

**Gemeinde Rastede**  
**Neuaufstellung des Flächennutzungsplans**

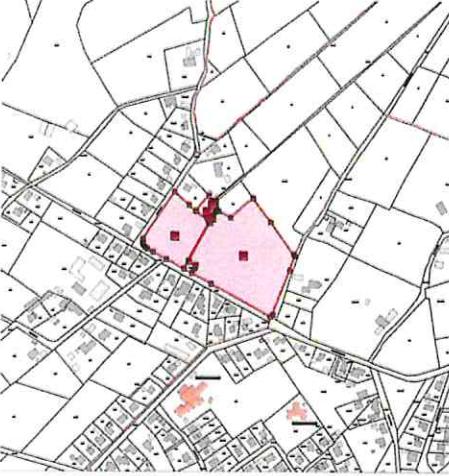
**Abwägung der Stellungnahmen zur Bürgerinformationsveranstaltung**

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	30.12.2024	<p>Als Anlieger und Betroffener möchte ich zu der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede ein paar Anmerkungen machen, wozu die Bürger der Gemeinde auch in der Informationsveranstaltung der Verwaltung am 11.12.2024 aufgefordert wurden.</p> <p>Meine Anmerkungen betreffen den südlichen Siedlungsrand des Hauptortes, die Fläche befindet sich südlich des Borbecker Weges und nördlich der Hülsbäke und umfasst nach den Angaben der Planungsgesellschaft eine Größe von ca. 25,8 ha. Meine Familie und ich wohnen direkt neben der Fläche.</p> <p>In der Gemeinde Rastede, zwischen dem Hauptort Rastede und der Stadt Oldenburg sind in den letzten Jahrzehnten durch Straßenbau sowie Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten (z.B. Südlich Schlosspark, Gewerbegebiete in Neusüdende und Wahnbek) bereits erhebliche Flächen auch für den Naturhaushalt verloren gegangen. Mittlerweile kristallisiert sich eine fast lückenlose Bebauung zwischen dem Hauptort Rastede und der Stadt Oldenburg heraus. Die o.g. 25,8 ha große Fläche stellt zurzeit eins der letzten Refugien für die Natur in diesem Raum dar. Das Gebiet zwischen dem Borbecker Weg, der Oldenburger Straße, der BAB A29 und Wahnbek ist das Revier eines großen Rehrudels (zurzeit 11 Tiere), einer größeren Feldhasenpopulation und vielen Bodenbrütern. Bei der Feldhasenpopulation möchte ich noch darauf hinweisen, dass der Feldhase auf der „Roten Liste gefährdeter Arten“ bundesweit als gefährdet eingestuft worden ist. Neben den genannten Spezies gibt es im o.g. Planungsgebiet noch viele weitere seltener werdende Arten wie Fledermäuse, Spitzmäuse, Eulen, Igel, Spatzen, Stare, Rauchschwalben und Mauswiesel. Eine früher vorhandene Population von Rebhühnern wurde durch die stetig fortschreitende Versiegelung von Flächen bereits erfolgreich verdrängt, ebenso wie die Kiebitze und die Feldlerchen. Es wäre schade, wenn eines der letzten Naturrefugien zwischen Rastede und Oldenburg einer weiteren Bebauung zum Opfer fiele.</p>	<p>Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. 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. Derzeit wird eine Bewertung der Potenzialflächen durchgeführt. In diesem Zuge wird die Fläche auch naturschutzfachlich bewertet.</p> <p>Die angesprochene Fläche ist kleinteilig strukturiert. Die genannten Arten können auf der Fläche kommen, es handelt sich um Arten, die in Siedlungsähnlichkeit typisch sind. Der Feldhase ist in Niedersachsen kein besonders geschütztes Tier und fällt in keine Schutzkategorie.</p> <p>Sollte die vom Einwender angesprochene Potenzialfläche weiterverfolgt werden und für die Fläche auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre ein Artenschutzgutachten zu erstellen, ggf. auch in Verbindung mit Erfassungen. Die sich durch eine vorgesehene Bebauung ergebende Betroffenheit wäre darin zu analysieren. In der Bauleitplanung ist eine Verträglichkeit der Planung mit dem Artenschutz nachzuweisen. Ggf. sind Ausgleichsstrukturen für bestimmte Arten zu schaffen und Maßnahmen auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen. Für detailliertere Aussagen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu früh. Im weiteren Verfahren sind die nebenstehenden Anregungen zu prüfen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Sollte es dennoch durch Ratsbeschluss zu einer Bebauung südlich des Borbecker Weges kommen, möchte ich noch zwei weitere Sachverhalte zu bedenken geben.</p> <p>Auf Grund der natürlichen Höhenlage erfolgt die Entwässerung aller Flächen südlich der Straßen „Auf dem Kamp“ und „Richtweg“ sowie östlich der BAB A29 in Richtung Südost zur Hülsbäke hin. Zum Entwässerungssystem gehört auch ein Gewässer III. Ordnung, das in der anliegenden Karte blau eingezeichnet ist. Das Gewässer läuft durch Flächen, die im Entwurf des Flächennutzungsplans als zukünftiges Wohngebiet ausgewiesen werden sollen (z.B. das Flurstück 465/1, Flur 43, Gemarkung Rastede und das westlich davon gelegene Flurstück). Dieses Gewässer muss bestehen bleiben und auch in Zukunft regelmäßig aufgereinigt werden, sonst bricht die Entwässerung der davon abhängigen Flächen und auch des Hofgrundstücks „Auf dem Kamp 31“ vollständig zusammen. Nicht nur bei Starkregenereignissen würde das dramatische Folgen für die Betroffenen nach sich ziehen.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist die infrastrukturelle Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, die sich bei weiterer Bebauung zwischen der BAB A29 und dem neuen Wohngebiet befinden würden. Diese Flächen können jetzt über den „Schmiedeweg“, den „Richtweg“ und die Straße „Auf dem Kamp“ erreicht werden. Bei einer Bebauung bis hin zum Grundstück „Auf dem Kamp 21“ werden Probleme entstehen, die man auch jetzt schon in anderen Neubaugebieten feststellen kann. Die Neubürger und deren Besucher haben in der Regel keine Vorstellung über die Größe und Breite moderner landwirtschaftlicher Fahrzeuge, insbesondere von Anbaugeräten, wie z.B. Pflüge, Grubber, Erntegeräte, etc. Deshalb wird beim Parken an der Straße auch kein ausreichender Platz gelassen, um eine Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Folge sind beschädigte Fahrzeuge, wildes Gehupe und Dauerstress, schlimmstenfalls auch Unfälle mit Körperverletzungen. Damit es nicht zu einem solchen Szenario kommt, müsste bei einer fortschreitenden Bebauung Vorsorge getroffen werden (z.B. keine weiteren direkten Wohnhauszufahrten zu den Straßen „Schmiedeweg“, „Richtweg“ und „Auf dem Kamp“ sowie ein absolutes Halteverbot an diesen Straßen).</p>	<p>Sollte die vom Einwender angesprochene Potenzialfläche im Zuge dieser Flächennutzungspläneuaufstellung weiterverfolgt werden und für die Fläche auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Die vorhandenen Gewässer wären dabei zu berücksichtigen. Es ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Fläche ordnungsgemäß entwässert werden kann.</p> <p>Sollte die vom Einwender angesprochene Potenzialfläche im Zuge dieser Flächennutzungspläneuaufstellung weiterverfolgt werden und für die Fläche auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre auch eine Erschließungsplanung zu erstellen. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Hofstellen ist dabei sicherzustellen. Dabei ist eine Erschließung zu präferieren, die eine Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Hofstellen über das neue Baugebiet vermeidet. Für detailliertere Aussagen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu früh. Im weiteren Verfahren sind die nebenstehenden Anregungen zu prüfen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Ich hoffe, dass meine Anmerkungen bei der Planung und bei der Beschlussfassung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede Berücksichtigung finden werden.</p> <p><b>Anlage: Gewässerplan</b></p> 	
2	16.12.2024	<p>2. Loy: Neudarstellung: Nördlicher Siedlungsrand</p> <p>Flächengröße: 2,3 ha</p> <p>Bisherige Darstellung</p>  <p>Vorschlag Neudarstellung</p> 	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 2	 <p data-bbox="572 896 1223 960">Er bittet um einen Gesprächstermin, weil er die gesamte Fläche als Wohnbebauung ausgewiesen werden möchte.</p>	<p data-bbox="1245 357 2096 595">Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. 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. Derzeit wird eine Bewertung der Potenzialflächen durchgeführt. Dabei wird auch die nebenstehend angesprochene Fläche geprüft und bewertet.</p> <p data-bbox="1245 864 2096 991">Die vom Einwender angesprochene Fläche wird als Potenzialfläche in den Planungsprozess einbezogen und in einem ersten Schritt in die Flächenbewertung und das Ranking eingebunden. Inwieweit die Fläche für die Entwicklung eines Wohngebiets geeignet ist und ein Bedarf für die Wohnbaufläche besteht, bleibt dem weiteren Planverfahren vorbehalten.</p>
3	13.12.2024	<p data-bbox="572 1007 1223 1095">Ich beziehe mich auf die Bürgerversammlung am 11.12.2024 in der Neuen Aula in Rastede in der es um die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Rastede ging.</p> <p data-bbox="572 1102 1223 1261">In der Versammlung sind alle anwesenden Personen gebeten worden, eigene Gedanken und Vorschläge zum neuen Plan einzubringen. Das habe ich bereits in der Versammlung durch Ausfüllen eines Kärtchens für die Fläche 4a gemacht. Ich möchte Ihnen heute weitere Argumente liefern, warum die Erweiterung der Wohnbebauungsfläche um die Fläche 4a unabdingbar ist.</p>	<p data-bbox="1245 1007 2096 1229">Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. 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. Derzeit wird eine Bewertung der Potenzialflächen durchgeführt.</p>

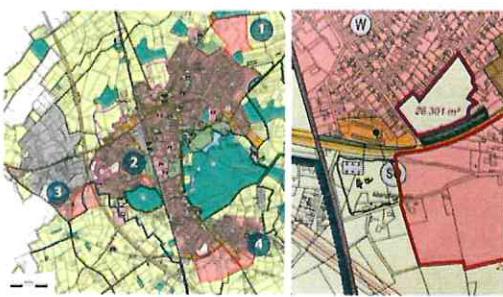
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3	<p>Ich bin gemeinsam mit meinem Bruder Eigentümer des Flurstücks 420/4 Flur 43 an der Straße Auf dem Kamp südlich des Borbecker Weges mit einer Größe von 2 ha. Wir sind seit Jahren sehr daran interessiert, dass dieses Grundstück in einen Flächennutzungsplan aufgenommen wird, da es bereits jetzt zunehmend schwieriger wird, das Land zu verpachten. Die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe, von denen die Fläche in früheren Jahren gepachtet wurde, haben ihren Betrieb aufgegeben bzw. benötigen keine zusätzlichen Pachtflächen mehr. Erst nach langem Suchen konnte unser Weideland vor einigen Jahren neu verpachtet werden an einen Landwirt aus Lehmden. Diese Verpachtung kam nur über den niedrigen Pachtzins zustande. Wie lange dieser Landwirt die weiten Wege für die Bewirtschaftung von 2 ha Weideland noch auf sich nehmen wird, ist unbestimmt. Es ist zu befürchten, dass es im Falle einer Wohnbebauung noch schwieriger sein wird, unsere Fläche zu verpachten.</p> <p>Sollte der Bereich, der von mir in der Bürgerversammlung mit 4a bezeichnet wurde, nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, der übrige Bereich an der Straße auf dem Kamp aber Wohngebiet werden, müssten der Pächter mit seinem Trecker und schweren Maschinen stets durch das Wohngebiet fahren, um an seine Pachtfläche zu gelangen, denn eine anderweitige Zuwegung ist nicht gegeben. Das gleiche gilt für das Grundstück 487.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmbelästigung durch die Bahn, weise ich darauf hin, dass bereits eine Lärmschutzwand vorhanden ist und ein Abstand von 40-50 m zwischen Bahn und Wohnbebauung möglich wäre. Zusätzlich wäre eine Anpflanzung mit Bäumen denkbar. Warum wird eine Lärmschutzwand von der Bahn gebaut, wenn es keine Konsequenzen für die angrenzenden Grundstücke hat. Landwirtschaftliche Flächen benötigen keine Lärmschutzwand. Im Übrigen weise ich darauf hin, dass in Hahn-Lehmden ebenfalls eine neue Wohnbaufläche direkt an der Bahnlinie ausgewiesen wurde.</p> <p>Ich bitte Sie, die vorstehenden Argumente in ihre weiteren Überlegungen mit einzubeziehen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Gespräche mit Grundstückseigentümern über die Verkaufsbereitschaft bisher nicht geführt wurden und daher ist für uns kein Grund erkennbar, warum die Fläche 4a nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden kann.</p>	<p>Die vom Einwender angesprochene Fläche wird als Potenzialfläche in den Planungsprozess einbezogen und in einem ersten Schritt in die Flächenbewertung und das Ranking eingebunden. Inwieweit die Fläche für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet ist und ein Bedarf für die Wohnbaufläche besteht, bleibt dem weiteren Planverfahren vorbehalten.</p> <p>Sollten nur die östlich anschließenden Flächen weiterverfolgt und ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre eine Erschließungsplanung zu erstellen. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Hofstellen ist dabei sicherzustellen. Dabei ist eine Erschließung zu präferieren, die eine Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Hofstellen über das neue Baugebiet vermeidet. Für detailliertere Aussagen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu früh. Im weiteren Verfahren sind die nebenstehenden Anregungen zu prüfen.</p> <p>Die angesprochenen Flächen sind immissionsschutzrechtlich nicht unproblematisch. Die wesentlich bestimmende Lärmsquelle ist dabei allerdings die Bundesautobahn 29 und nicht die Bahnlinie. Wie vom Einwender richtig angeführt, schützt die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie die angesprochene Fläche. Dabei hat die Lärmschutzwand auch heute bereits eine wichtige Funktion für die dort vorhandenen Außenbereichswohnnutzungen. Ob und inwieweit der Autobahnlärm auf den angesprochenen Flächen bewältigt werden kann, ist im weiteren Planverfahren zu analysieren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3	Für ein persönliches Gespräch stehen wir jederzeit zur Verfügung.	
4	17.12.2024	<p>Anlässlich der Informationsveranstaltung am 11.12.2024 hinsichtlich der im Betreff genannten geplanten Baugebiete wollte ich Folgendes zu bedenken geben:</p> <p>Ich denke, dass es insbesondere im Hinblick auf den Verkehr zu deutlichen Beeinträchtigungen auf der Oldenburger Straße kommen wird.</p> <p>Die Straße ist jetzt schon sehr stark befahren, so dass sich in Richtung Rastede der Verkehr gegen 17:00 Uhr schon bis weit hinter den Kreisel bei der Gärtnerei Müller staut. Wie bekannt ist, arbeiten viele in Rastede wohnende Menschen außerhalb der Gemeinde und pendeln jeweils morgens und abends zur Arbeit und zurück. Der Stadtverkehr ist zu den Stoßzeiten bereits jetzt sehr stark. Sollten von der Oldenburger Straße dann auch noch die neuen Baugebiete zu befahren sein, würde sich der Verkehr noch weiter nach hinten stauen. Möglichkeiten, die Oldenburger Straße an der Stelle zu verbreitern, dürften so ohne Weiteres nicht vorhanden sein, so dass es jeweils in Richtung der neuen Baugebiete zu weiterem Rückstau kommen würde. Durch den Kreisel staut sich der Verkehr ohnehin schon, seitdem das große Neubaugebiet Buchenstraße und Cäcilienring vorhanden sind. Ampeln gibt es keine. Ein weiteres Problem, welches ich sehe ist der Fahrradweg. Von Hankhausen Richtung Rastede. Als Fahrradfahrer befindet man sich auf der falschen Seite und wird jetzt schon ständig übersehen.</p> <p>Insgesamt dürfte die vorhandene Infrastruktur an der Stelle nicht ausreichend sein, um noch mehr Verkehr aufzunehmen, um auch die weiteren geplanten Baugebiete sinnvoll zu erreichen.</p> <p>Ein Ausweichen über andere Straßen ist ebenfalls nicht möglich. Der Verkehr auf den Straßen Am Hardenkamp und Am Heidkamp ist jetzt schon stark und die Straßen sind dafür nicht ausgelegt. Diese müssen ständig neu gemacht werden, da am Straßenrand ständig Schlaglöcher vorhanden sind, die aufgrund des immer weiter zunehmenden Begegnungsverkehr entstehen.</p>	<p>Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. 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. Derzeit wird eine Bewertung der Potenzialflächen durchgeführt.</p> <p>Sollte die vom Einwender angesprochene Potenzialfläche weiterverfolgt werden und für die Fläche auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre auch eine Verkehrsuntersuchung zu erstellen, die die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes und der Kreuzungspunkte für die zusätzlich verursachten Verkehre nachweist. Für detailliertere Aussagen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu früh. Im weiteren Verfahren sind die nebenstehenden Anregungen zu prüfen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	<p>Auch die Autobahnabfahrt A293 wird stärker frequentiert werden, was z.B. zu erhöhtem Verkehr auf der Braker Chaussee führen wird.</p> <p>Sollten die Neubaugebiete (zu den ohnehin schon großen und einwohnerstarken Neubaugebieten Buchenstraße und Cäcilienring) dazu kommen, würde die Fläche noch weiter versiegelt und die Natur müsste noch weiter ausweichen, das Stadtbild würde dadurch immer weiter verändert.</p> <p>Insgesamt wird durch enge und geballte Raumplanung auch der Charakter des Ortes nachteilig verändert ...</p> <p>Natur, die Natur wird immer weiter verdrängt. Am Rande des Wohngebietes sind Rehe auf den Feldern, wo sollen die hin?</p> <p>Die Singvögel sind in der Artenvielfalt schon zurückgegangen welches ist ihr im heimischen Garten beobachten kann. Die Grundstücke werden so angelegt, dass die Tiere keine Rückzugsmöglichkeiten haben.</p> <p>Des Weiteren stehen die Gärten jetzt schon unter Wasser bei sinnflugartigen Regen. Eine weitere Versiegelung und weiteren Flächen sehe ich problematisch.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede wird auch zukünftig weitere Wohnbauflächen darstellen, um ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum im Landkreis Ammerland nachzukommen. Inwieweit auch die angesprochene Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden, wird das weitere Planverfahren ergeben. Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. Zum Vorentwurf werden zunächst viele Wohnbauflächen dargestellt, um möglichst umfangreiches Abwägungsmaterial – auch aus den Bürgerbeteiligungen und den Trägerbeteiligungen zu gewinnen.</p> <p>Auf Bebauungsplanebene können Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu Eingrundungsmaßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen der Planung in den Siedlungs zusammenhang grundsätzlich sicherstellen.</p> <p>Rehe und Singvögel können auf der Fläche kommen, es handelt sich um Arten, die in Siedlungs nähe typisch sind. Sollte die vom Einwender angesprochene Potenzialfläche weiterverfolgt werden und für die Fläche auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre ein Artenschutzgutachten zu erstellen, ggf. auch in Verbindung mit Erfassungen. Die sich durch eine vorgesehene Bebauung ergebende Betroffenheit wäre darin zu analysieren. In der Bauleitplanung ist eine Verträglichkeit der Planung mit dem Artenschutz nachzuweisen. Ggf. sind Ausgleichsstrukturen für bestimmte Arten zu schaffen und Maßnahmen auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen. Für detailliertere Aussagen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu früh. Im weiteren Verfahren sind die nebenstehenden Anregungen zu prüfen.</p> <p>Sollte die vom Einwender angesprochene Potenzialfläche weiterverfolgt werden und für die Fläche auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre ein Entwässerungskonzept zu erstellen.</p>
5	15.12.2024	Anlässlich der Informationsveranstaltung am 11.12.2024 hinsichtlich der im Betreff genannten geplanten Baugebiete wollte ich Folgendes zu bedenken geben:	Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. 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. Derzeit wird eine Bewertung der Potenzialflächen durchgeführt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Ich denke, dass es insbesondere im Hinblick auf den Verkehr zu deutlichen Beeinträchtigungen auf der Oldenburger Straße kommen wird. Die Straße ist jetzt schon sehr stark befahren, so dass sich in Richtung Rastede der Verkehr gegen 17:00 Uhr schon bis weit hinter den Kreisel bei der Gärtnerei Müller staut. Wie bekannt ist, arbeiten viele in Rastede wohnende Menschen außerhalb der Gemeinde und pendeln jeweils morgens und abends zur Arbeit und zurück. Der Stadtverkehr ist zu den Stoßzeiten bereits jetzt sehr stark. Sollten von der Oldenburger Straße dann auch noch die neuen Baugebiete zu befahren sein, würde sich der Verkehr noch weiter nach hinten stauen. Möglichkeiten, die Oldenburger Straße an der Stelle zu verbreitern, dürften so ohne Weiteres nicht vorhanden sein, so dass es jeweils in Richtung der neuen Baugebiete zu weiterem Rückstau kommen würde. Durch den Kreisel staut sich der Verkehr ohnehin schon, seitdem das große Neubaugebiet Buchenstraße und Cäcilienring vorhanden sind. Ampeln gibt es keine.</p> <p>Insgesamt dürfte die vorhandene Infrastruktur an der Stelle nicht ausreichend sein, um noch mehr Verkehr aufzunehmen, um auch die weiteren geplanten Baugebiete sinnvoll zu erreichen.</p> <p>Ein Ausweichen über andere Straßen ist ebenfalls nicht möglich. Der Verkehr auf den Straßen Am Hardenkamp und Am Heidkamp ist jetzt schon stark und die Straßen sind dafür nicht ausgelegt. Diese müssen ständig neu gemacht werden, da am Straßenrand ständig Schlaglöcher vorhanden sind, die aufgrund des immer weiter zunehmenden Begegnungsverkehr entstehen.</p> <p>Auch die Autobahnabfahrt A293 wird stärker frequentiert werden, was z. B. zu erhöhtem Verkehr auf der Braker Chaussee führen wird.</p> <p>Sollten die Neubaugebiete (zu den ohnehin schon großen und einwohnerstarken Neubaugebieten Buchenstraße und Cäcilienring) dazu kommen, würde die Fläche noch weiter versiegelt und die Natur müsste noch weiter ausweichen, das Stadtbild würde dadurch immer weiter verändert.</p>	<p>Sollte die vom Einwender angesprochene Potenzialfläche weiterverfolgt werden und für die Fläche auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre auch eine Verkehrsuntersuchung zu erstellen, die die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes und der Kreuzungspunkte für die zusätzlich verursachten Verkehre nachweist. Für detailliertere Aussagen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu früh. Im weiteren Verfahren sind die nebenstehenden Anregungen zu prüfen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede wird auch zukünftige weitere Wohnbauflächen darstellen, um ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum im Landkreis Ammerland nachzukommen. Inwieweit auch die angesprochene Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, werden das weitere Planverfahren ergeben. Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. Zum Vorentwurf werden zunächst viele Wohnbauflächen dargestellt, um möglichst umfangreiches Abwägungsmaterial – auch aus den Bürgerbeteiligungen und den Trägerbeteiligungen zu gewinnen.</p>

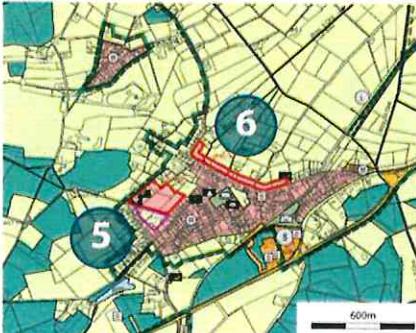
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 5	<p>Es stellt sich wirklich die Frage, warum die Gemeinde bestehende Neubaugebiete noch weiter ausweiten will, anstatt andere Flächen, wo noch freie Flächen zur Verfügung stünden (zB im Stadt norden) zu erschließen. Denn bei einer Ausweitung der Neubaugebiete befinden sich immer mehr Menschen auf kleinem Raum und müssen sich die engen Straßen und die zur Verfügung stehende Infrastruktur teilen. Auch Kindergärten und Grundschulen in den Einzugsbereichen würden überproportional frequentiert werden.</p> <p>Insgesamt wird durch enge und geballte Raumplanung auch der Charakter der Stadt nachteilig verändert ...</p> <p>Wo sollen die Leute eigentlich alle einkaufen/ zum Arzt, ihren Freizeitaktivitäten nachgehen und auf welchen Straßen sollen sie mit ihren riesigen SUVs fahren?</p>	<p>Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. 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. Derzeit wird eine Bewertung der Potenzialflächen durchgeführt. Auch Flächen im Norden der Gemeinde werden derzeit geprüft.</p> <p>Auf Bebauungsplanebene können Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu Eingründungsmaßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen der Planung in den Siedlungs zusammenhang grundsätzlich sicherstellen.</p> <p>Die Lage zu den Nahversorgungseinrichtungen und die Anbindung der Potenzialflächen an den ÖPNV sowie die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Verkehr sind ebenfalls Kriterien, die in Bewertung der Potenzialflächen einfließen. Eine flächendeckende ärztliche Versorgung ist gehört zu den wichtigsten Aufgaben der staatlichen Daseinsvorsorge. Es ist Aufgabe der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen, eine ausreichende und zweckmäßige vertragsärztliche Versorgung der niedersächsischen Bevölkerung sicherzustellen. Dabei wird auch die Entwicklung der Bevölkerung einbezogen.</p>
6	Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Veranstaltung am: 11.12.2024	<p><b>Ergebnisse</b></p> <p>Wie oben beschrieben, konnten die Bürgerinnen die einzelnen vorgeschlagenen Flächen bewerten, kommentieren und eigene Flächenvorschläge machen. Nach der Veranstaltung gab es noch die Möglichkeit zusätzliche Eingaben von Bürgerinnen an die Verwaltung. Auch diese Eingaben wurden in dieser Dokumentation mitberücksichtigt. Die Vielzahl der Kommentare kann inhaltlich wie folgt zusammengefasst werden:</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><b>HAUPTORT RASTEDE</b> Flächen 1,2,3 &amp; 4 (+ hinzugefügt: 4a)</p>  <p><b>Unsicherheit im Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Schulweg entlang der Oldenburger Straße wird als unsicher wahrgenommen.</li> <li>- Die Kreuzung Richtung Oldenburger Straße gilt als Gefahrenstelle.</li> <li>- Fahrradweg von Hankhausen Richtung Rastede ist gefährlich zu befahren, da man in Gegenrichtung fährt. Bei noch größerer Verkehrsbelastung wird der Radweg noch gefährlicher.</li> </ul> <p><b>Überlastung der Verkehrs-Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oldenburger Straße ist jetzt schon stark befahren gegen Feierabend, wenn von dort die neuen Wohngebiete befahren werden sollen, kommt es zu noch größeren Staus.</li> <li>- Vorhandene Infrastruktur ist nicht ausreichend, um noch mehr Verkehr aufzunehmen.</li> <li>- Straßen Am Hardenkamp und Am Heidkamp sind jetzt schon stark befahren und dafür nicht ausgelegt. Straßen müssen aufgrund zu hoher Verkehrsbelastung jetzt schon häufig saniert werden.</li> <li>- Die Autobahnabfahrt A293 wird stärker frequentiert werden, was zu erhöhtem Verkehr auf der Braker Chaussee führen wird.</li> </ul>	<p>Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. Zum Vorentwurf werden zunächst viele Wohnbauflächen dargestellt, um möglichst umfangreiches Abwägungsmaterial – auch aus den Bürgerbeteiligungen und den Trägerbeteiligungen zu gewinnen.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden die Erschließungsmöglichkeiten einzelner Potenzialflächen/ Wohnbauflächen konkretisiert. Grundsätzlich ist auf Ebene eines Bebauungsplanes die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes und der Kreuzungspunkte für die zusätzlich verursachten Verkehre aufzuzeigen.</p> <p>Für die Gemeinde Rastede wurde die Verkehrssituation zuletzt im Jahr 2019 untersucht (IST: Rastede: Verkehrsuntersuchung Innenbereich, Schortens 2019). Dabei hat sich gezeigt, dass die Verkehre weitestgehend leistungsfähig abgewickelt werden können. Über einzelne verkehrsverbessernde Maßnahmen ist im Zuge der Entwicklung und Realisierung einzelner Wohnbauflächen zu befinden. Die pauschale Einschätzung, dass die Verkehrsinfrastruktur in Rastede grundsätzlich nicht geeignet sei, um zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, wird von der Gemeinde nicht geteilt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><b>Lärmbelastung durch Autobahn</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Autobahnlärm wird als unerträglich beschrieben, besonders in Wohngebieten nahe der Oldenburger Straße (Fläche 4).</li> <li>- Anwohner kritisieren, dass die tatsächliche Lärmbelastung höher ist als die berechnete (Fläche 4).</li> </ul> <p><b>Eingriff in die Natur: Bedrohung von Lebensräumen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geplanten Maßnahmen bedrohen die Lebensräume von Wildtieren wie Rehen und Bodenbrütern.</li> <li>- Fehlende Rückzugsmöglichkeiten für Wildtiere.</li> <li>- Es wird gefordert, unberührte Natur wie Wallhecken und schützenswerte Flächen zu bewahren.</li> <li>- Schon jetzt eine fast lückenlose Bebauung zwischen Rastede und Oldenburg, was kaum Refugien für die Natur bietet. Fläche 4 stellt eins der letzten Refugien dar.</li> <li>- Konkrete Arten, die auf Fläche 4 momentan leben: Reh-Rudel (11 Tiere), Feldhasenpopulation (Rote Liste der bedrohten Arten), verschiedene Bodenbrüter, Fledermäuse, Spitzmäuse, Eulen, Igel, Spatzen, Stare, Rauchschwalben, Mauswiesel. Bereits verdrängt durch frühere Bebauungen wurden: Kiebitze, Rebhühner und Feldlerchen.</li> </ul> <p><b>Entwässerung bei Starkregen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gärten stehen jetzt schon oft unter Wasser bei Starkregen, weshalb eine weitere Flächenversiegelung als problematisch angesehen wird.</li> </ul>	<p>Von der Autobahn gehen hohe Lärmemissionen aus, die sich auch auf bestehende Wohnbauflächen auswirken. Die Zuständigkeit für die Autobahnen und für Lärmschutzmaßnahmen liegt jedoch beim Bund. Die Gemeinde hat hier wenig Einfluss.</p> <p>In Bezug auf die neuen Wohnbauflächen wird die Lärmsituation auch von der Autobahn in die Flächenbewertung einfließen. Ob und inwieweit der Autobahnlärm auf den Potenzialflächen durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden kann, ist im weiteren Planverfahren zu analysieren.</p> <p>Rehe und Bodenbrüter und die weiteren genannten Arten können auf den Potenzialflächen und so auch auf der Fläche 4 vorkommen, es handelt sich um Arten, die in Siedlungsnähe typisch sind. Der Feldhase ist in Niedersachsen kein besonders geschütztes Tier und fällt in keine Schutzkategorie. Sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, sind Artenschutzgutachten zu erstellen, ggf. auch in Verbindung mit Erfassungen. Die sich durch eine vorgesehene Bebauung ergebende Betroffenheit wäre darin zu analysieren. In der Bauleitplanung ist eine Verträglichkeit der Planung mit dem Artenschutz nachzuweisen. Ggf. sind Ausgleichsstrukturen für bestimmte Arten zu schaffen und Maßnahmen auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen. Für detailliertere Aussagen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu früh.</p> <p>Derzeit wird eine Bewertung der Potenzialflächen durchgeführt. Bewertungskriterien sind dabei u.a. auch das Landschaftsbild und die derzeitige Biotopausstattung, so auch die Wallhecken oder andere hochwertige Biotopflächen. Eine hohe Wertigkeit für Natur und Landschaft führt zu einer geringeren Eignung der Fläche für eine Wohnbauflächendarstellung. Den Ergebnissen dieser Bewertung kann nicht vorgegriffen werden. 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.</p> <p>Für Potenzialflächen, die im Zuge dieser Flächennutzungsplanaufstellung weiterverfolgt werden und auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Es ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Fläche ordnungsgemäß entwässert werden kann.</p>

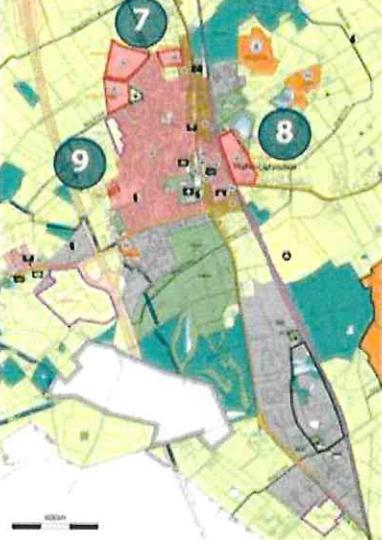
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche 4: Auf Grund der natürlichen Höhenlage erfolgt die Entwässerung aller Flächen südlich der Straßen „Auf dem Kamp“ und „Richtweg“ sowie östlich der BAB A29 in Richtung Südost zur Hülsbäke hin. Zum Entwässerungssystem gehört auch ein Gewässer III. Ordnung. Das Gewässer läuft durch Flächen, die im Entwurf des Flächennutzungsplans als zukünftiges Wohngebiet ausgewiesen werden sollen (z.B. das Flurstück 465/1, Flur 43 und das westlich davon gelegene Flurstück). Dieses Gewässer muss bestehen bleiben und auch in Zukunft regelmäßig aufgereinigt werden, sonst bricht die Entwässerung der davon abhängigen Flächen und auch des Hofgrundstücks „Auf dem Kamp 31“ vollständig zusammen.</li> </ul> <p><b>Überlastung der Nahversorgungs- und Bildungsinfrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Kindergarten kann nicht weiterwachsen, was Fragen zur Infrastruktur für Kinder aufwirft. Auch die Grundschule hat Kapazitätsprobleme.</li> <li>- Zu wenig Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für noch mehr Einwohner.</li> </ul> <p><b>Ortsbild: Hohe Versiegelung und Bebauungsdichte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die dichte Bebauung im südlichen Bereich von Rastede lässt den ländlichen Charakter des Ortes schwinden.</li> <li>- Grünanlagen und Freiflächen fehlen und mehr versiegelte Flächen entstehen, wodurch das Ortsbild an Attraktivität verliert.</li> </ul> <p><b>Sonstiges</b></p>	<p>Die vorhandenen Gewässer sind im Rahmen der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzepts zu berücksichtigen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan hat eine Zeit- und Realisierungsperspektive von ca. 20 Jahren. Für eine genaue Aussage zu Engpässen bei der Versorgung mit Kindergartenplätzen und Schulplätzen ist es derzeit zu früh. Die Gemeinde Rastede hat die Auslastung der sozialen Infrastruktur im Blickfeld. Derzeit steht weder fest, ob die angesprochenen Potenzialflächen überhaupt und falls ja in welcher Größendimension weiter verfolgt werden.</p> <p>Eine flächendeckende ärztliche Versorgung ist gehört zu den wichtigsten Aufgaben der staatlichen Daseinsvorsorge. Es ist Aufgabe der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen, eine ausreichende und zweckmäßige vertragsärztliche Versorgung der niedersächsischen Bevölkerung sicherzustellen. Dabei wird auch die Entwicklung der Bevölkerung einbezogen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede erkennt derzeit kein Defizit an Einkaufsmöglichkeiten. Die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten regelt sich über den Markt und die vorhandene Nachfrage..</p> <p>Auf Bebauungsplanebene können Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu Eingründungsmaßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen der Planung in den Siedlungs zusammenhang grundsätzlich sicherstellen.</p> <p>Grün- und Freiflächen werden auch in die neuen Baugebiete integriert.</p>

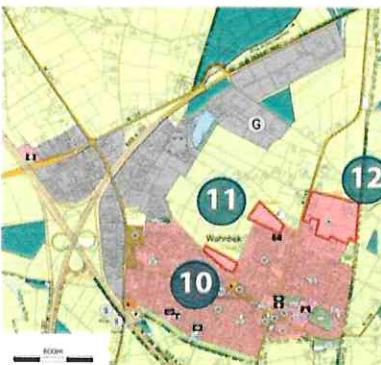
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachgelagerte landwirtschaftliche Flächen sind nach Bebauung auf Fläche 4 nur noch schwer erreichbar bzw. nur durch das Wohngebiet erreichbar, was oft durch am Straßenrand parkende Autos stark erschwert wird. Dafür müsste Vorsorge getroffen werden, z.B. Halteverbote am Straßenrand und keine weitere direkten Wohnhauszufahrten zu den Straßen „Schmiedeweg“, „Richtweg“ und „Auf dem Kamp“.</li> <li>- Der Verlust von Wildwechselkorridoren erhöht das Unfallrisiko im Bereich Klostermoorweg.</li> <li>- Die Fläche 4a (s. Abbildung, Flurstück 420/4 Flur 43) soll zusätzlich zur Fläche 4 als Wohnbaufläche aufgenommen werden. Durch die geplante Wohnbebauung auf Fläche 4 würde es noch schwieriger werden, die Fläche 4a weiterhin als landwirtschaftliche Fläche zu nutzen, da die Zuwegung dann durch das Wohngebiet ginge. Bzgl. Lärmbelästigung durch die angrenzende Bahn: es ist eine Lärmschutzwand vorhanden und ein Abstand von 40-50 m zwischen Bahn und Wohnbebauung wäre möglich. Zusätzlich wäre eine Anpflanzung mit Bäumen denkbar. Auch in Hahn-Lehmden liegen Wohnbauflächen auch direkt an der Bahn.</li> <li>- Es gibt unverkäufliche Flächen (Fläche 4).</li> <li>- Es gab bereits eine Rattenplage, verursacht durch den Wegfall der Gärtnerei Vorwerk.</li> </ul>	<p>Sollte die Fläche 4 weiterverfolgt werden und für die Fläche auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre auch eine Erschließungsplanung zu erstellen. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Hofstellen ist dabei sicherzustellen. Dabei ist eine Erschließung zu präferieren, die eine Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Hofstellen über das neue Baugebiet vermeidet. Für detailliertere Aussagen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu früh. Im weiteren Verfahren sind die nebenstehenden Anregungen zu prüfen.</p> <p>Über Korridore für den Wildwechsel wäre auf nachgeordneter Planungsebene zu entscheiden.</p> <p>Die angesprochene Fläche wird als Potenzialfläche in den Planungsprozess einzogen und in einem ersten Schritt in die Flächenbewertung und das Ranking eingebunden. Inwieweit die Fläche für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet ist und ein Bedarf für die Wohnbaufläche besteht, bleibt dem weiteren Planverfahren vorbehalten. Die Lärmimmissionen sind bei der Bewertung der Fläche mit einzubeziehen. Sollten nur die östlich anschließenden Flächen weiterverfolgt und ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre eine Erschließungsplanung zu erstellen. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Hofstellen ist dabei sicherzustellen. Dabei ist eine Erschließung zu präferieren, die eine Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Hofstellen über das neue Baugebiet vermeidet. Für detailliertere Aussagen ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu früh. Im weiteren Verfahren sind die nebenstehenden Anregungen zu prüfen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanneuaufstellung.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>LOY</p> <p>Flächen 5 + 6</p>  <p><b>Ortsbild: Dörflicher Charakter geht verloren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Loy verliert durch dichte Bebauung seinen dörflichen Charakter und die Dorfgemeinschaft wird gefährdet. Die Bevölkerung lehnt großflächige Bebauung ab und fordert stattdessen harmonische Lückenbebauung.</li> </ul> <p><b>Natur und Lebensräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die geplante Bebauung bedroht Lebensräume und Naturschutzgebiete, einschließlich Blühstreifen und Insektenhotels. Es werden umfassende Untersuchungen zu Flora, Fauna und Biodiversität vor weiteren Planungen gefordert.</li> </ul>	<p>Eine Erfassung der Baulücken wurde durchgeführt. Demnach ergaben sich nur wenige Baulücken. Die Baulücken befinden sich zudem im Privatbesitz und stehen zum überwiegenden Teil nicht zum Verkauf. Die Gemeinde Rastede kann keine Grundstücke für den Wohnungsbau in Loy anbieten. Daher ist eine maßvolle und der Örtlichkeit angemessene Darstellung von Wohnbauflächen sinnvoll. Ohne Baugrundstücke wandert gerade die jüngere Bevölkerung ab und führt langfristig zu einer Überalterung der Bevölkerung. Für ein lebendiges Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben ist es auch wichtig, die nachwachsende Generation in der Ortschaft zu halten.</p> <p>Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. 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. Derzeit wird eine Bewertung der Potenzialflächen durchgeführt. In diesem Zuge wird die Fläche auch aus Sicht von Natur und Landschaft bewertet.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><b>Nahversorgung und Infrastruktur in Loy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es fehlt an grundlegender Nahversorgung, wie Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten, sowie an einer zuverlässigen Verkehrsanbindung. Die bestehende Infrastruktur ist bereits überlastet und kann den Bedarf durch Neubauprojekte nicht decken.</li> </ul> <p><b>Plätze in Kitas und Schulen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kitas und Schulen sind jetzt schon voll, und es fehlen Reserveflächen für künftige Anforderungen, wie den Ganztagsschulanspruch ab 2026. Sportvereine und andere Institutionen können keine weiteren Kinder aufnehmen.</li> </ul> <p><b>Vorschläge für Lückenbebauung in Loy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird eine behutsame Lückenbebauung vorgeschlagen, z. B. am Dorfplatz oder südlich der Osterbergstraße.</li> </ul> <p><b>Sichtachsen erhalten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichtachsen in die Natur und zum Moor werden als wichtig für das Dorf- und Landschaftsbild erachtet und sollen erhalten bleiben. Bebauung, die diese Sichtachsen beeinträchtigt, wird abgelehnt.</li> </ul> <p><b>Nutzung des Ausweichparkplatzes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Ausweichparkplatz wird von Vereinen und Jugendlichen vielfältig genutzt und sollte erhalten bleiben. Sein Wegfall würde Freizeitmöglichkeiten stark einschränken.</li> </ul> <p><b>Erhalt des Brunswegs und der umliegenden Landschaft</b></p>	<p>Ein Nahversorger und eine Apotheke sind in der Ortslage Loy derzeit nicht vorhanden. Allerdings besteht eine Anbindung mit der Buslinie 440 in Richtung Oldenburg und es existieren Haltestellen, die von einer getakteten Bürgerbuslinie bedient werden. Eine Überlastung bestehender Infrastruktur kann die Gemeinde nicht erkennen.</p> <p>Eine flächendeckende ärztliche Versorgung ist gehört zu den wichtigsten Aufgaben der staatlichen Daseinsvorsorge. Es ist Aufgabe der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen, eine ausreichende und zweckmäßige vertragsärztliche Versorgung der niedersächsischen Bevölkerung sicherzustellen. Dabei wird auch die Entwicklung der Bevölkerung einbezogen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan hat eine Zeit- und Realisierungsperspektive von ca. 20 Jahren. Für eine genaue Aussage zu Engpässen bei der Versorgung mit Kindergartenplätzen und Schulplätzen ist es derzeit zu früh. Die Gemeinde Rastede hat die Auslastung der sozialen Infrastruktur im Blickfeld. Derzeit steht weder fest, ob die angesprochenen Potenzialflächen überhaupt und falls ja in welcher Größendimension weiterverfolgt werden. Jedoch ist auch darauf hinzuweisen, dass gerade zum Erhalt der sozialen Infrastruktur ein Verbleiben der jüngeren Generation eine wichtige Voraussetzung ist.</p> <p>Zu Baulücken siehe vorstehend.</p> <p>Über die Erhaltung von Sichtachsen kann auf nachfolgender Bebauungsplanebene entschieden werden.</p> <p>In der Ortslage Loy sind ausreichende Stellplätze vorhanden. Zudem sind gerade in Loy die Wege kurz, so dass kürzere Wege auch mit dem Rad oder zu Fuß zurückgelegt werden können.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Brunsberg sowie die angrenzenden Wiesen und Felder prägen das Ortsbild und sollen nicht durch Erschließungsmaßnahmen verändert werden.</li> </ul> <p><b>Feuerwehrstandort im Wohngebiet: Lärm und Verkehrssicherheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Feuerwehrstandort im Wohngebiet wird abgelehnt, da er Lärmbelästigung verursacht und den Verkehr für Kinder und Radfahrer gefährdet.</li> </ul> <p><b>Kritische Punkte zur Planung von Neubauplätzen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die inkorrekte Ausweisung als potentielle Neubebauungsfläche an der nordöstlichen Grenze stellt die Korrektheit der ganzen Planung in Frage. Prognosen zum Wohnbedarf werden angezweifelt, es wird Leerstand in den nächsten Jahrzehnten befürchtet.</li> </ul> <p><b>Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Landstraße zwischen Loy und Hankhausen wird aufgrund ihrer Enge kritisiert; eine Verbreiterung würde jedoch neue Versiegelungen bedeuten.</li> </ul>	<p>Eine Bebauung verändert das Ortsbild und das Landschaftsbild. Auf Bebauungsplanebene können aber Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu Eingrünungsmaßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen der Planung in den Siedlungszusammenhang grundsätzlich sicherstellen.</p> <p>Auch derzeit befindet sich die Feuerwehr im Siedlungszusammenhang. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist im weiteren Planverfahren nachzuweisen und die ordnungsgemäße Erschließung darzulegen.</p> <p>Es handelt sich um erste Planungsüberlegungen und nicht um bereits erfolgte Ausweisung. Eine nicht korrekte Abgrenzung ist nicht erkennbar.</p> <p>In der Begründung werden verschiedene Prognosen wiedergegeben, die eine Spannbreite wiedergeben. Allen Prognosen ist jedoch gemeinsam, dass sie eine positive Bevölkerungsentwicklung sehen. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rastede ist sehr hoch. Leerstände in relevantem Umfang werden daher von der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht befürchtet.</p> <p>Auf nachfolgender Ebene ist die ordnungsgemäße Erschließung der Wohnbauflächen aufzuzeigen. Die Ortslage ist auf kurzem Wege an die überörtlichen Verkehrswege angebunden. Die Notwendigkeit von Ausbaumaßnahmen zeichnet sich derzeit nicht ab.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><b>HAHN-LEHMDEN</b></p> <p><b>Flächen 7, 8 und 9</b></p>  <p><b>Naturhaushalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Landschaft dort ist Wald bzw. Moor. Ist das gut bebaubar und attraktiv? (Fläche 8)</li><li>- Die Landschaft soll erhalten bleiben, da sie schön und attraktiv ist. (Flächen 7)</li></ul> <p><b>Lärmbelastung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zukunftsperspektive: wenn die neue A20 gebaut wird, sind die Flächen eingekleilt zwischen zwei Autobahnen. (Flächen 7)</li></ul>	<p>Die Waldflächen auf bewegtem Gelände werden aus der Betrachtung der Potenzialflächen herausgenommen.</p> <p>Eine Bebauung verändert das Ortsbild und das Landschaftsbild. Auf Bebauungsplanebene können aber Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu Eingrünungsmaßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen der Planung in den Siedlungszusammenhang grundsätzlich sicherstellen.</p> <p>Die Immissionssituation wird in der Flächenbewertung betrachtet. Ab und wann die A 20 gebaut wird, ist derzeit allerdings nicht absehbar.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><b>Sonstiges (Verkehr)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sichere Querung über die WHV-Straße soll ermöglicht werden.</li> <li>- Ein Anschluss an das Schienennetz durch einen Bahnhof ist erwünscht.</li> </ul> <p><b>WAHNBEK</b></p> <p><b>Flächen 10, 11 und 12</b></p>  <p><b>Naturhaushalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ausgewiesene Wohnbaufläche 12 würde einen weiteren Verlust von Flächen für die Wildtiere, Insekten und deren natürliche Rückzugsorte bedeuten.</li> </ul>	<p>Der Hinweis steht in keinem direkten Zusammenhang mit dieser Flächennutzungsplanneuaufstellung.</p> <p>Der Hinweis steht in keinem direkten Zusammenhang mit dieser Flächennutzungsplanneuaufstellung.</p> <p>Die Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen noch ganz am Anfang. 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. Derzeit wird eine Bewertung der Potenzialflächen durchgeführt. In diesem Zuge wird die Fläche auch aus Sicht von Natur und Landschaft bewertet.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><b>Ortsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wahnbek ist viel zu groß geworden in den letzten Jahren, daher soll kein neues Wohngebiet entstehen.</li></ul>	<p>Die Gemeinde Rastede kann keine Grundstücke für den Wohnungsbau in Wahnbek anbieten. Daher ist eine maßvolle und der Örtlichkeit angemessene Darstellung von Wohnbauflächen sinnvoll. Ohne Baugrundstücke wandert gerade die jüngere Bevölkerung ab und führt langfristig zu einer Überalterung der Bevölkerung. Für ein lebendiges Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben ist es auch wichtig, die nachwachsende Generation in der Ortschaft zu halten.</p> <p>Eine Bebauung verändert das Ortsbild und das Landschaftsbild. Auf Bebauungsplanebene können aber Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu Eingrünungsmaßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen der Planung in den Siedlungszusammenhang grundsätzlich sicherstellen.</p>