Wiefelstede-Nuttel bis L 824
Kreisstraße Nr.	Verbindung/Wegführung
K 131	L 864 - Jaderkreuzmoor - Hahn-Lehmden - Rastede - Wahnbek - Oldenburg-Etzhorn
K 108	Bekhausen (Hahn-Lehmden) - Jaderberg
K 130	Bekhausen (Hahn-Lehmden) - Wiefelstede-Dringenburg (L 824)
K 132	Lehmdermoor (Hahn-Lehmden) - Delfshauser Moor
K 133	Rastede-Hostemost/Kleinfelde - Kleibrok - Delfshausen (L 864)
K 134	Rastede-Südende - Wiefelstede-Borbeck (L 824)
K 135	Rastede-Bokelerburg - Leuchtenburg - Neusüdende - B 211
K 136	Rastede Neusüdende - Oldenburg-Ofenerfeld
K 143	Oldenburg-Ohmstede - Wahnbek - B 211
K 144	Wahnbek - Ipweiger Moor - B 211

Die Gemeinde ist überregional und regional gut in dem Straßenverkehrsnetz eingebunden. Aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens sowohl auf Schiene als auch auf der Straße kommt es an einigen Knotenpunkten insbesondere im Hauptort Rastede vermehrt zu Staubil-

dungen. Die Gemeinde Rastede hat bereits vor Jahren entsprechenden Knotenpunkt-Untersuchungen¹⁵ vornehmen lassen. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

A) Verkehrsuntersuchung Innenbereich

Die Hauptverkehrsachsen der Gemeinde wurden hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsflusses untersucht. Unter Berücksichtigung geplanter Entwicklungen und Verkehrsprognosen wurde für 17 Knotenpunkte die zukünftige Leistungsfähigkeit abgeschätzt.

Die Überprüfung ergab für zwei Knotenpunkte (K3 und K 13) einen möglichen Handlungsbedarf, da sich diese Knotenpunkte teilweise als überlastet darstellen:

- Knotenpunkt K3 (Raiffeisenstraße (K 133) / August-Brötje-Straße) → Empfehlung: Einrichtung einer Linksabbiegespur und einer vollständig verkehrsabhängig gesteuerten Lichtsignalanlage (LSA).
- Knotenpunkt K13 (Oldenburger Straße (K 131) / Schulstraße (K 144) / Am Nordkreuz) → Empfehlung: Bestehende Fußgänger-LSA zu einer Teilsignalisierung umzurüsten, um in Spitzenzeiten die Wartezeiten zu verkürzen, indem die Hauptströme der Oldenburger Straße (K 131) gesperrt werden und die wartenden Fahrzeuge abfließen können

B) Verkehrsuntersuchung Loyer Weg

Es wurde die Intensität der Nutzung des Loyer Weges als Alternativroute zur Achse Oldenburger Straße (K 131) – Braker Chaussee (B 211) abgeschätzt und im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Baugebietes „Im Göhlen“ abgeprüft.

- Das Verkehrsaufkommen auf dem Loyer Weg würde sich mit der Realisierung des Baugebietes auf 550 Kfz/24 h ansteigen. Für den Begegnungsverkehr können Ausweichstellen vorgehen werden. Diese erhöhen allerdings die Attraktivität der Alternativroute.

Ortsumgehung Rastede Nord-West¹⁶

Der Landkreis Ammerland plant den Neubau einer Nord-West-Umfahrung (K 133) in Rastede, um die innerörtlichen Verkehre zu reduzieren und die Verkehrssituation zu verbessern. Insbesondere der niveaugleiche Übergang zur Bahnlinie OL-WHV führt zu langen Schließzeiten- und Wartezeiten an den Schranken. Überdies wird durch den Betrieb der Weser-Jade-Ports perspektivisch mit einer weiteren Zunahme an Güterverkehren auf der Schiene gerechnet. Bereits im Frühjahr 2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Rastede und der Kreistag eine Umfahrung beschlossen. Es ist demnach eine nordwestliche Umfahrung des Ortskerns Rastede von der Raiffeisenstraße (östlich der Anschlussstelle) bis zur Oldenburger Straße vorgesehen.

¹⁵ A) IST, Gemeinde Rastede, Verkehrsuntersuchung Innenbereich, Schortens 04/2019 und B) IST, Gemeinde Rastede, Verkehrsuntersuchung Loyer Weg, Schortens 06/2018

¹⁶ Landkreis Ammerland, Protokoll Straßenbauausschuss vom 26.02.2025, TOP 9

Abb. 23: Neubau der Northwestumgehung (Variante 1.1)

Quelle: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Vorabzug 30.01.2023

Die ersten erforderlichen Voruntersuchungen und Planungsschritte wurden bereits absolviert. Am 26. Februar 2025 wurde die Vorzugsvariante (Variante 1) im Straßenbauausschuss des Landkreises einstimmig beschlossen. Es obliegt nun dem Kreistag die erforderlichen Planungsschritte einzuleiten (Planfeststellungsverfahren).

B.5.2 ÖPNV

❑ Schienengebundener ÖPNV

Im Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Wilhelmshaven –Oldenburg – Osnabrück. Die Regionallinie R 18 wird von der NordWestBahn betrieben und bedient den Bahnhof Rastede im Halbstundentakt (1x in der Stunde je Fahrtrichtung).

Die Bahnstrecke wird seit Jahren saniert. Das Land Niedersachsen sah eine Notwendigkeit zum Ausbau der Strecke aufgrund der Annahme, dass zukünftig ein stärkerer Güterzugverkehr zu erwarten sei, da diese Strecke zur landseitigen Anbindung des Jade-Weser-Ports dient. Die Deutsche Bahn sah einen Ausbau zu einer durchgängigen, zweigleisigen Bahnstrecke zwischen Oldenburg und Wilhelmshaven mit Elektrifizierung vor. Aufgrund des Ausbaus wurden in Teilbereichen aktive (Lärmschutzwände) und passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

Buslinien

Neben dem schienenengebundenen Regionalverkehr werden der öffentliche Personennahverkehr sowie die Schülerbeförderung im Gebiet der Gemeinde mit Bussen durchgeführt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die ÖPNV-Erschließung in ländlichen Gemeinden nur bedingt eine Flächenerschließung aufweist. Der ÖPNV-Verkehr ist stark auf den Schülerverkehr ausgerichtet. In der Gemeinde Rastede können folgende getaktete Buslinien benannt werden:

- Linie 340: Oldenburg - Jade, werktags 2 x in der Stunde, Anbindung über Oldenburger Straße (über Wahnbek-Nordkreuz, Bahnhof-Rastede, Hahn-Lehmden - hier teilt sich die Linie nach Nord und West, jeweils nur 1x in der Stunde)
- Linie 370: Rastede - Wiefelstede - Bad Zwischenahn, 1x in der Stunde, zu Stoßzeiten 2x in der Stunde (über Leuchtenburger Str., Schillerstr. Bis zum Bahnhof C)

- Linie 440: Oldenburg - Brake - Nordenham/Bremerhaven, 1x in der Stunde, zu Stoßzeiten 2x in der Stunde (über B 211 Autobahnkreuz, Feuerweherschule)
- BÜRGERBUS 347: Nethen, Hahn-Lehmden -Rastede-Loy - Wahnbek, einzige Flächenerschließung (6-7 x am Tag),
- VWG-Linie 323 der Stadt Oldenburg fährt auch nach Wahnbek, überwiegend alle 15 min (über Schulstr./Am Nordkreuz)

B.5.3 Rad- und Wanderwege

Rad- und Wanderwege sind nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die weitere Errichtung, Verknüpfung und Qualifizierung bestehender Verbindungen ist eine kontinuierliche Aufgabe zur Verbesserung des nicht motorisierten Individualverkehrs.

Vor allem bei dem Radwegenetz ist grundsätzlich zwischen einem ‚Alltagsnetz‘, also für die ansässigen Bewohnerschaft und einem touristischen Radwegenetz zu unterscheiden, auch wenn es in Abschnitten zu Funktionsüberlagerungen kommen dürfte.

Je nach Klassifizierung der Straßen sind bei der Realisierung von straßenbegleitenden Radwegen die Bundesrepublik Deutschland, das Land Niedersachsen, der Landkreis Ammerland oder die Gemeinde zuständig.

❑ Integriertes Radverkehrskonzept¹⁷

Der Landkreis Ammerland hat ein integriertes Radverkehrskonzept (2024) erstellen lassen. Folgende Maßnahmen sind in der Gemeinde Rastede angedacht:

Neubaumaßnahmen:

- Neubau eines gemeinsamen Geh-/Radweg mit 2,50 m Breite als ZRR/oder Geschwindigkeitsreduzierung/Kommunikative Maßnahmen prüfen.
 - K 131/Lehmder Str.,
 - K 132/Weißenmoorstr.
 - K 133/Kleibroker Str. und
 - K 144/Birkenstr. :

Aus- und Umbaumaßnahmen:

- K 108/Schanzer Weg: Verbreiterung der bestehenden Anlage auf 3,50 m
- K 131/Oldenburger Straße: Verbreiterung der bestehenden Anlage auf 3,50 m, Neuordnung des Straßenraums und Markierung von Schutzstreifen (innerorts Rastede)
- K 133/Kleibroker Straße: Neuordnung des Straßenraums und Markierung von Schutzstreifen oder alternativ Anpassung der Beschilderung (bis Kreuzung Speckweg)
- K 135/Metjendorfer Str., K 134/Borbeker Weg: Verbreiterung der bestehenden Anlage auf 2,50 m
- K 143/Butjadinger Str.: Neuordnung des Straßenraums und Markierung von Schutzstreifen (innerorts Wahnbek). Außerhalb: Verbreiterung der bestehenden Anlage auf 2,50 m im Bereich der Dorfstraße auf 3,0 m.
- L 826/Rasteder Str./Raiffeisenstr., L 825/Wiefelsteder Str., L 825/Wilhelmshavener Str.: Verbreiterung der bestehenden Anlage auf 3,50 m
- L 825/Wilhelmshavener Str.(innerorts Hahn-Lehmden): Neuordnung des Straßenraums und Markierung von Schutzstreifen

¹⁷ https://umap.openstreetmap.de/de/map/ik-ammerland-manahmen_53507#14/53.2203/8.2502

- L 820/Spohler Str.: Verbreiterung der bestehenden Anlage auf 2,50 m
- B 211/Braker Chaussee: Verbreiterung der bestehenden Anlage auf 3,0 m.

B.6 Freiraum

B.6.1 Natur- und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung (Teil 2) weiter ausgeführt. Im Folgenden werden die wesentlichen Belange zusammenfassend dargelegt.

□ Aktueller Zustand

Der Geltungsbereich zum Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Rastede (von insgesamt 123,05 km²) mit den Ortsteilen Rastede, Wahnbek, Hahn-Lehmde und Loy sowie zugehörige Bauernschaften. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan liegt aus dem Jahr 1993 vor.

Für die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes werden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sowie Fachdaten des Landes als wichtige Grundlage zur Bestandsaufnahme der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, zu Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft und zum Landschaftsbild ausgewertet.

Den größten Anteil am Gemeindegebiet nehmen die landwirtschaftlich genutzten Flächen (rd. 70 %) ein. So werden ca. 19% der Gemeindefläche ackerbaulich genutzt, ca. 43 % sind Grünländer. Dazu kommen noch Baumschulflächen, Gartenbauland und Sonderkulturen sowie Brachland. Siedlungsbereiche nehmen etwa 13 % ein. Stehende Gewässer (Seen und Teiche) umfassen etwa 1% der Gemeindefläche, der Waldanteil liegt bei knapp 10%.

Im Gemeindegebiet sind sowohl Natur- als auch Landschaftsschutzgebiete und Gebiete der europäischen Schutzgebietskategorie Natura 2000 vorhanden. Weitere wertvolle Gliederungselemente der Landschaft und Biotop- und Lebensraumstrukturen hoher Wertigkeit stellen auch die gesetzlich geschützten Wallhecken des Geestbereiches dar.

Großräumig sind im Gemeindegebiet zwei Bodengroßlandschaften zu unterscheiden: Im Westen ist die Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen verbreitet, während im Osten die Bodengroßlandschaft der Küstenmarschen ansteht. Auch sind im Osten großflächig Erdhochmoore verbreitet.

Je nach Ausprägung sind im Gemeindegebiet auch Suchräume für schutzwürdige Böden abzugrenzen, insbesondere aufgrund der Plaggeneschauflagen.

Zum Schutzgut Wasser sind neben Fließgewässern und Stillgewässern auch Grundwasserbelange sowie die Abgrenzung von Überschwemmungs- oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten relevant.

Großklimatisch liegt Rastede zu überwiegenden Teilen in der maritimen Klimaregion, im Südosten des Gemeindegebietes verläuft der Übergang zur maritim-subkontinentalen Region.

Das Lokalklima wird vorrangig durch vorhandene Flächennutzungen und Vegetationsformen sowie die Geländeeigenschaften, insbesondere der ausgeprägten Böden bestimmt. So dienen je nach Ausprägung Moorböden der Treibhausgasspeicherung bzw. stellen Bereiche mit beeinträchtigender Funktionsfähigkeit durch Treibhausgasemissionen dar. Auch wirken die Wald- und Gehölzbestände ausgleichend auf das Lokalklima und übernehmen windbrechende Funktionen.

Die Landschaft des nördlichen und östlichen Gemeindegebietes wird vor allem durch die flachen Niederungsbereiche und Mooregebiete geprägt. Die Niederungsbereiche im Norden präsentieren sich überwiegend als offene Bereiche, während die Hochmoorlandschaft kleinräumiger und durch Hecken und Moorwäldchen sowie grünlandgeprägte Bereiche gegliedert sind. Diese Bereiche erreichen eine hohe Bedeutung, ebenso die Niederungsbereiche der Bäketalen, wie der Hahner Bäke, und die Wallheckengebiete bei Nethen sowie Leuchtenburg und Neusüdende bis Wahnbek.

Von geringer bis mittlerer Bedeutung sind hingegen vielfach die landwirtschaftlich geprägten Regionen mit den Acker-Grünland-Landschaften, teilweise auch überlagert von Beeinträchtigungen in Form von Freileitungen, Windenergieanlagen oder Verkehrsflächen.

□ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sind im Umweltbericht mit Schwerpunkt der Neudarstellungen dargelegt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes umfasst in den Ortsteilen Rastede, Wahnbek, Hahn-Lehmden und Loy insgesamt 17 Flächen bzw. Teilflächen sowie eine gewerbliche Baufläche, wobei die neu dargestellten Wohnbauflächen insgesamt eine Flächengröße von 103,9 ha umfassen, die gewerbliche Baufläche weist 11,05 ha auf.

Der Fokus der Flächenauswahl lag auf Flächen, die im Siedlungszusammenhang liegen oder die unmittelbar an die bestehenden Ortsränder anschließen. Zudem wurden Schutzgebietsausweisungen als Ausschlusskriterien festgelegt.

Dennoch kommt es aufgrund der Flächeninanspruchnahme bisher überwiegend unversiegelter Freiflächen sowie der mit der Inanspruchnahme zu erwartenden Biotop- und Lebensraumverluste, der dauerhaften Bodenversiegelungen und -umlagerungen, Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der klimatischen Funktion zu vielfältigen Auswirkungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Erhebliche Beeinträchtigungen sind vor allem aufgrund der direkten sowie kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen Auswirkungen von Versiegelungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als auch der Bodenfunktionen zu erwarten.

Unter dem Vermeidungsaspekt sind für einzelne Potenzialflächen Maßnahmen empfohlen worden, die dazu beitragen können, den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren. Dazu zählen:

- der Erhalt von Wallhecken
- die Reduzierung der Baufläche im Zuge der Feinjustierung auf nachgelagerter Planungsebene und/ oder die Berücksichtigung von Abständen zu Flächen mit sehr hoher Bedeutung von Arten und Biotopen
- der Erhalt von Kompensationsflächen im Zuge der Feinjustierung auf nachgelagerter Planungsebene und/ oder Abstände zu diesen
- der Erhalt von Waldflächen/ Gehölzstrukturen im Zuge der Feinjustierung auf nachgelagerter Planungsebene und/ oder Abstände zu diesen.

Weitere Maßnahmen des Vermeidungsgrundsatzes, aber auch der Möglichkeit des Ausgleichs werden aufgezeigt.

□ Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände umfassen:

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Grundsätzlich kann es bei der Baufeldfreimachung zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dies kann jedoch vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten (im Winterhalbjahr ab 1.10. bis Ende Februar) erfolgt.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor einem Abriss von baulichen Anlagen und der Fällung von Bäumen mit Potenzial für Fledermausquartiere oder für Niststandorte höhlenbrütender Vogelarten durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Auch eine Betroffenheit von Amphibien während der Baumaßnahmen kann durch bauzeitliche Maßnahmen vermieden werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, u.a. durch die Wahl der Potentialflächen im Siedlungsumfeld und außerhalb von bedeutenden Lebensraumstrukturen oder auch bauzeitliche Regelungen etc., ist nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchhorste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Durch Vermeidungsmaßnahmen wie Erhalt bedeutender Lebensraumstrukturen sowie durch Umsetzung von geeigneten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen bei Lebensraumverlusten dauerhafter Lebensstätten zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang, kann das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Fazit zum Artenschutz

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und ggf. erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, die auf Umsetzungsebene zu treffen sind, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, die der Flächennutzungsplanung grundsätzlich dauerhaft entgegenstehen.

□ Natura 2000-Verträglichkeit

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) zu Flächen der Neudarstellung liegt in einem Mindestabstand von etwa 500 m und umfasst das FFH-Gebiet „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“.

Da weder eine direkte Flächeninanspruchnahme noch eine unmittelbare Nähe besteht (Mindestabstand von 500 m) und zudem die Potentialfläche im Siedlungsumfeld liegt, sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes abzuleiten.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit anzunehmen.

□ Darstellungen von Landschaftsplänen

Die Darstellungen des Landschaftsplans der Gemeinde Rastede aus dem 1995 ist nicht mehr auf dem aktuellen Stand, so dass auch Aussagen zur Landschaftsentwicklung einzelner Bereiche nicht mehr zutreffen.

Der Landschaftsrahmenplan (Landkreis Ammerland, 2021) stellt die Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der regionalen Ebene dar. *„Aufgabe des LRP ist es, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, abgeleitet aus dem § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, für den Landkreis Ammerland darzustellen und die Erfordernisse und Maßnahmen, die zur Verwirklichung dieser Ziele beitragen können, aufzuzeigen.“*

Im Landschaftsrahmenplan werden folgende Zielkonzepte formuliert:

- Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope
- Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete
- 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
- Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung aller Schutzgüter
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung aller Schutzgüter.

Diese werden im Umweltbericht flächenbezogen aufgezeigt und auch die Potentialflächen werden entsprechend den Zielkategorien zugeordnet.

B.6.2 Landwirtschaft

Fast 80% der Gemeindefläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Wie sich der landwirtschaftliche Sektor in den letzten Jahren entwickelt hat und sich aktuell darstellt, wird anhand der statistischen Daten zur Agrarstruktur (Landesamt für Statistik) beschrieben.

Betriebe und Nutzflächen

Nach Angaben der aktuellen Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturerhebung 2020) gibt es in der Gemeinde 116 landwirtschaftliche Betriebe mit 6.286 ha Nutzfläche. Die durchschnittliche Betriebsfläche liegt bei ca. 54 ha.

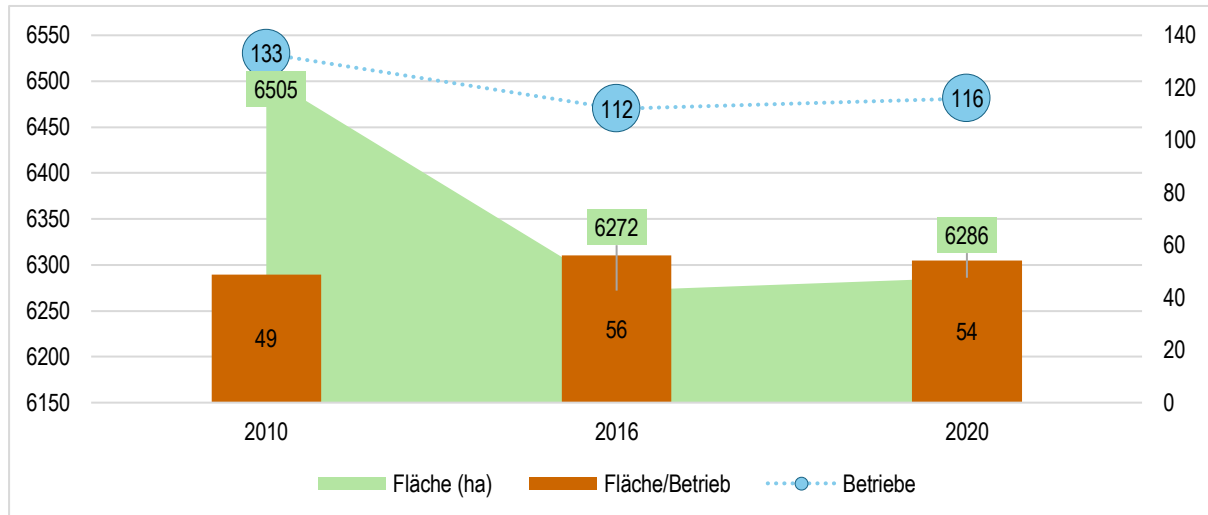


Abb. 24: Entwicklung der Agrarstruktur zwischen 2010 und 2020

Quelle: LSN, Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturerhebung) in Niedersachsen

Insgesamt sind sowohl die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe als auch die bewirtschaftete Fläche im Betrachtungszeitraum gesunken.

Die Entwicklung geht insbesondere zu Lasten der mittleren Betriebe, wie auch die nachfolgende Abbildung zeigt. Die Anzahl der Betriebe mit einer Nutzfläche von 20 bis zu 75 ha ist allein in den 10 Jahren von 65 auf 39 Betriebe gesunken. Die Anzahl der größeren Betriebe ab 100 ha Nutzfläche hat sich dagegen positiv entwickelt. Bemerkenswert ist auch der Zuwachs von einem Betrieb über 200 ha im Jahr 2010 auf 4 Betriebe im Jahr 2020. Insgesamt verzeichnen aktuell 19 Betriebe Flächengrößen über 100 ha und bewirtschaften über 50 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

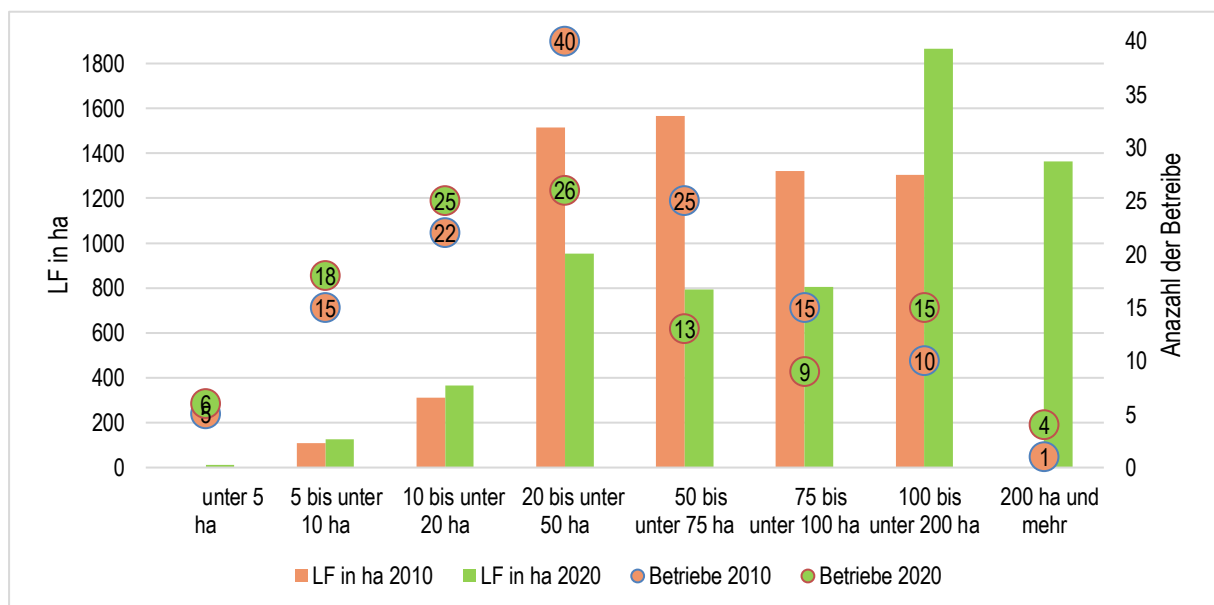
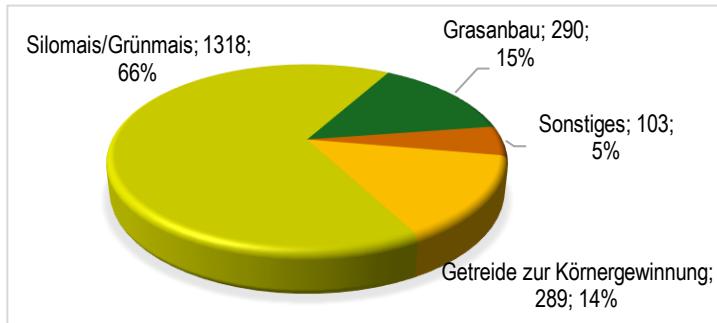


Abb. 25: Entwicklung der Größenklassen zwischen 2010 und 2020

Quelle: LSN, Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturerhebung) in Niedersachsen

□ Bodenbewirtschaftung

Aktuell werden von den landwirtschaftlichen Nutzflächen 2.000 ha als Ackerland und 4.167 ha als Grünland genutzt. Das entspricht einem Anteil von 66 %. Bei der Grünlandnutzung überwiegen die Weiden mit 3.903 ha (fast 94 %). Als Wiesen werden 106 ha genutzt. Auf ertragsarmes Grünland entfällt ein Anteil von fast 4 % (158 ha).



Bei den angebauten Ackerkulturen zeigt sich, dass der Maisanbau mit fast 66 % der Anbaufläche (insgesamt 1.318 ha) den größten Anteil hat. Zu fast gleichen Anteilen wird Gras (290 ha) und Getreide zur Körnergewinnung (289 ha) angebaut. Hier ist mit 41 % die Gerste die bevorzugte Anbaufucht

Abb. 26: Ackerkulturen 2020 (Hauptnutzungsarten)

Quelle: LSN, Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturhebung) in Niedersachsen

□ Viehhaltung

Im Jahr 2020 gab es 96 viehhaltende Betriebe in der Gemeinde Rastede. Die Anzahl der viehhaltenden Betriebe ist zwischen 2010 und 2020 um 18 Betriebe gesunken (- 16 %). Nach wie vor stellen die rinderhaltenden Betriebe mit einer Gesamtzahl von 83 das Hauptkontingent dar. Einhufer und Hühner werden 2020 noch auf 17 bzw. 13 LW-Betrieben gehalten. Betriebe mit Schweinehaltung gibt es im Jahr 2020 nur noch 8.

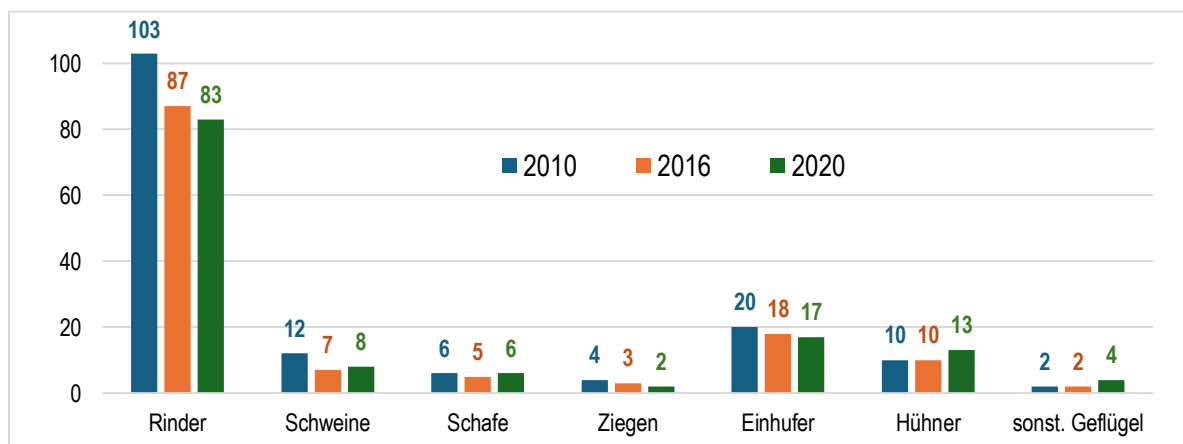


Abb. 27: Entwicklung der Betriebe mit Viehbeständen (Vergleich 2010, 2016, 2020)

Quelle: LSN, Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturhebung) in Niedersachsen

Die reine Auswertung der statistischen Daten weist nicht unbedingt auf eine Intensivierung der Viehhaltung hin. So ist die Kennziffer der Großvieheinheiten (GV) pro Betrieb von 94 (2010) auf nur 95 (2020) Stück angestiegen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Viehbestandes und die Viehstückzahl pro Betrieb im Jahr 2020.

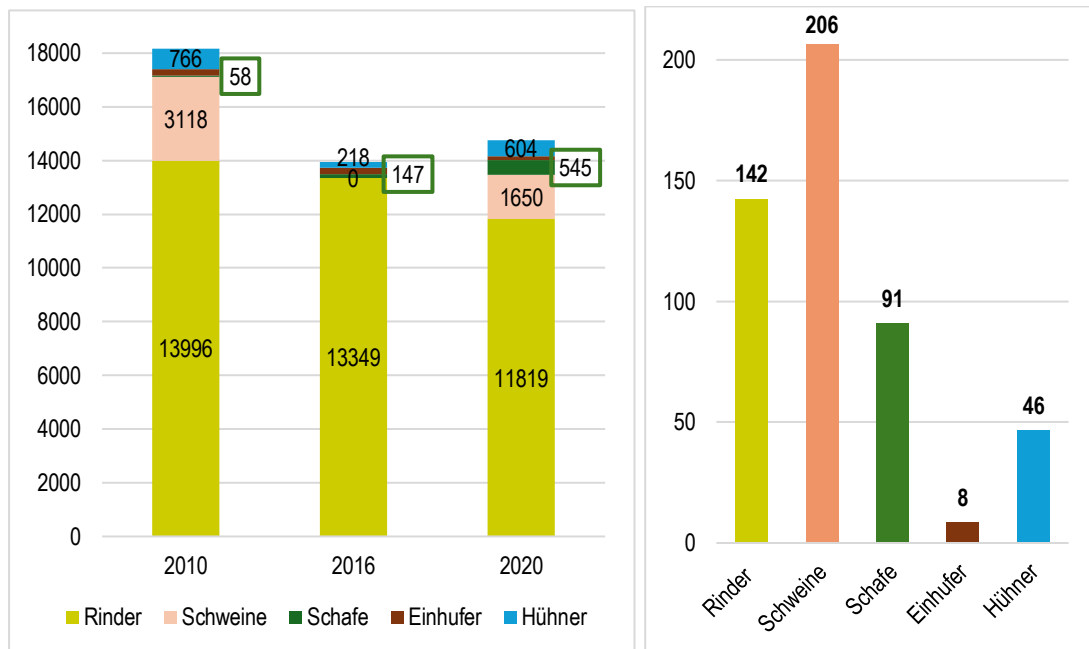


Abb. 28: Entwicklung Viehbeständen (Vergleich 2010, 2016, 2020) und Viehstückzahl pro Betrieb 2020
Quelle: LSN, Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturerhebung) in Niedersachsen

B.6.3 Wald

Die Gemeinde Rastede verfügt laut amtlichen Angaben zur Flächennutzung über 1.203 ha Wald. Das entspricht einem Flächenanteil von 10 %. In der Gemeinde gibt es besonders viele „Alte Waldbestände“, die auch im Landschaftsrahmenplan gesondert gekennzeichnet wurden. Größere zusammenhängende Waldflächen und zum Teil wertvolle Bestände finden sich:

- Im Bereich Gut Horn mit überwiegend Mischwald (Laub/Nadelgehölze), zum Teil mit wertvollen Eichenmischwald und randlich kleinere Flecken Auwald (Erlen-Eschenwald)
- Silberkamp (am Golfplatz) mit überwiegend Nadelgehölzen
- Lehmdor Büsche mit zum Teil wertvollen Eichenmischwald
- Im Bereich Kleibrok entlang der Moorbäke, unterbrochene Waldbestände (Mischwald)
- Die größten zusammenhängenden Waldflächen finden sich zentral im Hauptort Rastede/Hankhausen mit dem Schlosspark und daran anschließend dem Eichenbruch und Ellernbusch. Neben Eichenmischbestände (Schlosspark), befinden sich in den östlich angrenzenden Flächen Buchenbestände und Eichen- und Hainbuschmischwald. Eingestreut sind auch Auwälder.
- Westlich vom Ipweger Moor liegen die Funchs- und Ipweger Büsche (Mischwälder mit hohem Anteil an Eichen- und Hainbuschmischwald).
- Südöstlich von Wahnbeke liegen die Wahnbecker Büsche (unterbrochene Mischwaldbestände)
- Im Bereich der Mooregebiete (Ipweger und Delfshauser Moor) lassen sich eingestreut Flecken Auwald (Erlen-Eschenwald) finden.

Grundsätzlich ist Wald nach dem nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) geschützt. Eine Waldumwandlung bedarf der Genehmigung der Waldbehörde. Waldflächen übernehmen wichtige Schutz-, Erholungs- und Nutzungsfunktionen. Diese unterschiedlichen Nutzungsansprüche müssen örtlich gut koordiniert werden, um die vorhandenen Waldfunktionen langfristig zu sichern. Durch die zunehmenden klimatischen Veränderungen steigt das Gefährdungsrisiko für die Waldbestände. Einen aktuellen Zustandsbericht der Waldbestände im Ammerland wurde durch die zuständige Bezirksförsterei im Februar 2025 dem Kreisausschuss „Landwirtschaft und Umwelt“ abgegeben. Demnach liegt die Gefährdung kurz zusammengefasst in den extremen Wetterlagen (Trockenheit, Nässe, Stürme) und dem Befall

durch Schädlinge und Pilze. Ein Umschwenken auf andere, resistenter Baumarten im Sinne eines Waldumbaus kann nur sukzessiv und angepasst an die besonderen nach Standorteigenschaften erfolgen und ist deshalb noch in der Erprobungsphase.¹⁸

□ Funktionen

Grundsätzlich sind Wälder multifunktional und übernehmen gleichzeitig mehrere Waldfunktionen. Generell dienen sie dem Schutz, der Nutzung (Forstwirtschaft) und der Erholung, je nach Eignung und Ausprägung im unterschiedlichen Maß. In der nachfolgenden Abbildung lassen sich die sich zum Teil überlagernden Waldfunktionen in der Gemeinde Rastede erkennen. Demnach übernehmen die Waldflächen spezielle Funktionen, besonders ausgeprägt sind hier die Schutzfunktionen. Diese unterscheiden sich in¹⁹:

- **Klimaschutzfunktion:** Dazu gehören Waldflächen, die Wohnstätten, Erholungsanlagen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor nachteiligen Windeinwirkungen schützen und das Klima verbessern. Größere, zusammenhängende Waldstandorte mit dieser Schutzfunktion finden sich insbesondere im Bereich des Hauptortes Rastede, südöstlich von Loy und östlich von Wahnbek.
- **Lärmschutzfunktion:** Umfassen die Waldflächen, die Wohn-, Arbeits- und Erholungsstätten durch Minderung des Lärms verursacht durch Straßen, Bahnstrecken und anderen Lärmquellen schützen. In der Gemeinde sind dies insbesondere die Waldflächen entlang der Bahnlinie in Hahn-Lehmden, entlang der BAB 29 im Bereich des Golfplatzes, im Bereich der L 825 in Nethen, der Strajebusch in Rastede und im Bereich Loy entlang der B 211.
- **Immissionsschutzfunktion:** Unter diesen sonstigen Immissionsschutzfunktionen fallen insbesondere die positiven Eigenschaften, die der Wald zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt. In Rastede fallen die Standorte im Bereich Gut Horn (Hahn-Lehmden), der Strajebusch, weite Teile des Ellernbuschs, die Waldbereich um Loy und östlich von Wahnbek.
- **Sichtschutzfunktionen:** Hier verdecken die Waldflächen Objekte, die das Landschaftsbild stören bzw. vor dem Einblick schützen. Dazu gehören Waldflächen im Bereich des Freizeitgeländes am Nethener See.

¹⁸ https://www.nwzonline.de/ammerland/waelder-im-ammerland-spueren-klimawandel_a_4,1,892093654.html

¹⁹ Zur Definition der Funktionen, s. Allgemeine Erläuterungen zur Waldfunktionskarte Niedersachsen

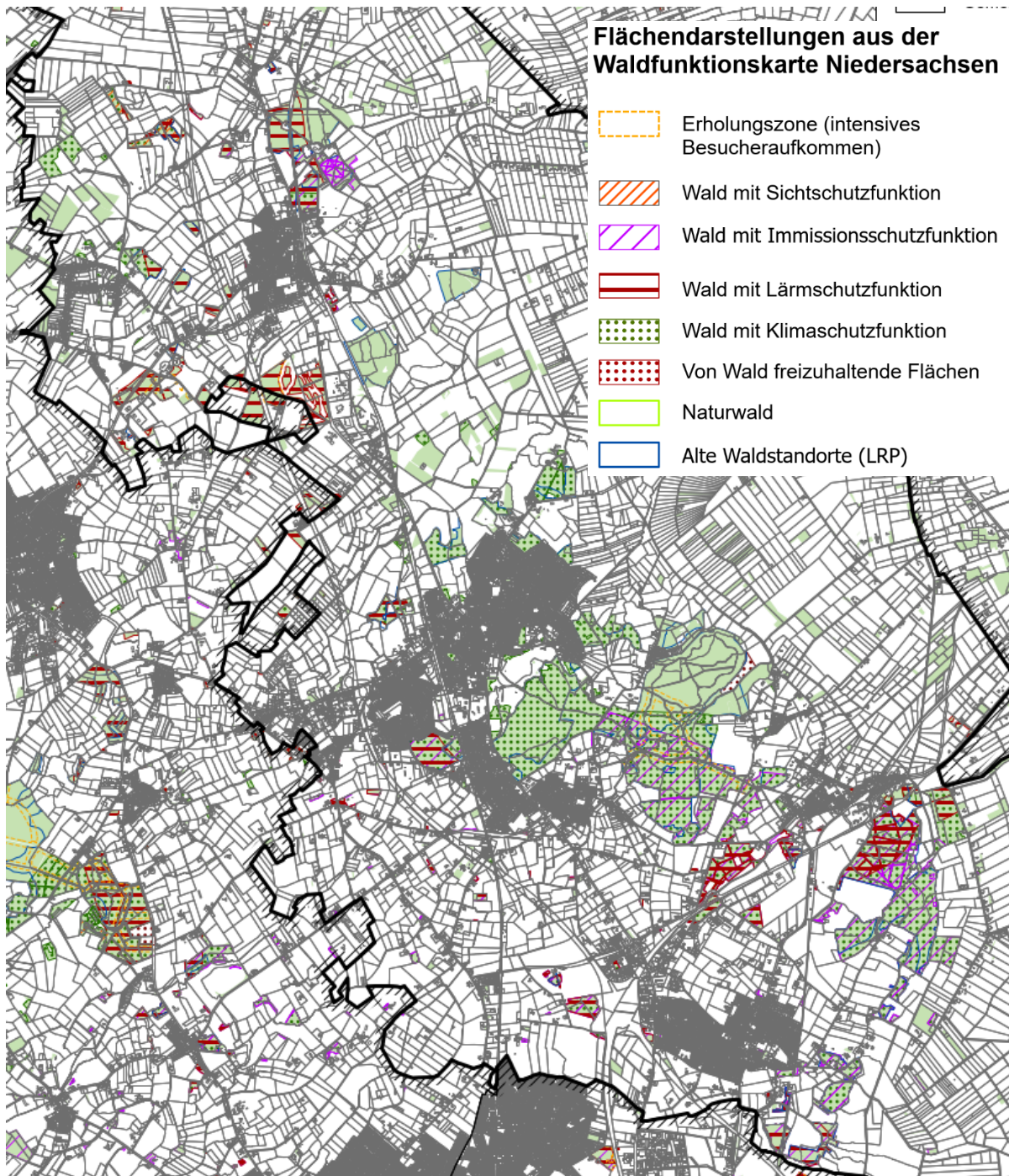


Abb. 29: Auszug aus der Waldfunktionskarte Niedersachsen

Quelle: Niedersächsische Landesforsten, Forstplanungsamt Wolfenbüttel, Stand 2023 (Grafik NWP)

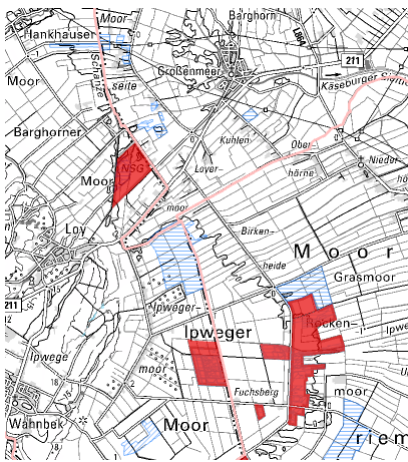
Grundsätzlich dienen alle Waldflächen der **Erholungsfunktion** mit unterschiedlichen Nutzintensitäten. In der Karte sind Erholungszonen gekennzeichnet, die sich durch Zahl und Häufigkeit der Besucher, aber auch durch gute Erreichbarkeit, landschaftlichen Reiz und das Vorhandensein von Erholungseinrichtungen auszeichnen. In Rastede gehören die Waldflächen im Bereich des Golfplatzes, der Lehrpfad am Wasserwerk und zentralen Wegestrukturen im Schloßpark/Ellerbruch in diese Kategorie.

Viele der Rasteder Waldflächen weisen multifunktionale Funktionen auf. Oftmals handelt es sich hierbei um „alte Waldstandorte“, die seit der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts ohne oder nur mit geringer Unterbrechung Waldstandorte sind (ermittelt durch historische Karten). Hier findet sich ein besonderes Potential vielfältiger und seltener Habitate für die Tier- und Pflanzenwelt.

Neben den spezifischen Waldfunktionen bildet die forstwirtschaftliche Nutzung einen weiteren Aspekt der unterschiedlichen Waldansprüche.

B.6.4 Moorflächen

Im Landesraumordnungsprogramm 2022 sind weitläufig östliche Gemeindeteile als Vorrangbieten zur Torferhaltung ausgewiesen. Es ist Ziel die Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe zu erhalten und weiterzuentwickeln. Gleichzeitig dienen diese Räume mit ihren natürlichen Funktionen dem Naturhaushalt und insbesondere dem Artenschutz. Eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft mit entsprechender Nutzung von entwässerten Moorböden, die die Torfzehrung nicht wesentlich beschleunigt, steht dem raumordnerischen Vorrang Torferhaltung nicht entgegen und sollen dementsprechend gefördert werden.²⁰



Bisher sind in der Gemeinde Rastede zwei Naturschutzgebiete mit Mooranteil ausgewiesen:

- NSG WE 00248:
Hochmoor und Grünland am Heideich (im Bereich Barghorner Moor)
- NSG WE 00172:
Barkenkuhlen im Ipweiger Moor

Weitere Bestandteile des Hankhauser Moores und Ipweiger Moores gehören zu der Prüfkulisse für gesetzlich zu schützende Biotope mit einem klimarelevanten Moor- und Torfanteil (blau schraffierte Bereiche).

Abb. 30: NSGs mit Mooranteil und zu prüfende Bereiche

Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>, nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Von den ehemaligen Torfabbauflächen sind nur noch zwei Teilflächen im LROP 2022 als Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung (Torfabbau) deklariert (Flächen 61.2 und 61.3). Diese sind ausschließlich auf Abbaunutzungen beschränkt, die mit den Zielen unter 3.1.1 Ziffer 06 Sätze 1 und 2 (Erhaltung und Entwicklung der Funktion als natürlicher Kohlenstoffspeicher und Funktionen im Naturhaushalt, wie dem Artenschutz) vereinbar sind. Ein Abbau ist zudem an besondere Kompensationsleistungen gekoppelt. U.a. ist eine Fläche entsprechend der Größe der Abbaufläche so herzurichten, dass darauf eine Hochmoorregeneration mit den entsprechenden positiven Effekten für den Klima-, Arten- und Biotopschutz stattfinden kann.

Moorkataster²¹

Um den zukünftigen Anforderungen an diesen Naturraum mit den spezifischen Bodenverhältnissen gerecht zu werden, haben die Kommunen Bad Zwischenahn, Edeweicht, Westerstede und Rastede ein digitales Moorkataster als LEADER Projekt initiiert. Ziel dabei ist es fundierte Erkenntnisse über die tatsächlichen Verhältnisse der kohlenstoffhaltigen Böden zu erhalten.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass sich in der Gemeinde Rastede die Gebietskulisse des Hoch- und Niedermoores bereits um 5 % verringert auf 3.729 ha (ca. 56 % der Gemeindefläche) hat. Es überwiegt das Hochmoor mit fast 64 % (2.390 ha) Flächenanteile an den Moorbodenkategorien.

²⁰ LROP: 3.1.1, Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz, Punkte 6.06 und 7.07 <https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/59c1b282-77c0-30e7-89f9-de515f831160>

²¹ Zusammenfassung der Internetseite: <https://www.rastede.de/natur-und-klimaschutz/moorkataster/>

Die überwiegend entwässerten Moorflächen sind für eine jährliche Treibhausgas-Emission von 124.000 Tonnen verantwortlich. Das entspricht in etwa dem doppelten Wert der aller Rasteder Haushalte (60.300 Tonnen CO₂-Äquivalente). Fast 66 %

Um konkrete Erkenntnisse zu gewinnen, wurden für das digitale Moorkataster bereits vorhandene Daten zusammengetragen, ausgewertet und durch Felderhebungen ergänzt. Aus diesen Informationen (Moorkategorien, Moormächtigkeit, Treibhausgas-Emissionen) wurden themenbezogene digitale Karten erstellt, die über das Geoportal des Landkreises Ammerland abrufbar sind. Zudem wurden für die wichtigsten Parameter für die Gemeinde ein Steckbrief erstellt, der über die Homepage der Gemeinde zugänglich ist (s. Anhang Steckbrief - Rastede).

Diese Erkenntnisse können dazu dienen mögliche Standorte für Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Wiedervernässung) zu identifizieren und entsprechende Konzepte zu erstellen. Die Gemeinde hat bereits eine Vielzahl von Kompensationsmaßnahmen auf Moorstandorten durchgeführt. Für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung des Flächennutzungsplanes wäre die Ausweisung eines Suchraumes/Flächenpools für Kompensationsmaßnahmen demnach sinnvoll. Zudem sollte ein abgestimmtes Gesamtkonzept die Aufwertungsmaßnahmen einzelner Flächen koordinieren und räumlich konzentrieren, um auch für den Klimaschutz optimale Ergebnisse zu generieren.

B.7 Energie und Klima

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Bis 2040 will Niedersachsen seinen Energiebedarf zu 100 % aus erneuerbaren Energien decken (§ 3 Nr. 3 NKlimaG). Bereits bis 2030 ist eine Minderung der Gesamtemissionen um mindestens 55 Prozent, bezogen auf die Gesamtemissionen im Jahr 1990, zu erreichen (§ 3 Nr. 1 NKlimaG). Auch der Rat der Gemeinde Rastede hat am 09.06.2020 beschlossen, bis 2040 die Klimaneutralität der Gemeinde anzustreben.

Das für die Gemeinde vorliegende Klimaschutzkonzept beschreibt die Ausgangslage der Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen für die Gemeinde. Es dokumentiert die Potentiale der nutzbaren erneuerbaren Energiequellen und leitet daraus Zielwerte für die Minderung der Treibhausgase in 5-Jahresschritten ab. Ziel ist die im Jahr 2020 politisch beschlossene Klimaneutralität in Rastede bis zum Jahr 2040. Auf dieser Grundlage wurde der Handlungs- bzw. Maßnahmenkatalog entwickelt. Es finden sich 7 Handlungsfelder mit 46 Maßnahmen. Jedem

Handlungsfeld ist eine tabellarische Übersicht für die geplante zeitliche Umsetzung der Maßnahmen vorangestellt.

Im Gemeindegebiet wird Wind, Photovoltaik und Biomasse zur Strom- und Wärmebereitstellung aus erneuerbaren Energien genutzt. Für die Energieversorgung der Gemeinde Rastede ist die EWE NETZ GmbH zuständig. Das Unternehmen ist als Dienstleister, insbesondere hinsichtlich der Grundversorgung mit Energie, sowie als Energieinfrastrukturgestalter präsent und liefert Strom und Erdgas.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) hat die Bundesregierung den gesetzlichen Rahmen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung bis 2045 geschaffen. Die niedersächsische Gesetzgebung geht sogar noch weiter und strebt aktuell die Treibhausgasneutralität bis 2040 an. Für kleinere Kommunen wie Rastede gilt die Frist, einen Wärmeplan bis 2028 vorzulegen.

Die Gemeinde Rastede hat gemeinsam mit dem Energienetzbetreiber EWE NETZ mit der kommunalen Wärmeplanung begonnen. Es hat ein umfassender Planungsprozess begonnen, der die Basis für eine nachhaltige und langfristig treibhausgasneutrale Wärmeversorgung schaffen wird.

B.7.1 Windenergie

Im Rahmen einer Standortpotenzialstudie für Windenergie wurde im Jahr 2023 das gesamte Gemeindegebiet untersucht, um geeignete Suchräume für Windenergieanlagen zu finden. Die Ergebnisse dienen als planerische Empfehlung für die 83. Flächennutzungsplanänderung – sachlicher Teilflächennutzungsplan Wind. Der Sachliche Teilflächennutzungsplan liegt mit Genehmigung von Januar 2024 vor.

Im sachlichen Teilflächennutzungsplan Wind sind in 6 Teilbereichen Sonderbauflächen für die Nutzung der Windenergie dargestellt. Die Darstellung der Sonderbaufläche erfolgte nach dem Rotor in Prinzip, das heißt, die geplanten Windenergieanlagen müssen vollständig, inklusive des Rotors, innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen errichtet werden. Die Abgrenzung der Sonderbauflächen ergab sich an den Vorgaben der Potenzialstudie. Wesentlich gebietsbestimmend waren hierbei die Abstandsflächen der umgebenden Wohnnutzung im Außenbereich sowie der Verlauf der Gemeindegrenze. Es wurde ein Abstand von 520 m zwischen Rotorblattspritzte und Wohnnutzung angesetzt. Zu Waldflächen wurde ein Vorsorgeabstand von 100 m berücksichtigt. Außerhalb dieser Flächen stehen Windenergieanlagen im Gemeindegebiet nach § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB öffentliche Belange in der Regel entgegen.

Die im Rahmen der 83. Änderung dargestellten Sonderbauflächen entsprechen 3,2 % (ca. 391 ha) des Gemeindegebietes. Es sind die folgenden Sonderbauflächen für die Windenergie dargestellt:

Teilbereich 1 „Liethe-Lehmden – 93,6 ha

Teilbereiche 2 und 3 „Wapeldorf Nord und Süd“ – 11,4 ha und 11,7 ha

Teilbereich 4 „Lehmder Moor“ – 42,0 ha

Teilbereich 5 „Geestrandtief“ - 17,9 ha

Teilbereich 8 „Ipweger Moor“ - 54,2 ha und 158,9 ha

B.7.2 Photovoltaik

Für die Gemeinde Rastede liegt ein Konzept für Photovoltaik Freiflächenanlagen aus dem Jahr 2023 vor. Darin wurden für Photovoltaik Freiflächenanlagen geeignete und ungeeignete Gebiete im Gemeindegebiet dargestellt. In Verbindung mit einem ergänzenden Anforderungskatalog bietet das Konzept eine Grundlage für die Beurteilung von Projektanträgen nach einheitlichen und transparenten Bewertungskriterien. Das Konzept bietet Orientierung, um einseitige Be- und Überlastungen eines Teilraumes in Folge einer Häufung und eines zu großen Flächenumfangs von Anlagen zu vermeiden, Nutzungskonkurrenzen zu entzerren und einer fortschreitenden Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Das Standortkonzept vor der Teilprivilegierung von Freiflächen Photovoltaikanlagen erstellt.

Auf der Basis der Ergebnisse des Konzeptes wurde die 81. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Darin wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage durch die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" geschaffen. Die Flächen befinden sich nördlich des Ortsteils Kleibrok und weisen eine Größe von 37 ha auf.

Zudem liegt aus dem Jahr 2012 die 56. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung von Sonderbauflächen Photovoltaik Freiflächenanlage für Flächen nordöstlich der Siedlungslage von Hahn- Lehmden vor. Die Sonderbaufläche hat eine Größe von 6,3 ha.

Durch die Gemeinde wird eine Photovoltaik-Anlage selbst auf einer Kindertagesstätte betrieben. Weitere Anlagen befinden sich auf gemeindeeigenen Dächern, die an die Rasteder Bürger-Energiegenossenschaft verpachtet sind.

B.8 Immissionsschutz

Die Gemeinden sind nach § 47d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verpflichtet, Lärmaktionspläne aufzustellen. Lärmaktionspläne sind Instrumente zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen für die Umgebung u.a. von Hauptverkehrswegen. Die Lärmaktionspläne sind alle fünf Jahre zu überprüfen und fortzuschreiben.

Die Grundlage von Lärmaktionsplänen bilden Lärmkarten, die gemäß § 47c BImSchG erstellt werden. Sie erfassen die Lärmbelastungen und wie viele Menschen davon betroffen sind. Die Pläne machen damit die Lärmprobleme und negativen Lärmauswirkungen sichtbar.

Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Rastede zeigt und bewertet die Ergebnisse der vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz veröffentlichten Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen. Auf der Basis der Karten und der statistischen Daten sollen Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation erarbeitet werden, wenn bestimmte Schallbelastungen ermittelt wurden. Für die Verbesserung der Lärmsituation an Hauptverkehrsstraße ist die Kommune zuständig, für die Maßnahmen an den Hauptschienen des Bundes das Eisenbahnbundesamt.

Laut Lärmaktionsplan sind in Rastede 100 Einwohner ganztägig (ab 70 dB(A)) und 200 Einwohner in der Nacht sehr hohen Belastungen (ab 60 dB(A)) ausgesetzt. Hohe Belastungen gelten für 500 Personen sind ganztägig (65 bis 69 dB(A)), 1000 Einwohner sind in der Nacht hohen Belastungen (55 bis 59 dB(A)) ausgesetzt. In der Gemeinde Rastede befinden sich betroffene Wohnhäuser von allem an den Autobahnen und an der Bundesstraße 211:

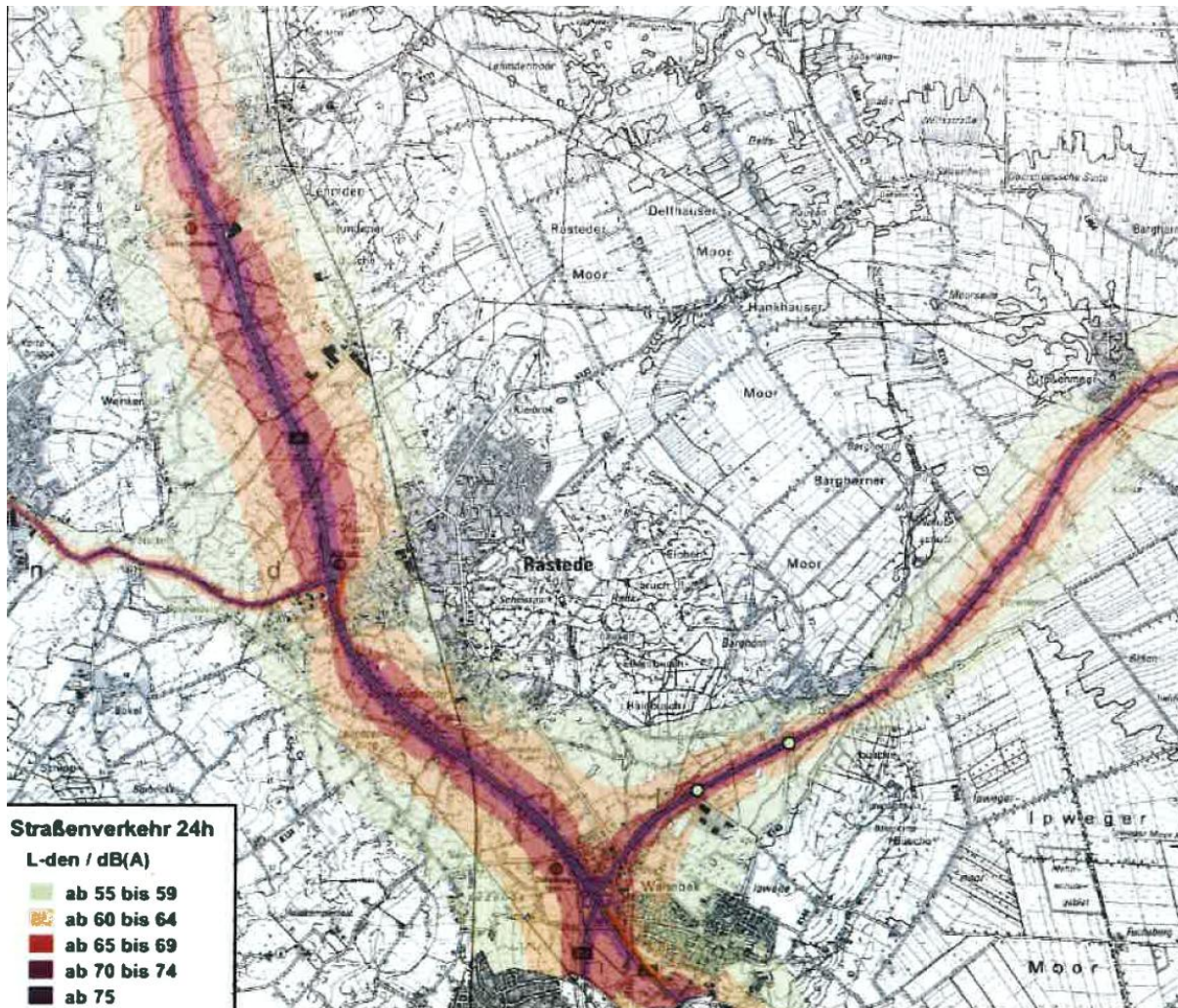


Abb. 31: Isophonenkarte Ta Lden 24 Stunden in Rastede
Quelle: Lärmaktionsplan 2024

Im Lärmaktionsplan ist ausgeführt, dass nach Auskunft der Autobahn AG Schallschutzmaßnahmen an den Autobahnen nicht vorgesehen sind. Empfohlen wird daher die Prüfung von Lärmsanierungsmaßnahmen. An hochbelasteten Wohngebäuden, die direkt an den Bundesfernstraßen stehen ist somit der Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Diese Maßnahme wird durch den Bund bzw. die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Zuge der Lärmsanierung gefördert.

Die Bearbeitung des Schienenverkehrs inklusive der Erstellung von Lärmkarten ist durch das Eisenbahnbundesamt erfolgt. Die entsprechenden Karten können dem Geoportal des Eisenbahnbundesamtes entnommen werden. Die Siedlungsbereiche der Gemeinde Rastede sind weitgehend durch Lärmschutzwände vor dem Schienenlärm geschützt.

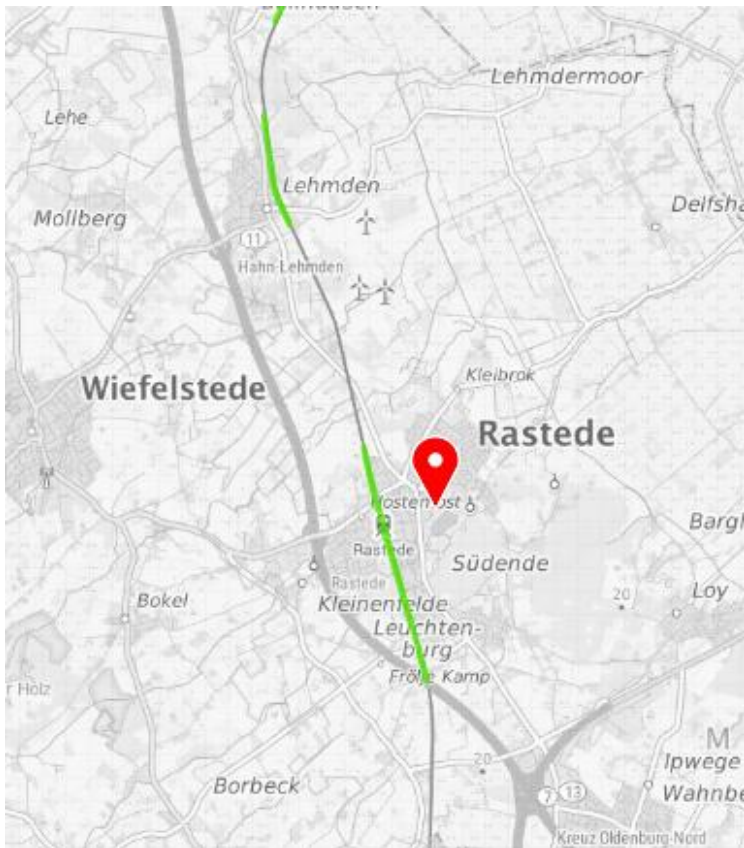


Abb. 32: Schallschutzwände an Schienenwegen
Quelle: <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

Die Gemeinde stellt Lärmgutachten anlassbezogen auf Ebene der Bebauungspläne auf. Das gilt sowohl für Verkehrslärm als auch für Gewerbelärm. Die sensiblen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, werden in den Gutachten als Immissionsorte in Ansatz gebracht. Nach der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG ist die Grenze der Gesundheitsgefahr bei Werten über 75/65 dB(A) tags/nachts spätestens überschritten. In aktueller Rechtsliteratur wird von einem Wert von 70/60 dB(A) mit Bezug auf den wissenschaftlichen Erkenntnisstand ausgegangen. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene im Einzelfall zu analysieren und zu bewerten.

Die anlassbezogene Einzelfallprüfung auf Bebauungsplanebene wurde in der Vergangenheit auch für weitere potenzielle Immissionsbelastungen wie Geruchsbelastungen, insbesondere in der Nähe zu Gewerbe- und Industriegebieten durchgeführt.

C. Flächenkonzeption - Planungsinhalte

Auf der Grundlage des Darstellungskatalogs des § 5 (2) BauGB kann die Gemeinde in zukünftigen Planungsabsichten im Flächennutzungsplan umsetzen. Dabei kommen den Bauflächen eine hohe Bedeutung zu, da sie die zukünftige städtebauliche Entwicklung maßgeblich bestimmen.

Bei der Neudarstellung von Bauflächen, insbesondere der Wohnbauflächen, sind mögliche Auswirkungen abzuschätzen und eine sachgerechte Abwägung durchzuführen. Im Rahmen des Vorentwurfs wurden die Potenzialflächen für die Wohnbauentwicklung nach einheitlichen Kriterien bewertet und Einschätzungen/Empfehlungen zum weiteren Verfahren/Umgang abgegeben. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in Anlage 1 differenziert aufgearbeitet. Unter Punkt C.1. sind die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargelegt.

Neben der Neudarstellung von Bauflächen ist insbesondere die Neuordnung des Siedlungsbestandes eine wesentliche Aufgabe bei der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes. Auf der Grundlage der Planaussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden die bisherigen und neu zusammenfassenden Bestandsdarstellungen hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungsstruktur, aktuellen relevanten Planaussagen (Bebauungspläne, Satzungen) abgeglichen und neu bewertet. Dabei wurden auch die dargestellten und bisher nicht realisierten Bauflächen identifiziert und einer möglichen Realisierungsabschätzung unterzogen. Unter Punkt C.2 werden die Flächen aufgezeigt, für die eine Rücknahme der Bauflächendarstellung erfolgt. Die Neuordnung der Bestandsituation wird in Punkt C.3 beschrieben. Die Bestandsanpassungen, Klarstellungen und Umwidmungen zu den Aussagen des FNP 1993 (inkl. Änderungen) sind tabellarisch unter Punkt C.3.1 zusammengefasst. Unter Punkt C.3.2 werden die gemäß § 5 (2) Nr. 2 ff BauGB zu berücksichtigenden Flächendarstellungen beschrieben.

C.1 Neudarstellungen

C.1.1 Wohnbauflächen

Der Fokus der Flächenneudarstellungen liegt auf Flächen, die entweder im Siedlungszusammenhang liegen oder die unmittelbar an die bestehenden Ortsränder anschließen. Es sind dabei Flächen für Neudarstellungen vorgeschlagen, für die nach Einschätzung der Gemeinde eine Verfügbarkeit für den Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes anzunehmen ist. Für die Bewertung der Flächen wurden ausgewiesene Schutzgebiete nach Naturschutzrecht als Ausschlusskriterien angesetzt. Entsprechend sind Schutzgebiete nicht von den Neudarstellungen betroffen. Darüber hinaus wurden aber die Neudarstellungen in Hinblick auf ihre Bedeutung auf den Naturhaushalt (Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope, Fläche, Boden, Wasser und Klima/Luft), das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die Flächen sind einer Bewertung unterzogen worden (s. Anlage 1). Es wurden für die jeweiligen Potenzialflächen Maßnahmen empfohlen, die dazu beitragen können, den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren. Dazu zählen:

- der Erhalt von Wallhecken
- die Reduzierung der Baufläche im Zuge der Feinjustierung auf nachgelagerter Planungsebene und/ oder die Berücksichtigung von Abständen zu Flächen mit sehr hoher Bedeutung von Arten und Biotopen
- der Erhalt von Kompensationsflächen im Zuge der Feinjustierung auf nachgelagerter Planungsebene und/ oder Abstände zu diesen

- der Erhalt von Waldflächen/ Gehölzstrukturen im Zuge der Feinjustierung auf nachgelagerter Planungsebene und/ oder Abstände zu diesen

Zum Vorentwurf werden zunächst viele Wohnbauflächen dargestellt, um möglichst umfangreiches Abwägungsmaterial – auch aus den Bürgerbeteiligungen und den Trägerbeteiligungen zu gewinnen. Es zeichnet sich derzeit bereits ab, dass es im Laufe des Planverfahrens zu einer Reduzierung der dargestellten Wohnbauflächen kommen wird. Auf welche Flächen im weiteren Verfahren verzichtet wird, ist derzeit noch ergebnisoffen. Es wird im weiteren Verfahren eine Annäherung von Neuausweisung und prognostizierten Bedarf zu erzielen sein.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs und den Umfang der Neudarstellungen.

□ Flächenbilanz

Bruttowohnbauflächen im jeweiligen Szenario				Flächenvorschläge	Saldo Szenarien	
Ortschaft	Szenario A moderat	Szenario B dynamisch	Szenario C Trend		A	C
Rastede	8,51	29,85	35,13	67,7	59,19	32,57
Hahn-Lehmden	3,88	11,74	11,74	12,8	8,92	1,06
Wahnbek	7,11	16,71	16,71	16,1	8,99	-0,61
Loy	2,50	5,79	5,79	7,3	4,8	1,51
Summe	21,99	64,08	70,04	103,9	81,91	33,86

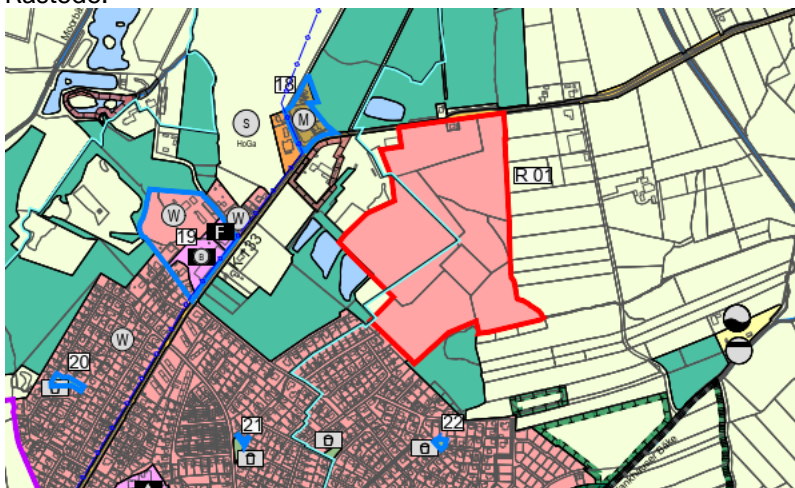
C.1.1.1 Bewertung

Bei der Bewertung der Potenzialflächen wurde auf ein abschließendes Ranking zunächst verzichtet. Da die untersuchten Gebiete in den Flächengrößen sehr variieren (1,6 ha – 25,8 ha) ist eine pauschale Bewertung mit abschließendem Ranking nicht zielführend. So sind von in den größeren Flächenzuschnitten meist nicht die ganze Fläche von den festgestellten Vorbelastungen bzw. Restriktionen betroffen, sondern nur Teilbereiche. Eine Unterteilung der Flächen der Flächen war aber aufgrund der fehlender Sacheinschätzung durch Gutachten nicht möglich.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Potenzialflächenbewertung zusammengefasst. Die Potenzialflächen sind in den jeweiligen Planausschnitten rot umrandet und mit einer entsprechenden Ordnungs-Nummer versehen.

C.1.1.1.1 Rastede

Die Flächen am nordwestlichen Rand der Siedlungslage und im südlichen Teil der Siedlungslage von Rastede:



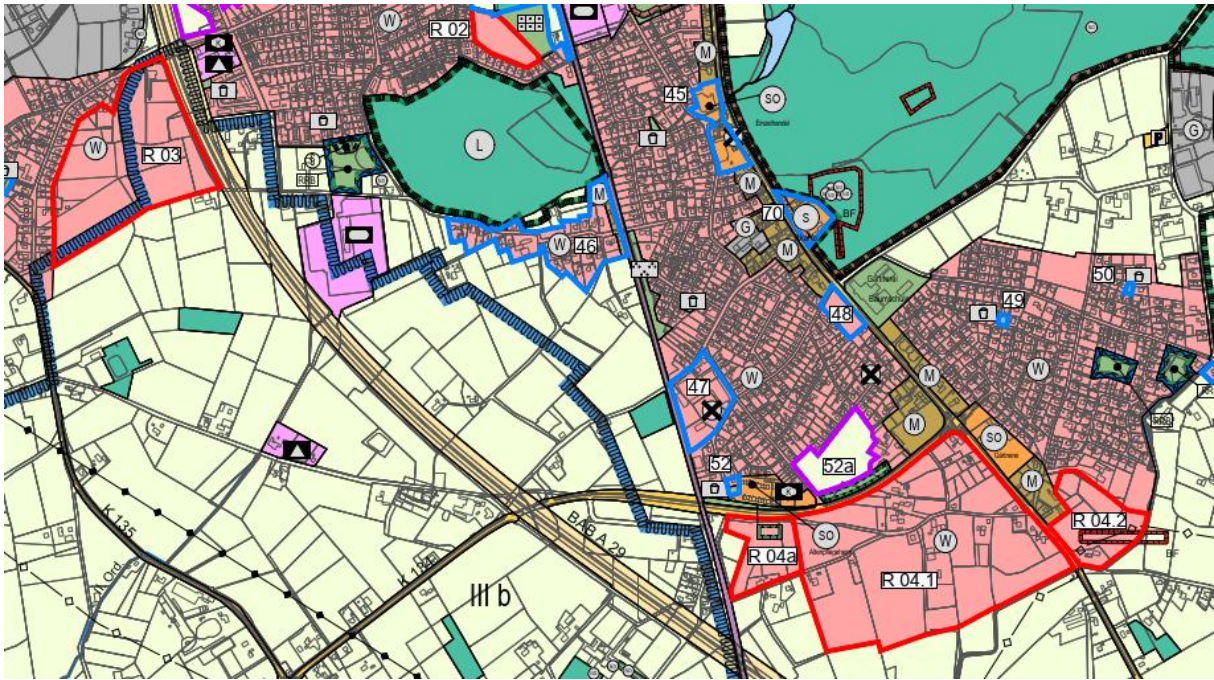


Abb. 33: Auszug aus dem Vorentwurf

Insgesamt wurden im Hauptort Rastede sechs Potenzialflächen einer Bewertung unterzogen. Nach dem einheitlich zugrundgelegtem Bewertungsschema resultiert folgendes Ergebnis:

Nr./ Größe	Nahversorgung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infrastruktur	Erschließung	Lärmvorbelastungen	Geruchsvorbelastungen	Störfallbetrieb	Städtebau gesamt	Schutzbiete	Naturschutzbelange	Landschaftsbild	Natur & Landschaft gesamt	Gesamtbewertung
R 01 20,5 ha	- 1	- 1	0	+ 1	0	- 1*	- 1*	- 3	+ 1	0	+ 1	+ 2	- 1
R 02 1,4 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 6
R 03 13,0 ha	- 1	0	+ 1	0	- 1*	+ 1		0	+ 1	0	- 1	0	0
R 04.1 25,8 ha	+ 1	+ 1	0	+ 1	- 1*	- 1		+ 1	+ 1	0	- 1	0	+ 1
R 04.2 3,9 ha	+ 1	+ 1	- 1	+ 1	0	0		+ 2	+ 1	0	- 1	0	+ 2
R 04 a 3,1 ha	0	- 1	0	0	- 1*	- 1		- 2	+ 1	0	- 1	0	- 2

☐ Zusammenfassung und Fazit

Nach den städtebaulichen und umweltrelevanten Aspekten ist nur die Fläche R 02 am Buschweg sehr gut für Wohnsiedlungszwecke geeignet. Die zentrale Lage der Fläche bedingt eine gute Versorgungssituation und soziale Einrichtungen in der Nähe. Bei weniger zentralen Lagen lassen sich die Entfernungen zu wichtigen Anlagen und Einrichtungen nur bedingt durch eine ÖPNV-Anbindung kompensieren.

Insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die Fläche im verkehrlichen Lärmeinwirkungsbereich der BAB 29 negativ bewertet (R 03, R 04.1 und R 04a). Ein weiterer Faktor, der zu negativen Bewertungen führt, ist die Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen mit

Nutztierhaltung mit entsprechenden Geruchsmissionen (R 01, R 04.1 und R 04a). Ein Sonderfall stellt hier die Fläche R 01 an der Kleibrocker Straße dar: Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb betreibt eine Biogasanlage, die als Störfallbetrieb eingeschätzt ist. Sollte der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben werden, würde sich eine deutliche positivere Flächenbewertung ergeben.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führen insbesondere Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Vorhandensein von Wallhecken und kleinflächigen Biotopen zu Abwertungen. In der Fläche R 03 liegt im Südosten ein kleinflächiger Bereich mit sehr hoher Biotopbedeutung.

- Für den Hauptort Rastede wurde je nach Szenario ein Wohnflächenbedarf zwischen 9,0-35 ha ermittelt. Die Summe der dargestellten Flächen beträgt fast 68 ha. Nach der Einschätzung der Wohnbaupotenziale gemäß den Prüfkriterien ergibt sich für den Hauptort zunächst eine eher eingeschränkte Auswahl gut geeigneter Flächen. Insbesondere die Vorbelastungen der Flächen (Verkehrslärm, Geruch) führt zu entsprechenden Abwertungen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollte deshalb eine grundsätzliche Machbarkeit/Umsetzbarkeit der Flächen bzw. auch ggf. Teilflächen gutachterlich festgestellt werden. Dies gilt insbesondere für die Potenzialflächen R 01, R 03 und R 04.1 und R 04a.

C.1.1.1.2 Hahn-Lehmden

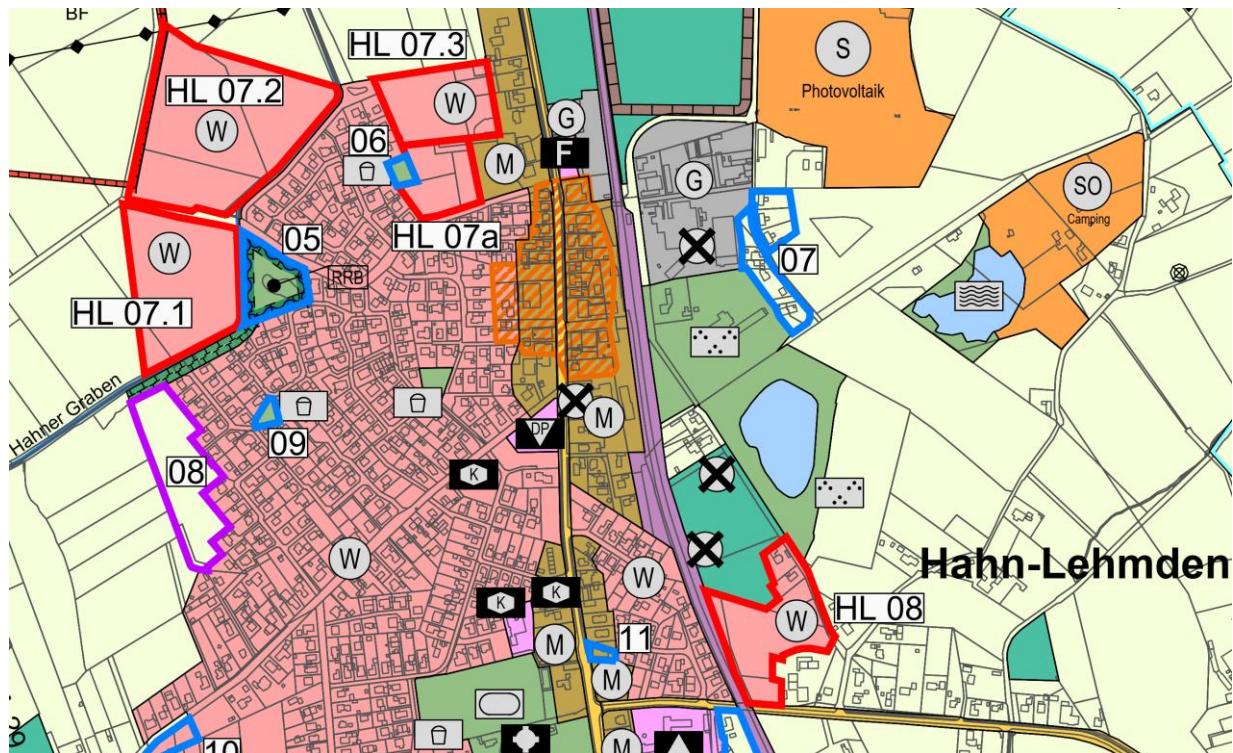


Abb. 34: Auszug aus dem Vorentwurf

Insgesamt wurden im Ortsteil Hahn-Lehmden fünf Potenzialflächen einer Bewertung unterzogen. Nach dem einheitlich zugrundgelegtem Bewertungsschema resultiert folgendes Ergebnis:

Nr./ Größe	Nahversor- gung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infra- struktur	Erschließung	Lärmvorbe- lastungen	Geruchsvor- belastungen	Städtebau gesamt	Schutzge- biete	Naturschutz- belange	Landschafts- bild	Natur & Landschaft gesamt	Gesamtbe- wertung
HL 07.1 3,0 ha	+ 1	0	+ 1	0	0	+ 1	+ 3	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 5
HL 07.2 5,1 ha	+ 1	+ 1	0	0	0	+ 1	+ 3	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 5
HL 07.3 1,6 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1	+ 4	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 6
HL 07a 1,0 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1	+ 4	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 6
HL 08 2,1 ha	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	0	- 1*	+ 3	+ 1	+ 1	+ 1	+ 3	+ 6

❑ Zusammenfassung und Fazit

Die in Hahn-Lehmden untersuchten Potenzialflächen weisen eine gute Eignung für die Wohnsiedlungsentwicklung auf. Der Ortsteil ist sowohl im Hinblick auf die Nahversorgung als auch durch die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gut ausgestattet. So sind die wichtigen Standorte von den Potenzialflächen zumeist fußläufig erreichbar.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die Fläche im verkehrlichen Lärmeinwirkungsbereich der BAB 29 (HL 07.1, HL 07.2) und der Bahntrasse OL-WHV (HL 08) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu begutachten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollte eine Einschätzung der Geruchsimmissionen für die Fläche HL 08 untersucht werden. Eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung grenzt südöstlich unmittelbar an die Fläche an. Ebenfalls auf Flächennutzungsplanebene sollte die Verträglichkeit der Schießsportanlage mit der geplanten Wohnnutzung gutachterlich geprüft werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führen insbesondere Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Vorhandensein von randlichen Wallhecken zu geringfügigen Abwertungen.

- Für den Ortsteil Hahn-Lehmden wurde je nach Szenario ein Wohnflächenbedarf zwischen 4 ha – 12 ha ermittelt. Die Summe der dargestellten Flächen beträgt 12,8 ha. Nach der Einschätzung der Wohnbaupotenziale gemäß Anlage 1 ergibt sich für die Flächen HL 07a und HL 8 noch gutachterliche Machbarkeitsprüfungen. Je nach Ergebnis könnte dies zu Flächenreduzierungen führen.

C.1.1.1.3 Wahnbek

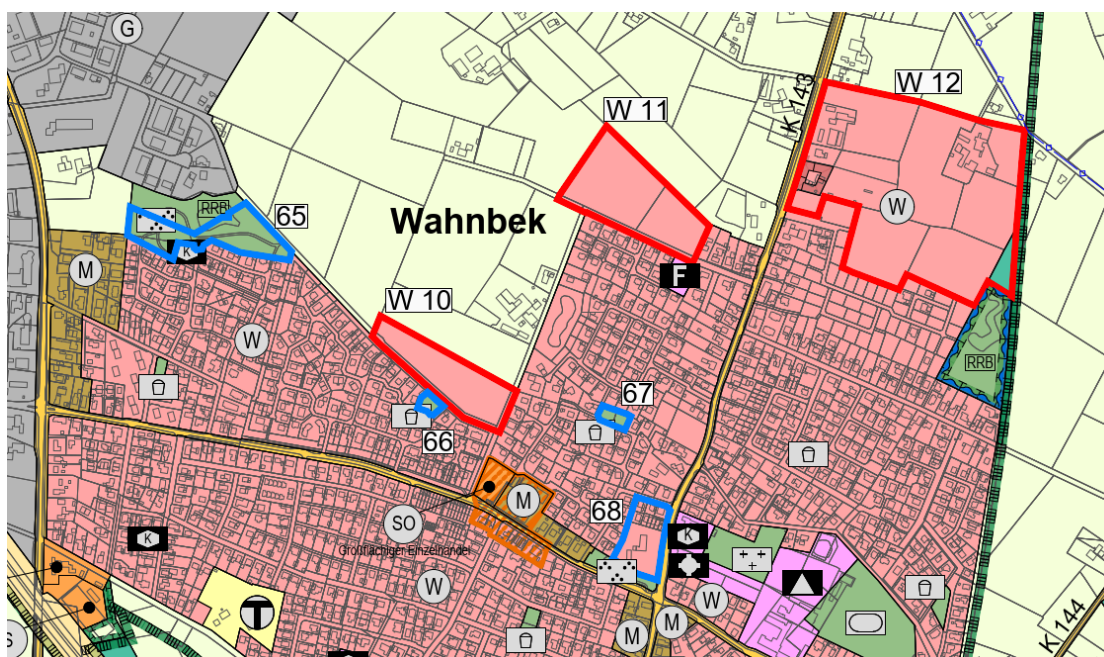


Abb. 35: Auszug aus dem Vorentwurf

Im Ortsteil Wahnbek wurden drei Potenzialflächen einer Bewertung unterzogen. Nach dem einheitlich zugrundgelegtem Bewertungsschema resultiert folgendes Ergebnis:

Nr./ Größe	Nahversor- gung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infra- struktur	Erschließung	Lärmvorbe- lastungen	Geruchsvor- belastungen	Städtebau gesamt	Schutzge- biete	Naturschutz- belange	Landschafts- bild	Natur & Landschaft gesamt	Gesamtbe- wertung
W 10 1,9 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1	+ 4	0	+ 1	- 1	0	+ 4
W 11 2,9 ha	+ 1	0	+ 1	0	+ 1	- 1*	+ 2	+ 1	+ 1	- 1	+ 1	+ 3
W 12 11,3 ha	- 1	0	0	+ 1	+ 1	0	+ 1	+ 1	0	- 1	0	+ 1

□ Zusammenfassung und Fazit

Die in Wahnbek untersuchten Potenzialflächen weisen eine durchschnittliche Eignung für die Wohnsiedlungsentwicklung auf. Zwar ist der Ortsteil sowohl im Hinblick auf die Nahversorgung als auch durch die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gut ausgestattet, entfernungsbedingt liegt aber gerade die größte Entwicklungsfläche W 12 klar außerhalb der 500 m Radien für eine fußläufige Erreichbarkeit.

Wahnbek ist zudem gut an das getaktete ÖPNV-Netz an die Stadt Oldenburg angeschlossen. Entfernungsbedingt profitiert hier nur die Fläche W 10 lagebedingt von dem getakteten ÖPNV-Anschluss.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Fläche W 11 im verkehrlichen Lärmeinwirkungsbereich der BAB 293 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu begutachten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollte ebenfalls eine Einschätzung der Geruchsimmissionen für diese Fläche W 11 untersucht werden. Eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehhaltung liegt nordwestlich.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führen insbesondere Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Vorhandensein von randlichen Wallhecken und gliedernden Gehölzreihen zu Abwertungen.

- Für den Ortsteil Wahnbek wurde je nach Szenario ein Wohnflächenbedarf zwischen 7 ha – 17 ha ermittelt. Die Summe der dargestellten Flächen beträgt 16,1 ha. Nach der Einschätzung der Wohnbaupotenziale gemäß Anlage 1 muss für die Flächen W 11 noch gutachterlich die Machbarkeit hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen geprüft werden. Je nach Ergebnis könnte dies zu Flächenreduzierungen führen. Die Fläche W 12 wird eine sukzessive von Süden nach Norden gerichtete Entwicklung empfohlen, um die Entfernung zu den infrastrukturellen Einrichtungen so gering wie möglich zu halten.

C.1.1.1.4 Loy

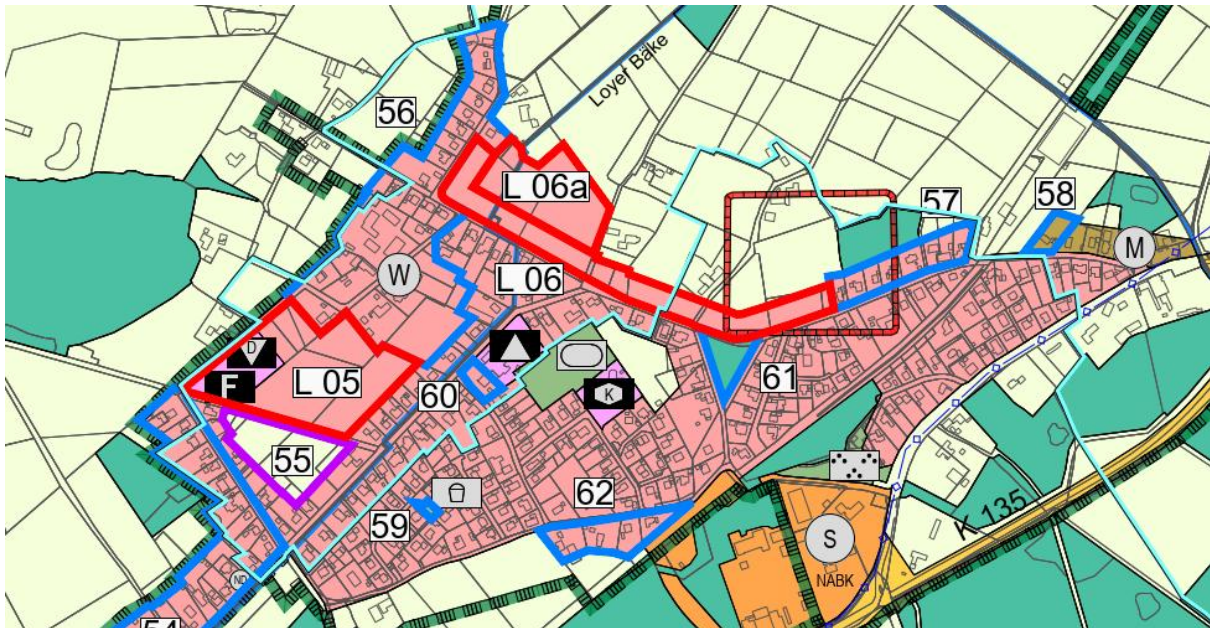


Abb. 36: Auszug aus dem Vorentwurf

Insgesamt wurden im Ortsteil Loy drei Potenzialflächen einer Bewertung unterzogen. Nach dem einheitlich zugrundgelegtem Bewertungsschema resultiert folgendes Ergebnis:

Nr./ Größe	Nahversor- gung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infra- struktur	Erschließung	Lärmvorbe- lastungen	Geruchsvor- belastungen	Städtebau gesamt	Schutzge- biete	Naturschutz- belange	Landschafts- bild	Natur & Landschaft gesamt	Gesamtbewertung
L 05 3,4 ha	- 1	0	+1	+ 1	+ 1	+ 1	+ 3	+ 1	0	0	+ 1	+ 4
L 06 2,3 ha	- 1	0	+1	+ 1	+ 1	+ 1	+ 3	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 5
L 06a 1,6 ha	- 1	0	+1	+ 1	+ 1	+ 1	+ 3	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 5

□ Zusammenfassung und Fazit

Die in Loy untersuchten Potenzialflächen weisen eine gute Eignung für die Wohnsiedlungsentwicklung auf. Grundsätzlich wurde der Ortsteil Loy wegen der fehlende Nahversorgung und mangelnder ÖPNV-Anbindung in diesen Punkten abgewertet. Die vorhandenen Einrichtungen

der sozialen Infrastruktur (Schule und Kindergarten) sind von allen Potenzialflächen aus gut fußläufig erreichbar.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die Fläche sowohl hinsichtlich Lärm- und Geruchsvorbelastungen positiv zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führen insbesondere Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Vorhandensein von Biotoptypen mit Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz insbesondere in der Fläche L 05 zu Abwertungen.

- Für den Ortsteil Loy lassen sich das Fehlen der Nahversorgungseinrichtung nicht durch das ÖPNV-Angebot kompensieren. Bei der Bedarfsermittlung wurde dem Ortsteil ein Anteil an dem Gesamtbedarf von ca. 6 % zugeordnet. Je nach Szenario ergibt dies ein Wohnflächenbedarf zwischen 2,5 ha – 6 ha. Die Summe der dargestellten Flächen im Vorentwurf beträgt 7,3 ha.

C.1.1.2 Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte

□ Erschließung

Straßenanbindung: Eine kurze Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist anzustreben, um die Belastung von Bestandwohngebieten so gering wie möglich zu halten.

ÖPNV: Im Rahmen der Umsetzung sollte geprüft werden, ob durch Anpassung der Wegeführung der Buslinien, insbesondere des BürgerBus, eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden kann.

Fuß- und Radverkehr: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten städtebauliche Konzepte zugrundegelegt werden, die eine vom PKW-Verkehr unabhängige Wegeverbindungen vorsehen, die gezielt die Wege für Fußgänger und Radfahrer verkürzen.

□ Lärmimmissionen

Bei der Überprüfung der Potenzialflächen wurde deutlich, dass viele Flächen durch Verkehrsimmissionen, bedingt durch die direkte Lage an der Bahnstrecke OL-WHV und/oder der Bundesautobahnen BAB 29/293, vorbelastet sind.

Bundesautobahn: Es ist davon auszugehen, dass es im Nahbereich zur Bundesautobahn zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete kommt und die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse allenfalls mit sehr hohem technischem Aufwand (aktiver und passiver Lärmschutz) zu gewährleisten wäre. Die Verträglichkeit der Lärmimmissionen ist auf Flächennutzungsplanebene gutachterlich zu prüfen. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind gutachterliche Beurteilungen bei Lagen an Landes-, Kreisstraßen und an der mit aktivem Schallschutz versehenen Bahntrasse notwendig.

Schießsportanlagen: In den Potenzialflächen R 02 und HL 07a befinden sich Schießsportanlagen. Eine gutachterliche Betrachtung möglicher Lärmimmissionen durch die Schützenhalle und die Außenbereiche ist bei der Fläche HL 07a auf Flächennutzungsplanebene sinnvoll. Müssten hier größere Abstände eingehalten werden, wäre die Umsetzbarkeit der relativ kleinen Fläche ggf. in Frage zu stellen. Bei der relativ großen Fläche R 02 ist eine genauere Betrachtung auf nachgelagerter Planungsebene ausreichend.

❑ Geruchsimmissionen

Einige der Potenzialflächen liegen im Einwirkungsbereich aktiver Landwirtschaft mit Viehhaltung bzw. in einem Fall mit Biogasanlage. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmissionen nachgewiesen werden. Bereits auf Flächennutzungsplanebene sollten die Zukunftsperspektiven der Betriebe genau eruiert werden. Denn eine heranrückende Wohnbebauung, die die Tierhaltung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten behindert, kann dazu führen, dass Betriebserweiterungen an dem bisherigen Standort nicht mehr genehmigungsfähig sind.

❑ Störfallbetrieb (R 01)

Für Anlagen, die unter die StörfallV fallen, gelten erhöhte Abstandsregelungen zu schutzbedürftigen Gebieten. Nach Angaben aus der Begründung zum nördlich der Kreisstraße vorliegenden Bebauungsplan Nr. 95 „Zum Zollhaus – Erweiterung“ aus dem Jahr 2013 unterliegt die angrenzend an die Potenzialfläche betriebene Biogasanlage aufgrund der gelagerten Gasmenge dem Störfallrecht (s. B-Plan Nr. 95 Begründung, S. 7). Für den damaligen Bebauungsplan Nr. 95 (Entfernung zur Biogasanlage 211 m) wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ein ausreichender Abstand festgestellt.

Inwieweit die Einstufung der Biogasanlage als Störfallbetrieb noch aktuell ist, ist zu überprüfen. Dann wäre zu analysieren, ob die geplanten Wohnnutzungen durch Störungsfälle in der Biogasanlage negativ beeinflusst werden können. Es ist der Nachweis eines ausreichenden Abstandes mit schutzbedürftigen Nutzungen im weiteren Flächennutzungsplanverfahren zur Biogasanlage zu erbringen. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist.

❑ Wasserschutzgebiet (R 03)

Die Fläche R 03 liegt zum Teil innerhalb der Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Alexanderfeld“. In den Schutzzonen III sind bestimmte Handlungen verboten (v), beschränkt zulässig (g) oder zulässig. Die beschränkt zulässigen Handlungen dürfen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde vorgenommen werden. Die Ausweisung von Baugebieten in der Zone III ist beschränkt zulässig. Beschränkungen können beispielsweise sein:

- Bau ohne Keller
- keine Ölheizung/Öllagerung
- keine Erdwärmesonden

❑ Natur und Landschaft

Für die Bewertung der Flächen wurden ausgewiesene Schutzgebiete nach Naturschutzrecht als Ausschlusskriterien angesetzt. Entsprechend sind Schutzgebiete nicht von den Neudarstellungen betroffen. Darüber hinaus wurden aber die Neudarstellungen in Hinblick auf ihre Bedeutung auf den Naturhaushalt (Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope, Fläche, Boden, Wasser und Klima/Luft), das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter bewertet.

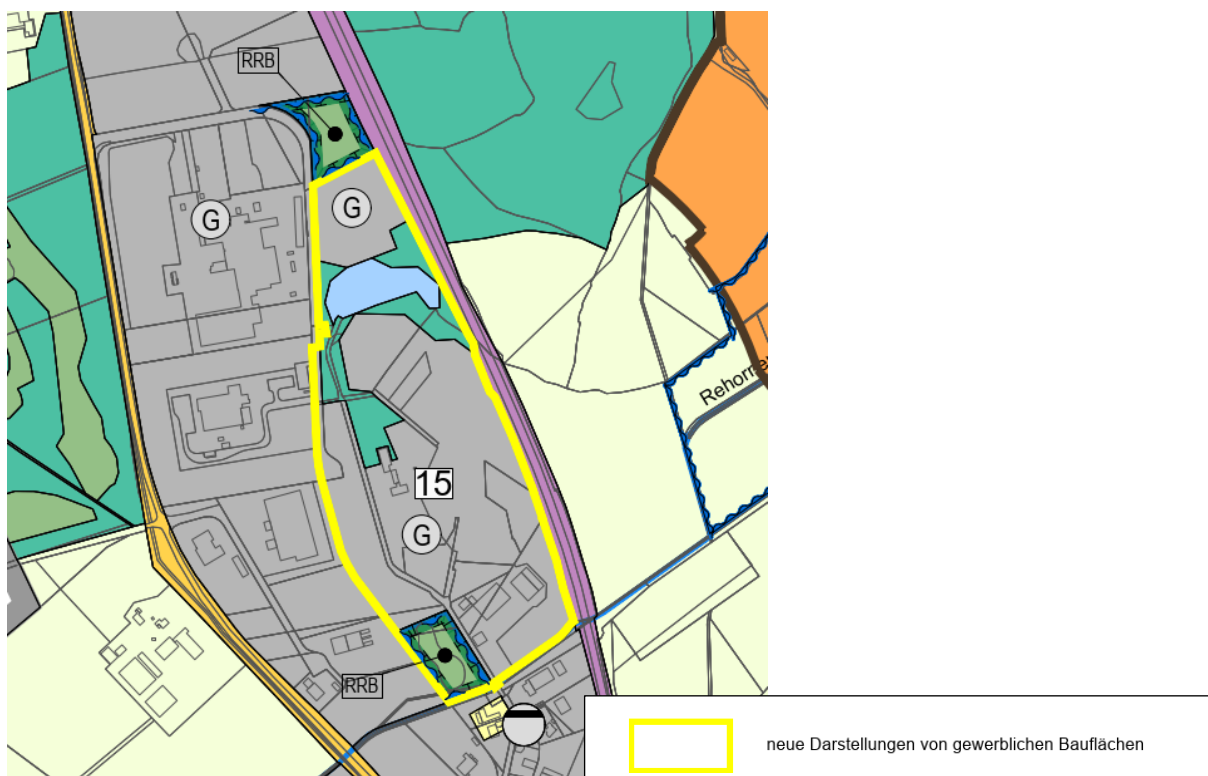
Es wurden für die jeweiligen Potenzialflächen Maßnahmen empfohlen, die dazu beitragen können, den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren. Dazu zählen:

- der Erhalt von Wallhecken

- die Reduzierung der Baufläche im Zuge der Feinjustierung auf nachgelagerter Planungsebene und/ oder die Berücksichtigung von Abständen zu Flächen mit sehr hoher Bedeutung von Arten und Biotopen
- der Erhalt von Kompensationsflächen im Zuge der Feinjustierung auf nachgelagerter Planungsebene und/ oder Abstände zu diesen
- der Erhalt von Waldflächen/ Gehölzstrukturen im Zuge der Feinjustierung auf nachgelagerter Planungsebene und/ oder Abstände zu diesen

C.1.2 Gewerbliche Bauflächen

Aufgrund der mit der 80. Flächennutzungsplanänderung noch vorhandenen Flächenreserven ist kein Bedarf für die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen im Zuge dieser Flächennutzungsplanneuaufstellung ableitbar, jedoch besteht in Hahn-Lehmden die Möglichkeit, mit der zusätzlichen Darstellung von gewerblichen Bauflächen das vorhandene Gewerbegebiet Liethe abzurunden. Es handelt sich dabei um Flächen zwischen der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven und dem bestehenden Gewerbegebiet Liethe (siehe nachstehende Umrandung in schwarz). Aus städtebaulicher und auch erschließungstechnischer Sicht bieten sich die angesprochenen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung an.



Größe:	Größe insgesamt 16,2 ha, davon gewerbliche Baufläche: 11,05 ha
Nutzung	Die Fläche wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die gewerblichen Bauflächen umschließen Waldflächen und ein Gewässer. Westlich und südlich angrenzend befinden sich Gewerbegebiete. Nördlich liegt ein Regenrückhaltebecken. Östlich befindet sich die Bahnlinie, weiter östlich Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen sowie Windenergieanlagen.

Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte	
Erschließung	Das Gebiet kann über Straße Hohe Looge erschlossen werden. Eine Wendemöglichkeit ist bereits vorhanden. Über die Straße Hohe Looge werden bereits die westlich befindlichen Gewerbegebiete erschlossen. Eine weitere Anbindungsmöglichkeit besteht aus südlicher Richtung über den Rehornweg.
Natur und Landschaft	<p>Die Flächen sind vermutlich artenschutzrechtlich nicht unproblematisch, da sich sowohl Waldflächen als auch Gewässer in den Flächen befinden. Auch ist von einem erhöhten Kompensationsbedarf auszugehen. Ein Faunagutachten ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu erstellen.</p> <p>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen als Maßnahme für das Landschaftsbild • Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser (insbesondere von den Dachflächen) im Planungsbereich • Wasserdurchlässige Befestigung der Pkw-Wege- und -Stellplatzflächen • Möglicherweise Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen • Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen • Erhalt wertgebender Gehölzbestände • Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen
Immissions-situation	Die angrenzenden Gewerbeflächen sind mit Emissionskontingenten belegt. Inwieweit weitere Flächen zu Überschreitungen der Richtwerte an den Immissionsorten in der Nachbarschaft führen würden, ist im weiteren Flächennutzungsplanverfahren zu untersuchen, zumal sich östlich auch Windenergieanlagen befinden.

C.2 Rücknahmen

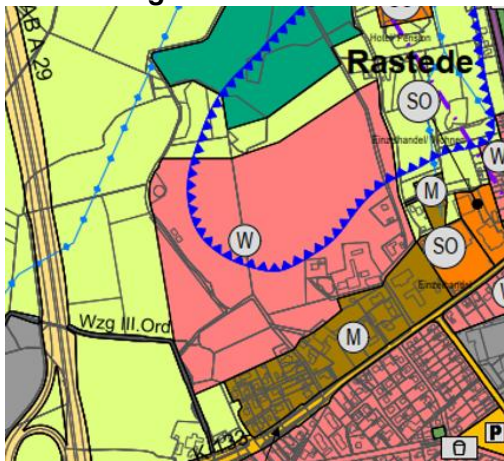
C.2.1 Wohnbauflächen

Die für eine Rücknahme vorgeschlagenen Wohnbauflächen sind trotz jahrelanger Darstellung nicht realisiert worden. Die Gemeinde Rastede erkennt für diese Flächen trotz intensiver Bemühungen keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer für den Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes. Die Flächen werden daher wie folgt überplant:

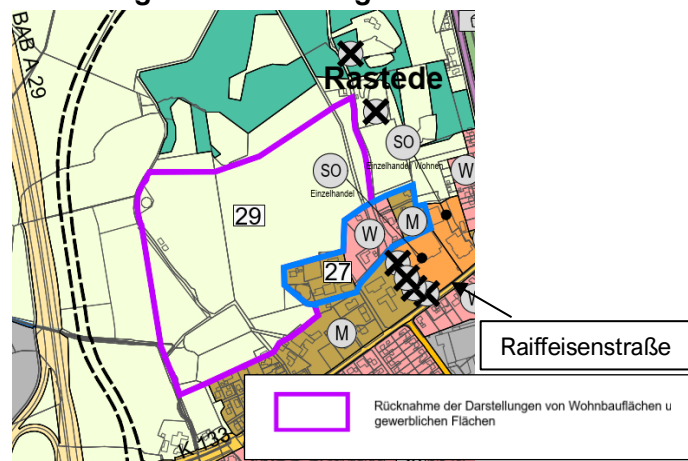
Hauptort Rastede

1. Hauptort Rastede: **Rücknahme:** Nordwestlicher Siedlungsrand, **16,2 ha**, Nummer 29

Darstellung im FNP 1993

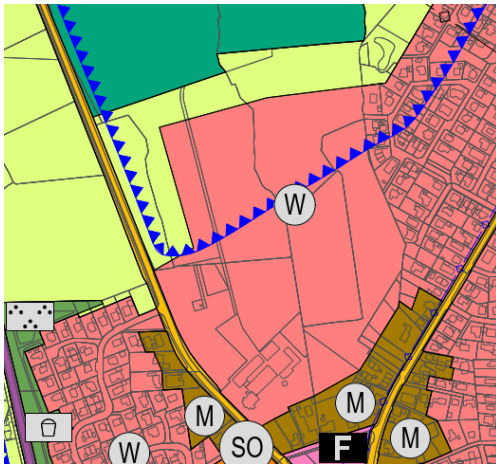


Vorschlag Neudarstellung

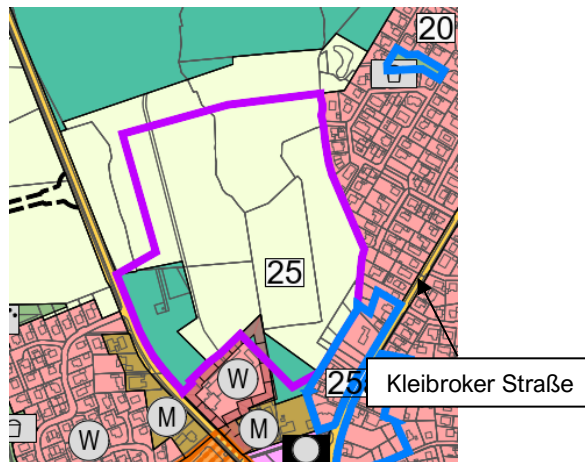


2. Hauptort Rastede: Rücknahme: Nördlicher Siedlungsrand, östlich der K 131, **12,2 ha**, Nummer 25

Darstellung im FNP 1993

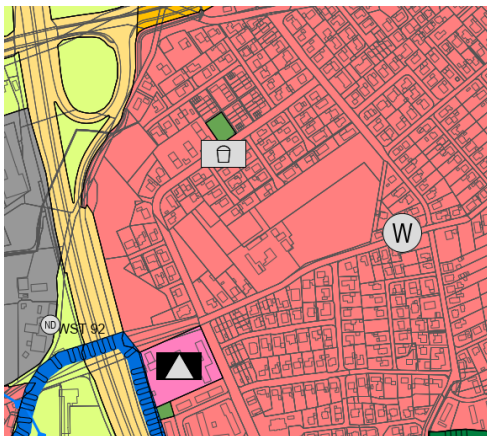


Vorschlag Neudarstellung

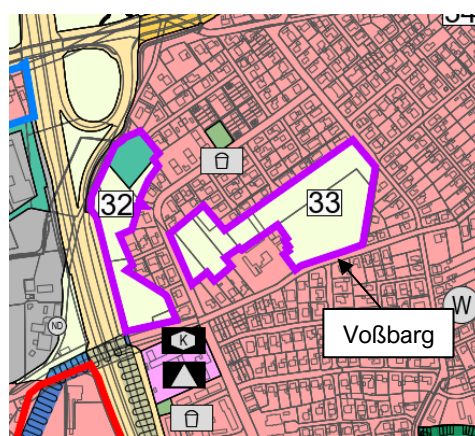


3. Hauptort Rastede: Rücknahme: Nördlich Voßbarg und direkt an der A 29, Flächengröße beider Flächen: 3,5 und 2,0 ha, Nummern 32 und 33

Darstellung im FNP 1993

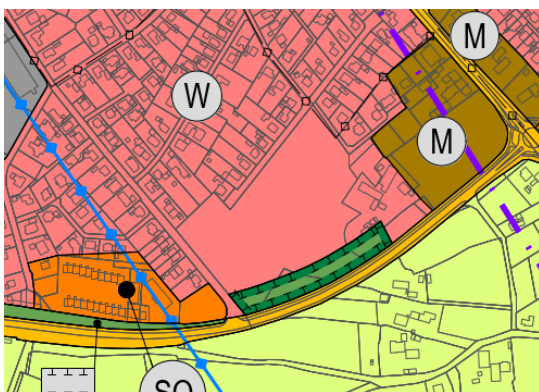


Vorschlag Neudarstellung

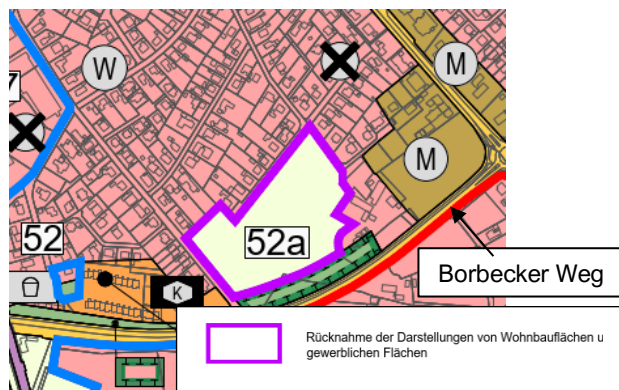


4. Hauptort Rastede: **Rücknahme:** Nördlich Borbecker Weg, **2,6 ha**, Nummer 52a

Darstellung im FNP 1993



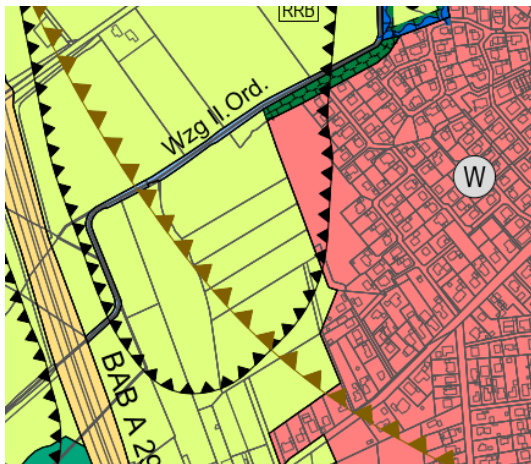
Vorschlag Neudarstellung



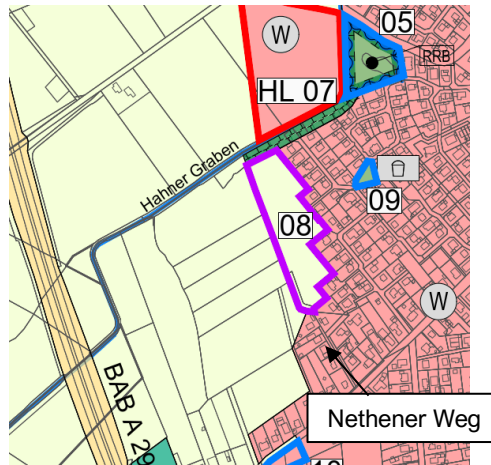
Hahn Lehmden

1. Westlicher Ortsrand: **Rücknahme 1,8 ha**, Nummer 08

Darstellung im FNP 1993



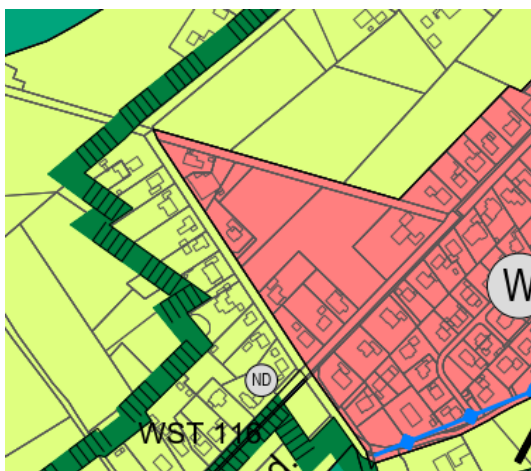
Vorschlag Neudarstellung



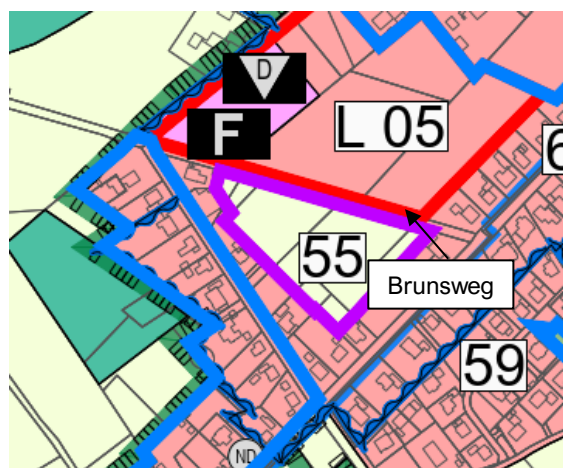
Loy

1. Südlich Brunsweg: **Rücknahme 1,2 ha**, Nummer 55

Darstellung im FNP 1993



Vorschlag Neudarstellung



C.2.2 Gewerbliche Bauflächen

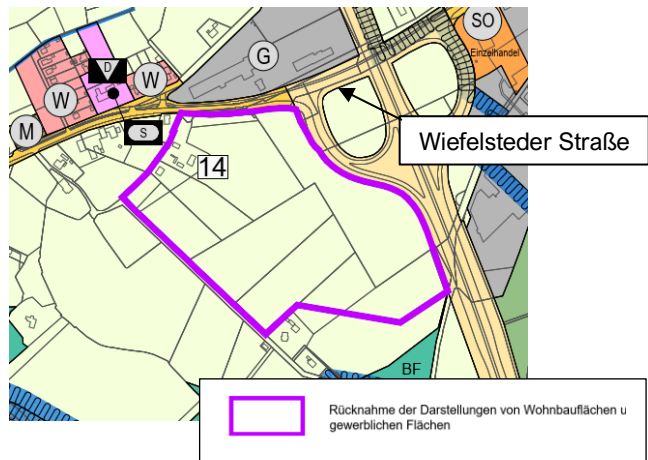
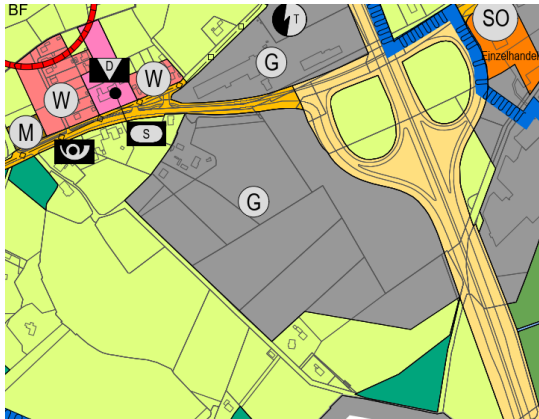
Nicht umgesetzte gewerbliche Bauflächen sind in der Ortslage Hahn-Lehmden, direkt an der Autobahnabfahrt Hahn-Lehmden, südlich der Wiefelsteder Straße und im Bereich Liethe, westlich der Wilhelmshavener Straße vorhanden (s. nachstehende Abbildungen). Die letzteren beiden Flächen konnten trotz jahrelanger Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan nicht realisiert werden. Die Gemeinde erkennt für diese Flächen keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer für den Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan soll daher im Zuge dieser Flächenutzungsplanneuaufstellung zurückgenommen werden.

Hahn Lehmden

Darstellung im FNP 1993

Vorschlag Neudarstellung

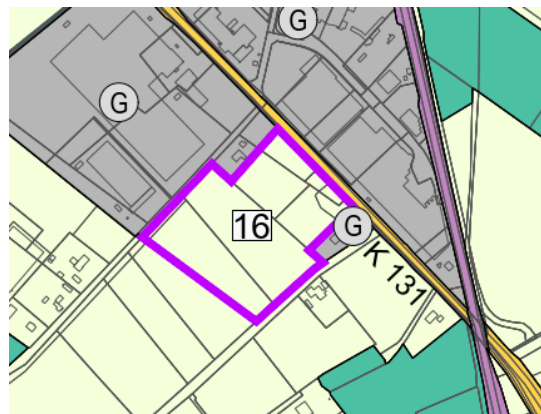
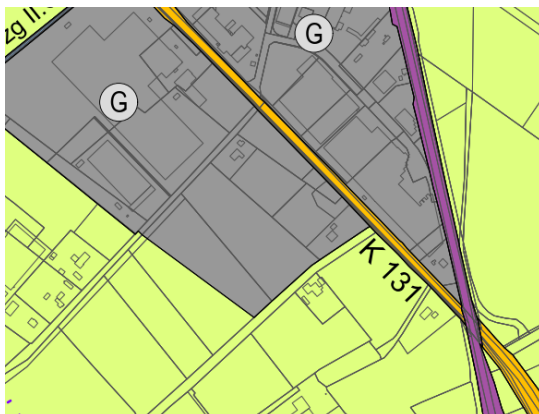
1. Südwestlich Autobahnanschluss Hahn Lehmden: **Rücknahme 14,7 ha**, Nummer 14



Darstellung im FNP 1993

Vorschlag Neudarstellung

2. Westlich Kreisstraße 131 (Wilhelmshavener Straße: **Rücknahme 4,1 ha**, Nummer 16



C.2.3 Zusammenfassung Rücknahmen

Hahn Lehmden			
8	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	1,8 ha
14	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	14,7 ha
16	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	4,1 ha
Rastede			
25	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald	12,2 ha
29	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	16,2 ha
32/ 33	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald	3,5 ha
33	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	2,0 ha
52a	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	2,6 ha
Loy			
55	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	1,2 ha
Rücknahmen insgesamt			58,3 ha

Insgesamt wird auf die Darstellung von 58,3 ha Bauflächen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes verzichtet. Dabei entfallen aus der Wohnbauflächen-Darstellung 39,5 ha und aus der gewerblichen Flächendarstellung 18,8 ha.

C.3 Bestandsdarstellung

C.3.1 Anpassungen der Darstellungen

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem 1993 wurden hinsichtlich ihrer Aktualität mit dem Bestand bzw. den für diese Flächen verfolgten Zielfestsetzungen überprüft. Es wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

Tab. 11: Anpassungen der Darstellung (mit lfd. Nr.)

Nummer. s. Plan- zeichnung	Darstellung im wirksamen FNP	Geplante Darstellung
Hahn Lehmden		
1	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
2	Grünfläche „Parkanlage“	Fläche für die Landwirtschaft
3	Grünfläche „Parkanlage“	Fläche für die Landwirtschaft/ Wohnbaufläche
4	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche „Parkanlage“
5	Fläche für die Landwirtschaft/ Fläche für die Wasserwirtschaft „RRB“	Grünfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft „RRB“
6	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
7	Grünfläche „Parkanlage“, gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft
	Rücknahme, s.o.	
9	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
10	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
11	Gemeinbedarfsfläche „Post“	Gemischte Baufläche
12	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche
13	Gemischte Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft
	Rücknahme, s.o.	
15	Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald	Gewerbliche Baufläche, Wasserfläche, Fläche für Wald, Grünfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft „RRB“
	Rücknahme, s.o.	
Rastede Hauptort		
17	Sondergebiet Reiterhof	Fläche für die Landwirtschaft
18	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche
19	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, „Bauhof“
20	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
21	Grünfläche „Kinderspielplatz“	Wohnbaufläche
22	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
23	Grünfläche „Parkanlage“, „Sportplatz“	Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“
24	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
25	Rücknahme, s.o.	
25a	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche
26	Grünfläche „Kinderspielplatz“	Wohnbaufläche
27	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche
28	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche
29	Rücknahme, s.o.	
30	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche
31	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
32	Rücknahme, s.o.	
33	Rücknahme, s.o.	
34	Grünfläche „Kinderspielplatz“	Wohnbaufläche
35	Gemeinbedarfsfläche „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	Wohnbaufläche

36	Gemischte Baufläche	Gemeinbedarfsfläche „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
37	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche
38	Grünfläche	Gemeinbedarfsfläche „Kirche“, gemischte Baufläche
39	Gemischte Baufläche	Gemeinbedarfsfläche „Altenheim“
40	Sondergebiet „Kureinrichtungen“	Fläche für die Landwirtschaft
41	Fläche für Bahnanlagen, Gemeinbedarfsfläche „Post“	Verkehrsfläche „Park & Ride“, gemischte Baufläche
42	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
43	Grünfläche „Sportanlage“	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche
44	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
45	Gemischte Baufläche, Sondergebiet „Einzelhandel“, Grünfläche „Parkanlage“, gewerbliche Baufläche	Sondergebiet „Einzelhandel“
46	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
47*	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche
48	Grünfläche	Wohnbaufläche
49	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
50	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
51	Fläche für Wald Sondergebiet „Altenpflegeheim“ Sondergebiet Kindergarten	Grünfläche „Kinderspielplatz“ Wohnbaufläche Sondergebiet „Soziale Einrichtungen“
52	Sondergebiet „Altenpflegeheim“	Grünfläche „Kinderspielplatz“, Wohnbaufläche
53	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Loy		
54	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
55	Rücknahme, s.o.	
56	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
57	Fläche für die Landwirtschaft, Gemeinbedarfsfläche „Post“	Wohnbaufläche
58	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche
59	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
60	Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	Wohnbaufläche
61	Gemeinbedarfsfläche	Grünfläche
62	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
63	Gemeinbedarfsfläche „Post“	Fläche für die Landwirtschaft
64	Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“	Wohnbaufläche
70	Gemeinbedarfsfläche Schule	Sonderbaufläche Akademie & Hotel
Wahnbek		
65	Wohnbaufläche	Grünfläche „Parkanlage“, „RRB“
66	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
67	Wohnbaufläche	Grünfläche „Kinderspielplatz“
68	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche
69	Grünfläche „Parkanlage“	Wohnbaufläche

* Bei der Fläche 47 erfolgt eine Anpassung der Darstellung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche aufgrund veränderter städtebaulicher Ziele. Die Fläche ist derzeit noch gewerblich genutzt. Es bestehen jedoch Überlegungen, die gewerbliche Nutzung an diesem Standort aufzugeben und auf den Flächen ein Wohngebiet zu entwickeln. Auch die angrenzenden Flächen sind durch Wohngebäude geprägt. Daher bietet sich grundsätzlich die Entwicklung von Wohnbauflächen hier an, zumal die Flächen bereits erschlossen sind und im Sied-

lungszusammenhang liegen. Westlich grenzt jedoch die Bahnlinie an, eine 2 m hohe Lärmschutzwand ist hier vorhanden. Erste gutachterliche Aussagen zur Immissionssituation liegen vor. Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass innerhalb der Fläche die für Verkehr heranzuziehenden Orientierungswerte nach DIN 18005 tags und nachts im gesamten Planbereich überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden tags in einem Teilbereich und nachts im gesamten Planbereich überschritten. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallgutachter schlagen eine Riegelbebauung vor.

C.3.2 Bestätigung / Berücksichtigung aktueller Planungen

Wesentliche Teile der Bauflächendarstellungen im noch gültigen Flächennutzungsplan von 1993 umfassen die gewachsenen städtebaulichen Strukturen und wurden entsprechend ihrer baulichen Nutzung abgesichert. Weiterhin gültige Planungsabsichten wurden ebenfalls in den Vorentwurf übernommen.









C.3.2.1 Ausstattung der Gemeinde

Nach § 5 Nr. 2 BauGB sind Anlagen und Einrichtungen, die zur Ausstattung der Gemeindegebietes zählen, im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

□ Flächen für den Gemeinbedarf

Die Darstellung der infrastrukturellen Grundausstattung der Gemeinde Rastede beinhaltet öffentlichen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen. Hierzu zählen z. B. Schulen, Kirchen, Sport- und Spielanlagen sowie sonstige der Allgemeinheit sowie sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude. Folgende Einrichtungen wurden als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung in der Planzeichnung berücksichtigt.

Tab. 12: Dargestellte Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung

	Öffentliche Verwaltungen R = Rathaus, G = Gesundheitsamt, P= Polizei, B=Bauhof
	Schule
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen eB = evangelisches Bildungshaus
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen A = Altenheim, K = Kindergarten/Kinderkrippe/Kindertagesstätte
	Kulturellen dienenden Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen D = Dorfgemeinschaftshaus, DP = Dorfplatz, M = Marktplatz
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen H = Hallenbad, S = Schießstand/Schießplatz
	Schutzbauwerk
	Feuerwehr

Die meisten Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs sind in den Baugebieten der BauNVO (allgemeine Wohngebiete, Misch(Kern-)gebiete, Gewerbegebiete) allgemein, oder zumindest ausnahmsweise, zulässig, so dass ihre Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zwingend erforderlich ist. Einrichtungen und Anlagen, die unterhalb der Darstellungsschwelle liegen wurden mit einem entsprechenden Symbol kenntlich gemacht. Auch sind Bedarfsermittlungen zur Anzahl, der fachlichen Ausrichtung und Lage von Gemeinbedarfseinrichtungen

den jeweiligen Fachplanungen vorbehalten. Die dargestellten „Flächen für den Gemeinbedarf“ entsprechend somit der realen bzw. planungsrechtlichen Bestandssituation.

❑ **Sonderbauflächen/Sondergebiete**

Neben den Gemeinbedarfseinrichtungen gibt es weitere Anlagen und Einrichtungen, die die Ausstattung der Gemeinde komplementieren. Diese sind je nach planungsrechtlicher Absicherung als Sonderbaufläche zumeist als Bestätigung der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung oder als Sondergebiete mit jeweiliger Zweckbestimmung aus den Bebauungsplänen übernommen.

Zu den sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen/Anlagen zählen:

- NABK: Niedersächsische Akademie für Brand- und Katastrophenschutz in Loy
- Altenpflegeheim in Rasteder Berg
- Senioreneinrichtungen am Borbeker Weg
- Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen (Mühlenhof)
- Heimatpflegeeinrichtung (Mühlenhof)

Zu den Sport- und Freizeit sowie Tourismus orientierten Einrichtungen/Anlagen zählen:

- Ponyhof (Bekhausen)
- Veranstaltungsfläche (Beachclub Nethen)
- Wochenendhausgebiete (nördlich und südlich des Molberger Weges in Nethen)
- Campingplatz östlich von Hahn-Lehmden
- Ferienhausgebiet (geplant) am Logemannsdamm
- Sport- und Ferienhäuser nördlich der Straße „Im Göhlen“
- Div. Gaststätten/Hotelstandorte
- Tennisanlage in Wahnbek

Zudem ist der Standort einer Gärtnerei (Baumschule) südöstlich des Kreisverkehrs Borbecker Weg/Oldenburger Str. in seinen Bestand als Sondergebiet erfasst.

C.3.2.2 Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche

Die gutachterlich im Einzelhandelsgutachten 2015 ermittelten zentralen Versorgungsbereiche werden in der Flächennutzungsplandarstellung dargestellt. Auch die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete für den Einzelhandel werden in die Neuaufstellung übernommen. Für den Vollsortimenter an der Oldenburger Straße wird das gesamte Grundstück als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Der Discounter und der Vollsortimenter an der Oldenburger Straße Nr. 147 bzw. Nr. 137 werden insgesamt als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Die Darstellung des Sonstigen Sondergebiets an diesem Standort wird damit vergrößert, bislang ist nur ein Teilbereich des Vollsortimenters als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

Der vorhandene Baumarkt an der Raiffeisenstraße wird bestandsorientiert weiterhin als Sondergebiet „Einzelhandel/ Wohnen“ dargestellt. Für das Sondergebiet Gärtnerei an der Oldenburger Straße verbleibt es ebenfalls bei der bestandsorientierten Darstellung.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wird derzeit fortgeschrieben. Hintergrund ist die Diskussion um die Ansiedlung von Verbrauchermärkten in Rastede. Auf Grundlage einer Analyse der vorhandenen Situation im gesamten Gemeindegebiet soll untersucht werden, welche Einzelhandelsentwicklungen für Rastede und seine Ortsteile erforderlich sind beziehungsweise welche Standorte und Aspekte bei der Ansiedlung bestimmter Branchen besonders beachtet

werden sollten. Den Ergebnissen kann nicht vorgegriffen werden. Weitere Standorte/ Sondergebiete für Einzelhandelseinrichtungen werden daher im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht dargestellt. Über die Ausweisung zusätzlicher Standorte für den Einzelhandel wird die Gemeinde Rastede anlassbezogen außerhalb dieser Flächennutzungsplanneuaufstellung entscheiden.

C.3.2.3 Energie und Klima

□ Windenergie

In der 83. Flächennutzungsplanänderung – sachlicher Teilflächennutzungsplan Wind - sind in 6 Teilbereichen Sonderbauflächen für die Windenergie dargestellt. Die geplanten Windenergieanlagen müssen vollständig, inklusive des Rotors, innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen errichtet werden. Außerhalb dieser Flächen stehen Windenergieanlagen im Gemeindegebiet nach § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB öffentliche Belange in der Regel entgegen.

Die im Rahmen der 83. Änderung – sachlicher Teilflächennutzungsplan Wind - dargestellten Sonderbauflächen (s. Kapitel B 7.1) werden unverändert im Zuge dieser Neuaufstellung als Hinweise der Vollständigkeit halber übernommen.

Die Planung der Windenergie unterliegt einer hohen Dynamik. Nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) sollen bis Ende des Jahres 2027 1,4 Prozent und bis Ende 2032 2,0 Prozent der Bundesfläche für WEA (Bemessungsgrundlage Rotor-out) ausgewiesen sein. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Voraussetzungen der Bundesländer liegt der Flächenbeitragswert für Niedersachsen bis Ende 2027 bei 1,7 % und bis Ende 2032 bei 2,2 %.

Nach dem für Niedersachsen geltenden Gesetz zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes und über Berichtspflichten (NWindG) von April 2024 hat der Landkreis Ammerland ein Teilflächenziel von 0,99 % der Landkreisfläche bis zum 31.12.2027 und von 1,29 % der Landkreisfläche bis 31.12.2032 für die Windenergienutzung bereitzustellen. Um eine Ausschlusswirkung für Windenergieanlagen außerhalb der bislang ausgewiesenen Konzentrationsflächen weiterhin zu erhalten, müssen die vorstehend für den Landkreis Ammerland vom Land Niedersachsen vorgegebenen Flächenziele erreicht werden. Der Nachweis obliegt dem Landkreis Ammerland und steht derzeit (Stand Februar 2025) noch aus.

□ Photovoltaik

Die im Rahmen der 81. Änderung und 56. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaikanlagen nördlich des Ortsteils Kleibrok und nordöstlich der Siedlungslage von Hahn-Lehmden werden unverändert in diese Neuaufstellung übernommen.

Die Planung von Freiflächen Photovoltaikanlagen unterliegt einer hohen Dynamik. Nach § 3 Nr. 3a des Niedersächsischen Klimaschutzgesetzes möchte das Land Niedersachsen bis zum Jahr 2040 seinen Energiebedarf zu 100 % aus erneuerbaren Energien decken. Dieses Ziel wird unter anderem nur durch einen starken Ausbau der solaren Stromenergie zu erreichen sein. Dafür regelt das Niedersächsische Klimaschutzgesetz, dass mindestens 0,47 % der Landesfläche bis zum Jahr 2033 als Gebiete für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie zur Erzeugung von Strom durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Bebauungsplänen der Gemeinden ausgewiesen werden sollen. Es gibt jedoch für die Gemeindeebene keine gesetzlichen Vorgaben für ein Mindestausbauziel.

Das BauGB weist Freiflächen-Photovoltaikanlagen überwiegend nicht den privilegierten Anlagen zu. Seit dem 1. Januar 2023 greift jedoch eine Teilprivilegierung von Photovoltaik Freiflächenanlagen im 200 m Korridor entlang von Autobahnen und mehrgleisigen Bahnlinien. Für

diese Korridore muss zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine Bauleitplanung mehr durchgeführt werden. Nur für Flächen, die nicht unter die Teilprivilegierung fallen, ist nach wie vor eine Bauleitplanung notwendig. Darüber hinaus ist die Privilegierung von Agri-Photovoltaik-Anlage im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb am 7. Juli 2023 in Kraft getreten. Im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem im Außenbereich privilegierten Betrieb der Landwirtschaft, des Forsts oder des Gartenbaus ist jetzt eine Agri-Photovoltaikanlage bis 2,5 Hektar privilegiert.

Über die Darstellung weiterer Sonderbauflächen – außerhalb der im 200 m Korridor entlang von Autobahnen und mehrgleisigen Bahnlinien - gelegenen Flächen- wird außerhalb dieser Neuaufstellung entschieden.

C.3.2.4 Verkehr

Der Flächennutzungsplan übernimmt das klassifizierte Straßennetz (Bundesautobahnen, Bundes-/ Landes-/ Kreisstraßen). Zudem werden wichtige gemeindliche Verbindungen im Hauptort Rastede als Verkehrsflächen, die das klassifizierte Hauptwegenetz ergänzen, dargestellt. Diese sind:

- August-Brötje-Straße,
- Schloßstraße,
- Ladestraße,
- Bahnhofstraße,
- Mühlenstraße,
- Eichendorffstraße

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone: Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone für Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 NStrG nicht in den FNP übernommen werden. In nachfolgenden Plan- oder Genehmigungsverfahren sind die anbaurechtlichen Regelungen zu beachten.

Bahnanlagen

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden grundsätzlich sämtliche planfestgestellten und eisenbahnrechtlich gewidmeten Gleisabschnitte sowie Aufweitungen im Bereich von Bahnhöfen und Rangieranlagen der Deutschen Bahn AG und sonstiger Eisenbahnbetriebe als Bahnanlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

C.3.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Kläranlage

Die Gemeinde Rastede betreibt eine zentrale Kläranlage. Diese Anlage ist bereits seit 1990 mit der dritten Reinigungsstufe ausgerüstet und befindet sich nordöstlich der Siedlungslage von Rastede. Die Kläranlage ist als Versorgungsfläche Zweckbestimmung Abwasser dargestellt.

Fernmeldeturm

Der Fernmeldeturm in Wahnbeck ist ein Funkturm. Betreiber und Eigentümer der Richtfunkanlage ist die Deutsche Funkturm (DFMG), ein Tochterunternehmen der Deutschen Telekom. Der aus Stahlbeton errichtete Turm ist 134 Meter hoch. Der Fernmeldeturm ist als Versorgungsfläche Zweckbestimmung Fernmeldeturm dargestellt.

Richtfunktrassen

Richtfunktrassen werden im Vorentwurf nicht dargestellt. Das Beteiligungsverfahren dient hier der Informationsgewinnung. Die Information werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

Hochspannungsfreileitungen

Die Gemeinde hat eine Leitungsabfrage über das BIL Portal durchgeführt. Die Hauptversorgungsleitungen sind entsprechend dargestellt.

Außerdem wurden die Hochspannungsfreileitungen der Avacon dargestellt. Sie ist der Planunterlagen des LGLN entnommen.







Hauptwasserleitungen

Die Hauptwasserleitungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entnommen. Das Beteiligungsverfahren dient hier der Informationsgewinnung. Die Information werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

C.3.2.6 Grünflächen

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB können im Flächennutzungsplan Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe dargestellt werden. Diese Liste ist nicht abschließend und kann den gemeindlichen Gegebenheiten entsprechend angepasst werden.

Es werden folgende Grünflächen mit Zweckbestimmung für die Gemeinde Rastede dargestellt:

	Kinderspielplatz Im Zuge der Neuaufstellung wurden alle Spielplätze durch Luftbildauswertung verifiziert, so dass nun eine einheitliche Berücksichtigung aller vorhandenen Spielplätze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz erfolgt ist.
	Parkanlage: <ul style="list-style-type: none"> • Prinzenpalais • Hagendorffs Busch • als Abschirmung entlang der Bahn im Bereich Raade und Zum Breen • Nördlich der Kreyenstr. in Nethen • Steenforths Moor in Nethen • Grünflächen um den Teich südlich der Molberger Straße (Nethen) • Grünfläche um den Brombeerteich in Wahnbek • Nördlich Talweg in Loy • Östlich der Straße Zum Roten Hahn in Hahn-Lehmden
	Sportplatz: <ul style="list-style-type: none"> • Hahn-Lehmden • Nethen • Sportplatz Grundschule Kleibrok • Sportplatz Loy • Sportplatz Wahnbek
	Badeplatz, Freibad <ul style="list-style-type: none"> • Freibad Rastede • Naturbad Hahn
	Friedhof <ul style="list-style-type: none"> • Hahn-Lehmden • St.-Ulrichs-Friedhof Rastede • Willehad-Friedhof Wahnbek
	Dauerkleingärten <ul style="list-style-type: none"> • Kleingartenanlage am Buschweg (Rastede)
Golfplatz	Golfanlage des Oldenburger Golfclubs e.V.

Tennis-anlage	Tennisanlage am Freibad
Renn-platz	Rennplatz (Turnierplatz) am Schlosspark
Gärtnerei/ Baum- schule	Gärtnerei/Baumschule am Hirschtor
RRB	<p>Regenrückhaltebecken</p> <p>Es werden alle planungsrechtliche festgesetzten Regenrückhaltebecken einheitlich als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grünflächen mit der Zweckbestimmung RRB festgelegt. • Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft • Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

C.3.2.7 Wasserflächen

Aus den Umweltkarten des Landes Niedersachsen sind die Gewässer ab einer Größe von 0,5 ha übernommen und als Wasserflächen dargestellt.

C.3.2.8 Flächen für Aufschüttungen/Abgrabung

Die vom Landkreis Ammerland übermittelten genehmigten und im Abbau befindlichen Abgrabungsflächen sind als Flächen für Abgrabungen dargestellt. Es handelt sich dabei um Abbauflächen für Sand und Lehm, nordwestlich der Siedlungslage von Hahn Lehm den.

Geplante und angefragte, aber nicht genehmigte Abgrabungsflächen sind nicht dargestellt.

C.3.2.9 Wald

Aus den Alkis Daten sind die Gehölzflächen und Waldflächen ab einer Größe von 0,5 ha übernommen und als Flächen für Wald dargestellt.

C.3.2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen/ Kompensationsflächen)

Im wirksamen Flächennutzungsplan und seinen Änderungen bereits dargestellte Maßnahmenflächen werden in die Neuaufstellung übernommen. Es handelt sich dabei um:

- Kompensationsflächen die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. seinen Änderungen dargestellt wurden und dem Ausgleich von konkreten durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriff dienen.
- Regenrückhalteflächen die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. seinen Änderungen dargestellt wurden und der Entwässerung von Baugebieten dienen

Ein Großteil an bereits bestehenden Kompensationsmaßnahmen liegt innerhalb des Hankhauser Moores bzw. Ipweiger Moores. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Kompensationsflächen werden diese im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, sondern sind in Karte 1: Schutzgebiete und geschützte Objekte (s. Anhang) beigelegt.

D. Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Vermerke

D.1 Kennzeichnungen

Gekennzeichnet sind:

	Quelle
Bereiche mit Kriegseinwirkungen/ Bodenverfärbungen	Übernahme aus wirksamen FNP bzw. seinen Änderungen
Schadstoffbelastete Böden	Abfrage LK Ammerland
Bohrungen im Jaderberg (1-6 mit der Bergbaufläche von je 5 m Radius)	BIL Leitungsabfrage
Verfüllte Bohrungen (Erdgas, Erdöl)	Übernahme aus wirksamen FNP bzw. seinen Änderungen

D.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen sind:

Wasserschutzgebiete	www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata
Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (HQ extrem)	www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata
Naturschutzgebiete	www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata
Landschaftsschutzgebiete	www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata
Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Landkreis Ammerland
Naturdenkmale	www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata
Flächenhafte und linienhafte Bodenfunde	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (HQ extrem)	www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata
Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes sind Einzelbaudenkmale nicht dargestellt. Die 65 baulichen Einzeldenkmale (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) sind in einer Tabelle im Anhang zu finden.

D.3 Vermerke

Im Flächennutzungsplan vermerkt sind die Straßenplanungen zur Bundesautobahn A 20 und zur Northwest-Umgehung von Rastede

E. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

E.1 Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

E.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

E.3 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

E.4 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

E.5 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

F. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

F.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

ANHANG

Abbildung 1: Digitales Moorkataster – Zusammenfassung Steckbrief

Quelle: <https://www.rastede.de/natur-und-klimaschutz/moorkataster/>

Steckbrief – Rastede										
Flächengröße und -anteil der Moorbodenkategorien nach der Karte der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz (BHK50ks)										
Hoch- und Niedermoor:		4.311 ha								
Flächengröße und -anteil der Moorbodenkategorien nach ergänzenden bodenkundlichen Untersuchungen vor Ort										
■	Hochmoor:	2.390 ha	61 %							
■	Niedermoor:	778 ha	20 %							
■	unbestätigter Moorboden:	561 ha	14 %							
■	Torfabbau:	0 ha	- %							
■	Moorgley:	21 ha	< 1 %							
■	Sanddeckkultur:	96 ha	2 %							
■	kein Torf:	62 ha	2 %							
Summe der Moorböden im weiteren Sinne (Hochmoor, Niedermoor, Torfabbau, unbestätigter Moorboden)					3.729 ha					
Verlust gegenüber BHK50ks					581 ha					
Anteil der Moorböden im weiteren Sinne an der Gemeindefläche					26 %					
Hektar unbestätigter Moorflächen ohne Wald, davon mit KI höchstwahrscheinlich bestätigt					521 ha 422 ha					
Stratigraphische Kennwerte der bodenkundlichen Untersuchungen										
Mächtigkeit (m)	Hochmoorböden in m									
	Gesamt	Hochmoortorf		Oberboden		Weißtorf		Schwarztorf		
	Ø 2,51	Ø	max.	Ø	max.	Ø	max.	Ø	max.	
		1,48	3,75	0,16	0,45	0,85	3,12	0,46	2,05	
	max. 4,67	Niedermoortorf			gering zersetzt		hoch zersetzt			
		Ø	max.			Ø	max.	Ø	max.	
		0,97	3,68			0,38	2,33	0,72	2,92	
	Niedermoorböden in m									
	Niedermoortorf (gesamt)		Oberboden		gering zersetzt		hoch zersetzt			
		Ø	max.	Ø	max.	Ø	max.	Ø	max.	
	1,02	3,10	0,22	0,47	0,24	2,52	0,57	2,49		
Kohlenstoffspeicher der Hoch- und Niedermoorböden										
Hochmoor		Vol. m³	C in t	Niedermoor		Vol. m³		C in t		
Oberboden:		3.863.348	463.601	Oberboden:		1.626.119		195.134		
Weißtorf:		22.616.809	1.130.840	gering zersetzt:		2.704.742		216.379		
Schwarztorf:		10.770.447	646.226	hoch zersetzt:		4.708.260		376.660		
Niedermoortorf:		24.044.489	961.779	gesamt:		9.039.121		788.173		
gesamt:		61.295.093	3.202.446							
Treibhausgas-Emissionen der Moorböden im weiteren Sinne										
Ø 33,13 t CO ₂ -Äq. ha ⁻¹ a ⁻¹		123.576 t CO ₂ -Äq. a ⁻¹								
■	< 5 t CO ₂ -Äq. ha ⁻¹ a ⁻¹	131 ha	4 %							
■	5 – 10 t CO ₂ -Äq. ha ⁻¹ a ⁻¹	2 ha	< 1 %							
■	10 – 15 t CO ₂ -Äq. ha ⁻¹ a ⁻¹	18 ha	< 1 %							
■	15 – 20 t CO ₂ -Äq. ha ⁻¹ a ⁻¹	109 ha	3 %							
■	20 – 25 t CO ₂ -Äq. ha ⁻¹ a ⁻¹	789 ha	21 %							
■	25 – 30 t CO ₂ -Äq. ha ⁻¹ a ⁻¹	204 ha	5 %							
■	> 30 t CO ₂ -Äq. ha ⁻¹ a ⁻¹	2.477 ha	66 %							

Tabelle 1: Auszug aus der Baudenkmalliste (Einzeldenkmale, nur bauliche)

Lfd. Nr.	IDENT	ARCHIVKENN	ANSCHRIFT	OBJEKTTYPE	TYPERG
1	35638393	45.100.500.146	Ipwege - Alt Ipweiger Weg 26	Brennerei	
2	35638422	45.100.500.147	Ipwege - Alt Ipweiger Weg 26	Brennerei	
3	35636125	45.100.500.111	Loy - Braker Chaussee 245b	Eiskeller	
4	35636068	45.100.500.115	Loy - An der Braker Bahn 17	Empfangsgebäude	
5	35635719	45.100.500.041	Hahn-Lehmden - Wilhelmshavener Straße 233	Gasthaus	ehem.
6	35637047	45.100.500.137	Rastede - Oldenburger Straße 219	Gasthaus	Sonnenuhr
7	35637651	45.100.500.103	Rastede - Feldbreite 33	Gewächshaus	
8	35637427	45.100.500.091	Rastede - Friedhofsweg 8	Glockenturm	Gedenkstätte
9	35635424	45.100.500.033	Bekhausen - Schanzer Weg 20	Gulphaus	
10	35635831	45.100.500.139	Hankhausen - Parkstraße 201-203	Gulphaus	
11	35636013	45.100.500.049	Hahn-Lehmden - Lehmden Straße 175	Gulphaus	
12	35636520	45.100.500.040	Nethen - Wiefelsteder Straße 150	Gulphaus	
13	35636597	45.100.500.118	Neusüdende - Metjendorfer Straße 350	Gulphaus	
14	35636095	45.100.500.110	Loy - Braker Chaussee 245	Herrenhaus (Bauwerk)	
15	35636347	45.100.500.104	Hankhausen - Parkstraße 100	Jagdhaus	Forsthaus
16	35637399	45.100.500.090	Rastede - Friedhofsweg 8	Kirche (Bauwerk)	
17	35638068	45.100.500.074	Rastede - Raiffeisenstraße	Kriegerdenkmal	
18	35637343	45.100.500.100	Rastede - Feldbreite 23	Palais	
19	35635504	45.100.500.034	Hahn - Bentweg 25	Scheune	
20	35636458	45.100.500.037	Nethen - Gut Nethen 25	Scheune	
21	35638501	45.100.500.150	Ipwege - Alt Ipweiger Weg 26	Scheune	I
22	35638604	45.100.500.112	Ipwege - Alt Ipweiger Weg 80	Scheune	
23	35637731	45.100.500.093	Rastede - Oldenburger Straße 202	Schloss (Bauwerk)	
24	35635478	45.100.500.036	Delfshausen - Dörpstraat 70	Schule	ehem.
25	35636966	45.100.500.058	Rastede - Anton-Günther-Straße 8	Schule	
26	35637623	45.100.500.076	Rastede - Mühlenstraße 43	Schule	
27	35638041	45.100.500.099	Rastede - Oldenburger Straße	Tor (Architektur)	
28	35638205	45.100.500.064	Rastede - Wilhelmstraße 15	Turnhalle	
29	35637956	451005.00072M001	Rastede - Oldenburger Straße 256	Villa	
30	35638231	45.100.500.119	Wahnbeck - An der Bäke 39	Villa	
31	35637929	45.100.500.071	Rastede - Oldenburger Straße 229	Wohn-/Geschäfts- haus	
32	35638578	45.100.500.153	Rastede - Oldenburger Straße 233	Wohn-/Geschäfts- haus	
33	35635395	45.100.500.106	Barghorn - Ringstraße 171	Wohn-/Wirt- schaftsgebäude	
34	35635856	45.100.500.128	Ipwege - Butjadinger Straße 117	Wohn-/Wirt- schaftsgebäude	
35	35636039	45.100.500.117	Leuchtenburg - Metjendorfer Straße 121	Wohn-/Wirt- schaftsgebäude	
36	35636316	45.100.500.108	Loy - Osterbergstraße 5	Wohn-/Wirt- schaftsgebäude	
37	35636378	45.100.500.107	Loy - Ringstraße 308	Wohn-/Wirt- schaftsgebäude	

Lfd. Nr.	IDENT	ARCHIVKENN	ANSCHRIFT	OBJEKTTYPE	TYPERG
38	35636406	45.100.500.135	Loy - Ringstraße 333	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
39	35636431	45.100.500.109	Loy - Zum Ausblick 3	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
40	35636995	45.100.500.059	Rastede - Anton-Günther-Straße 10	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
41	35637596	45.100.500.120	Südende II - Köttersweg 30	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
42	35638092	45.100.500.116	Rastede - Raiffeisenstraße 60	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
43	35638296	45.100.500.143	Hankhausen - Buchenstraße 8	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
44	35638366	45.100.500.145	Ipwege - Alt Ipweyer Weg 26	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
45	35638718	45.100.500.158	Wahnbeek - Butjadinger Straße 122	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
46	41792161	45.100.500.172	Rastede - Oldenburger Straße 103/105	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
47	35635368	45.100.500.105	Barghorn - Ringstraße 50	Wohnhaus	
48	35637074	45.100.500.070	Rastede - Bahnhofstraße 13	Wohnhaus	
49	35637101	45.100.500.069	Rastede - Bahnhofstraße 18	Wohnhaus	
50	35637128	45.100.500.068	Rastede - Bahnhofstraße 23	Wohnhaus	
51	35637161	45.100.500.065	Rastede - Bahnhofstraße 24-24a	Wohnhaus	
52	35637189	45.100.500.067	Rastede - Bahnhofstraße 25	Wohnhaus	
53	35637221	45.100.500.066	Rastede - Bahnhofstraße 27	Wohnhaus	
54	35637254	45.100.500.057	Rastede - Denkmalsplatz 4	Wohnhaus	
55	35637569	45.100.500.073	Rastede - Kleibroker Straße 2	Wohnhaus	
56	35637987	45.100.500.060	Rastede - Oldenburger Straße 295	Wohnhaus	
57	35638015	45.100.500.061	Rastede - Oldenburger Straße 310	Wohnhaus	
58	35638121	45.100.500.063	Rastede - Schloßstraße 4	Wohnhaus	
59	35638148	45.100.500.062	Rastede - Schloßstraße 6	Wohnhaus	
60	35638176	45.100.500.078	Rastede - Sophienstraße 14	Wohnhaus	
61	35638648	45.100.500.155	Rastede - Kleibroker Straße 46	Wohnhaus	
62	35638743	45.100.500.159	Rastede - Anton-Günther-Straße 4	Wohnhaus	
63	39158798	45.100.500.170	Rastede - Raiffeisenstraße 66	Wohnhaus	
64	46900246	45.100.500.163	Rastede - Anton-Günther-Straße 17	Wohnhaus	
65	48577811	45.100.500.166	Rastede - Oldenburger Straße 167	Wohnhaus	

Abbildung 2: Karte 1- Schutzgebiete und geschützte Objekte