

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 05.05.2025, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede

Rastede, den 24.04.2025

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

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

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.03.2025
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
Vorlage: 2025/061
- TOP 6 Bauvorhaben Schloßstraße 24  
Vorlage: 2025/045
- TOP 7 Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Rastede Ortskern  
Vorlage: 2025/063
- TOP 8 Sanierung Quartier "An der Bleiche"  
Vorlage: 2025/058
- TOP 9 Einstellung des europaweiten Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg  
Vorlage: 2025/064
- TOP 10 Anfragen und Hinweise

## Einladung

---

TOP 11 Einwohnerfragestunde

TOP 12 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2025/061**freigegeben am **16.04.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

**Datum: 11.04.2025**

### **Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.05.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	13.05.2025	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Abwägung der im Rahmen der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweisen wird zugestimmt.
2. Dem aktualisierten Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans war im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen am 25.11.2024 vorgestellt worden (siehe Vorlage 2024/152). Daraufhin folgte eine Bürgerbeteiligung am 11.12.2024 in der Neuen Aula der KGS Rastede, bei der die Einwohner Gelegenheit hatten, Wünsche, Kritik und Anregungen an die Gemeinde heranzutragen. Durch diese Beteiligung sind neben den bisher vorgestellten Potenzialflächen weitere Flächen hinzugekommen, die mit in den Entwurf eingeflossen sind.

Für die Bewertung der Potenzialflächen wurden insbesondere zwei Bereiche beleuchtet und zwar die städtebauliche Eignung und die naturschutzfachlichen Aspekte. Insgesamt wurden die jeweiligen Flächen bewertet und eine erste Einschätzung hierzu gegeben. Daraus ergibt sich für die jeweilige Fläche eine Gewichtungszahl, wie sich die einzelnen Flächen für eine Entwicklung eignen.

Die Ergebnisse der Bewertung sind tabellarisch für alle Flächen in der Anlage 2 zusammengefasst. Darüber hinaus sind die einzelnen Flächen betrachtet worden und ein jeweiliges Fazit hierzu erstellt worden.

Hierbei sind allerdings weitere Faktoren, unter anderem die Flächenverfügbarkeit, nicht mit betrachtet worden. Ebenfalls stellt diese Darstellung einen IST-Zustand dar, auf den beispielsweise Änderungen der derzeitigen Nutzung Auswirkungen auf die o.g. Bewertung haben können.

Mit diesem Vorentwurf soll das offizielle Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans begonnen werden. Wie bereits im Vorfeld geschehen, soll auch während des Verfahrens der Bürgerbeteiligung eine hohe Bedeutung beigemessen werden.

Weitere Informationen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens stehen im Haushalt zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden weitere Flächen für einzelne Gebietskategorien vorgesehen. Durch diese vorbereitende Bauleitplanung ergeben sich perspektivisch Folgen für das Klima. Eine umfängliche Bewertung der klimatischen Folgen werden in den aus dem Flächennutzungsplan resultierenden Bauleitplanverfahren vorgenommen.

### **Anlagen:**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Entwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Teil 1) |
| Anlage 2 | Entwurf Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Teil 2) |
| Anlage 3 | Bewertung der Potenzialflächen                            |
| Anlage 4 | Übersichtskarte – Naturschutz                             |
| Anlage 5 | Abwägungen der Stellungnahmen zur Einwohnerbeteiligung    |
| Anlage 6 | Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025             |



# 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)





## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass, Ziele, Aufgabe und Inhalt der Flächennutzungsplanneuaufstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>A.2</b>	<b>Plangebiet Gemeinde Rastede .....</b>	<b>3</b>
<b>A.3</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
A.3.1	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP).....	5
A.3.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland .....	7
A.3.3	Weitere Planungskonzepte .....	7
<b>B.</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>9</b>
<b>B.1</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognosen.....</b>	<b>9</b>
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>B.2</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung/Wirtschaftsstruktur .....</b>	<b>23</b>
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>B.3</b>	<b>Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>28</b>
B.3.1	Kindertagesstätten.....	29
B.3.2	Schulen .....	31
B.3.3	Medizinische Versorgung/Senioreneinrichtungen .....	33
B.3.4	Gesellschaftliche Teilhabe .....	36
<b>B.4</b>	<b>Tourismus und Naherholung .....</b>	<b>37</b>
B.4.1	Übernachtungs- und Gästezahlen.....	37
B.4.2	Touristische und Naherholungs-Angebote.....	38
<b>B.5</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>39</b>
B.5.1	Individualverkehr/Straßen.....	39
B.5.2	ÖPNV.....	42

B.5.3	Rad- und Wanderwege .....	43
<b>B.6</b>	<b>Freiraum .....</b>	<b>44</b>
B.6.1	Natur- und Landschaft.....	44
B.6.2	Landwirtschaft.....	47
B.6.3	Wald.....	50
B.6.4	Moorflächen .....	53
<b>B.7</b>	<b>Energie und Klima.....</b>	<b>54</b>
B.7.1	Windenergie.....	55
B.7.2	Photovoltaik.....	56
<b>B.8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>56</b>
<b>C.</b>	<b>Flächenkonzeption - Planungsinhalte .....</b>	<b>59</b>
<b>C.1</b>	<b>Neudarstellungen.....</b>	<b>59</b>
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
<b>C.2</b>	<b>Rücknahmen.....</b>	<b>69</b>
C.2.1	Wohnbauflächen.....	69
C.2.2	Gewerbliche Bauflächen .....	71
C.2.3	Zusammenfassung Rücknahmen .....	72
<b>C.3</b>	<b>Bestandsdarstellung .....</b>	<b>73</b>
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
<b>D.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Vermerke.....</b>	<b>81</b>
<b>D.1</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>81</b>
<b>D.2</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>81</b>
<b>D.3</b>	<b>Vermerke .....</b>	<b>81</b>
<b>E.</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>82</b>
<b>E.1</b>	<b>Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung.....</b>	<b>82</b>

<b>E.2</b>	<b>Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>82</b>
<b>E.3</b>	<b>Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>82</b>
<b>E.4</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>82</b>
<b>E.5</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>82</b>
<b>F.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke .....</b>	<b>82</b>
<b>F.1</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf .....</b>	<b>82</b>
<b>A N H A N G .....</b>		<b>83</b>
	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 realen 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).

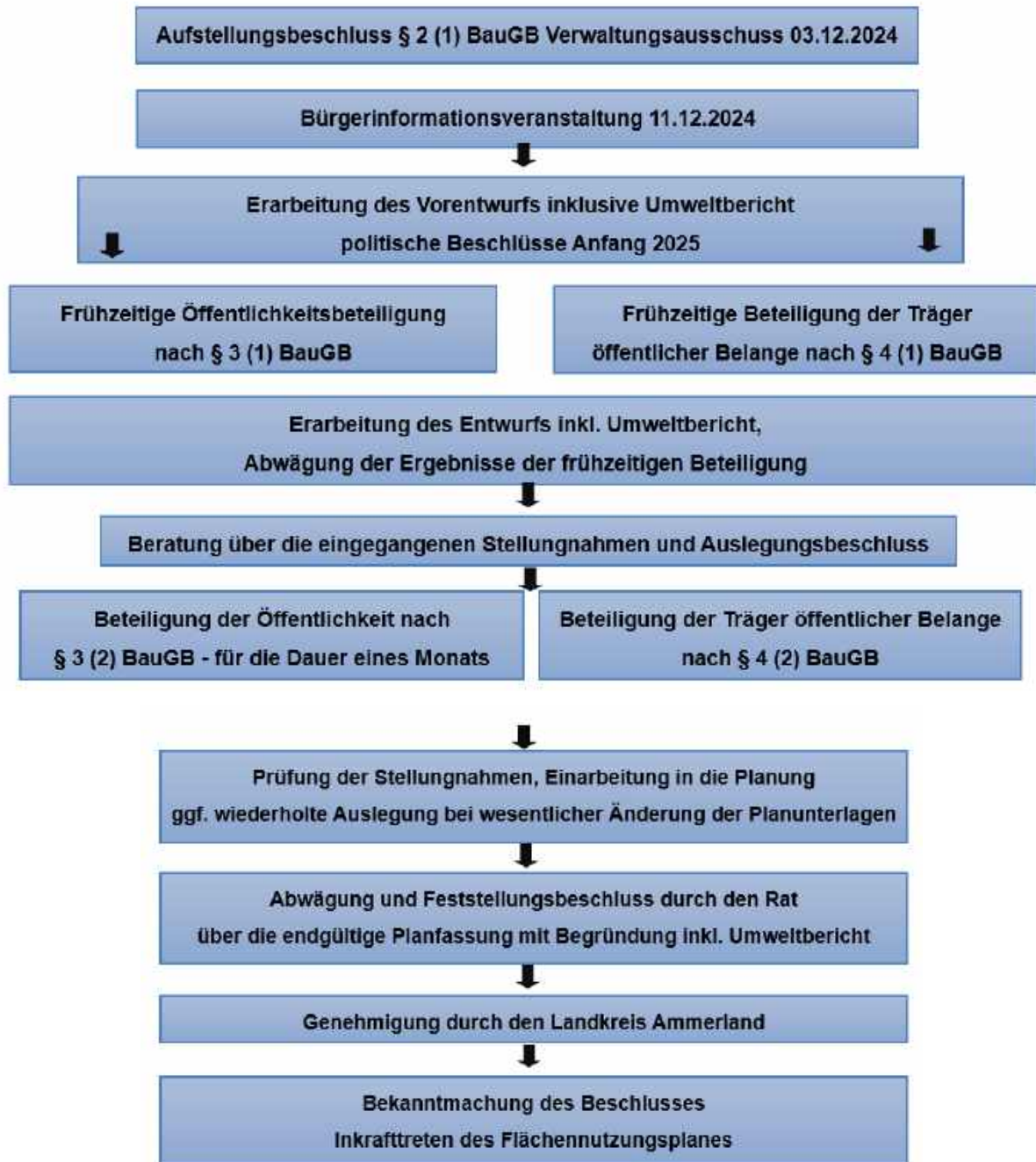
### **A 1.3 Verfahrensablauf**

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.

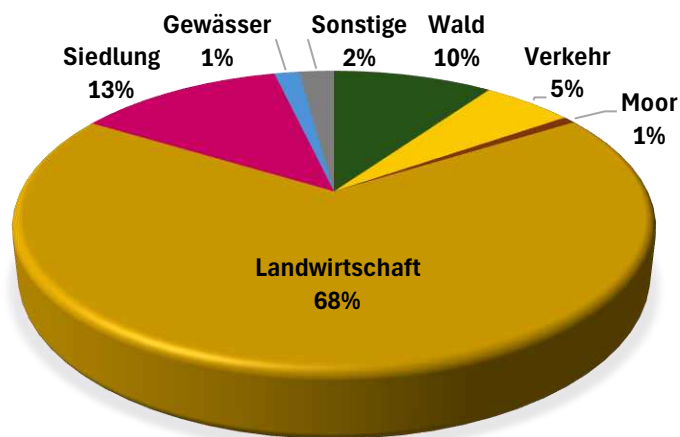
Die Gemeinde zählt insgesamt 27 Bauerschaften, die sich wie folgt zuordnen lassen:

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 %
Wahnbeek	Wahnbeek	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 km<sup>2</sup> 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 sollen<sup>1</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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](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.<sup>2</sup>

- 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:<sup>3</sup>

*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:<sup>4</sup>

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

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

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

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

<sup>4</sup> <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.<sup>5</sup> 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

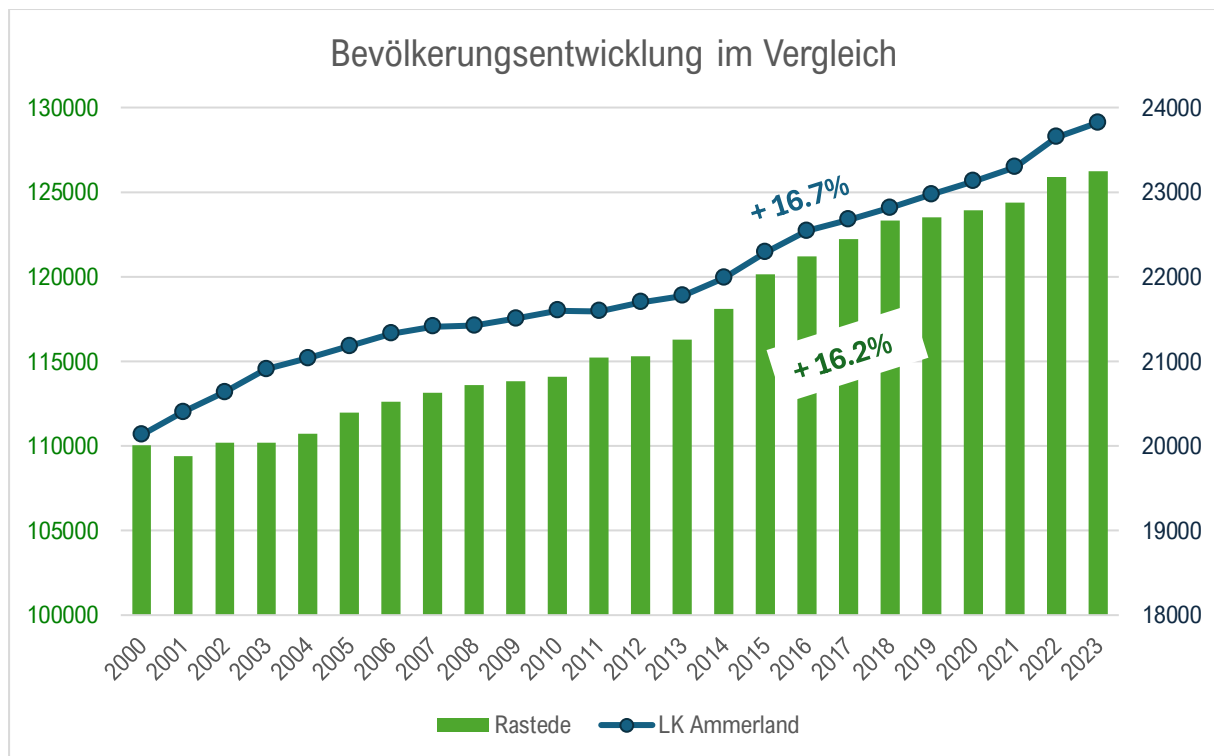


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland und in der Gemeinde Rastede (2000-2023)

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

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



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

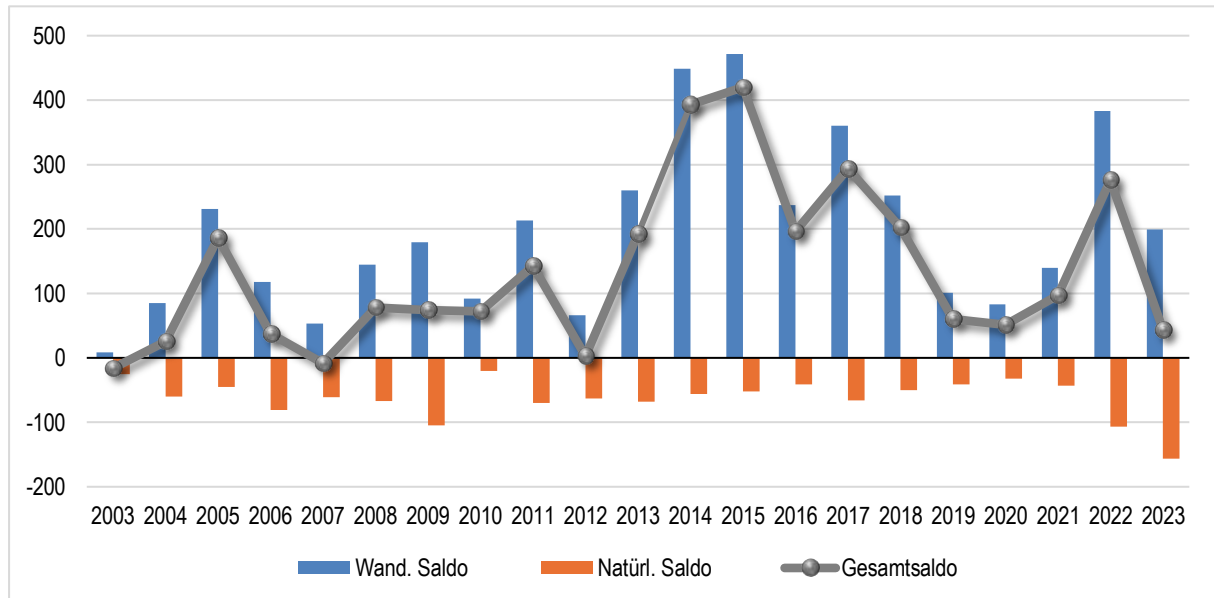


Abb. 4: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen (2003-2023)

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.

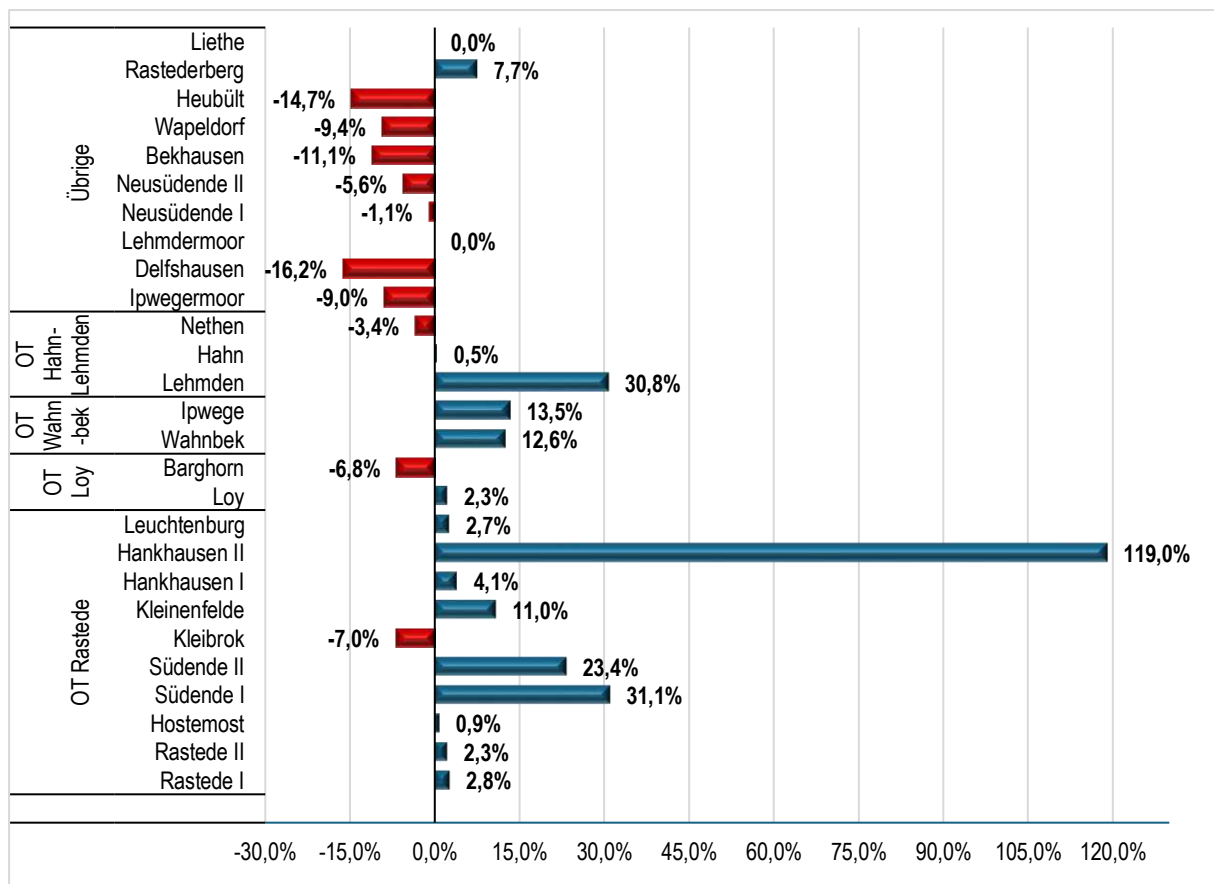


Abb. 5: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung in den Bauerschaften (2011-2023)

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.

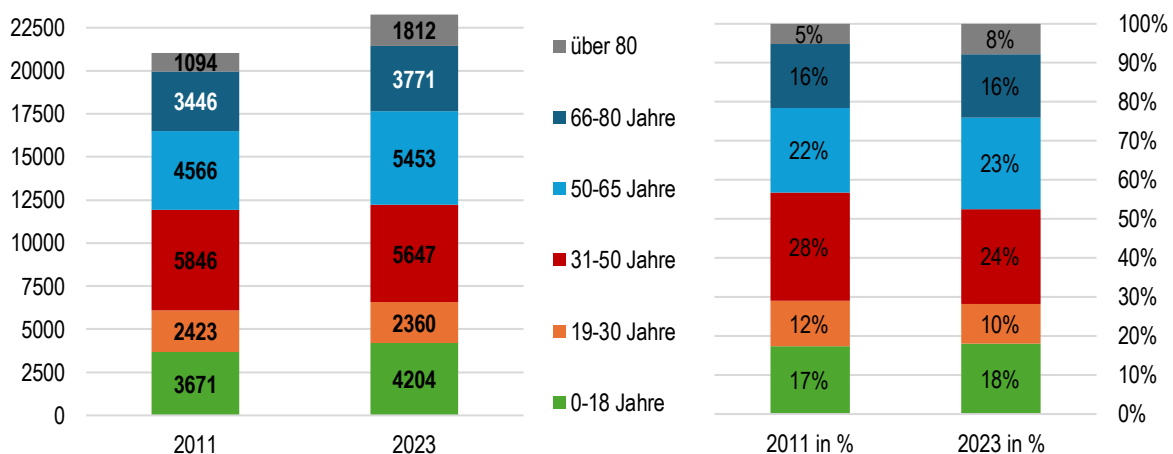


Abb. 6: Altersstruktur in der Gemeinde Rastede im Vergleich 2011 und 2023

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.

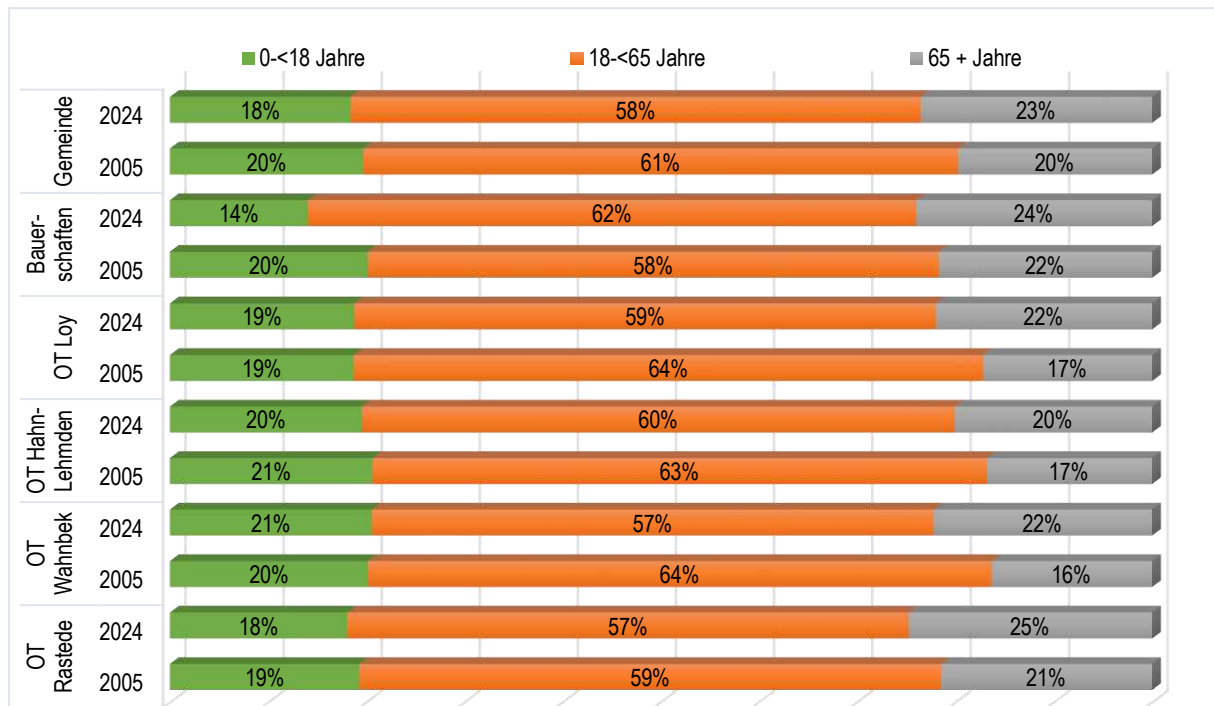


Abb. 7: Übersicht der Altersstruktur in den Ortsteilen 2024

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.

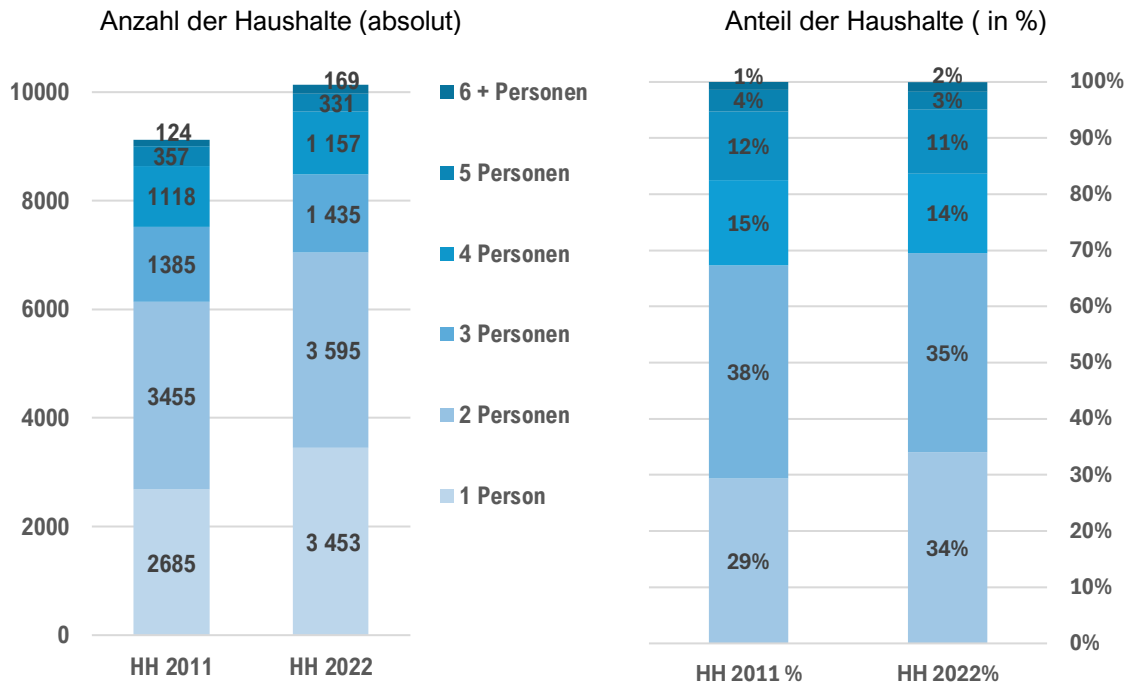


Abb. 8: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße (2011-2022)  
Quelle: Zensusdaten 2011 und 2022

#### 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.

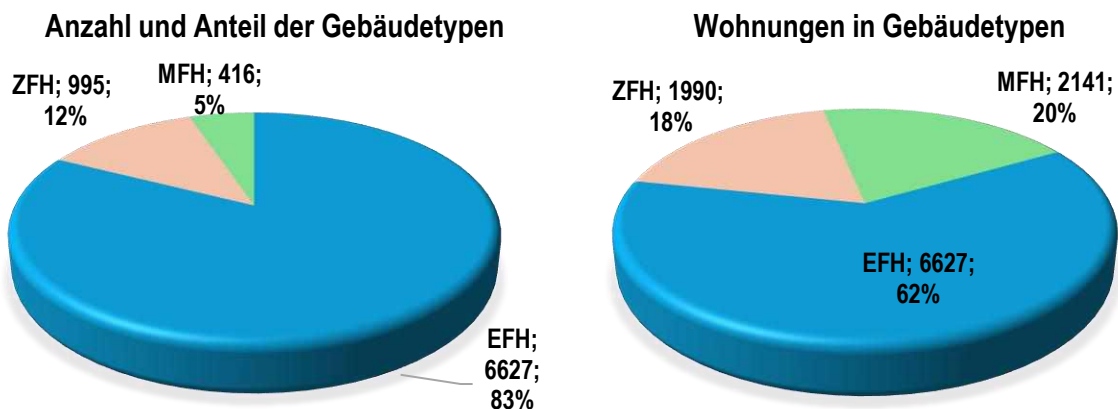
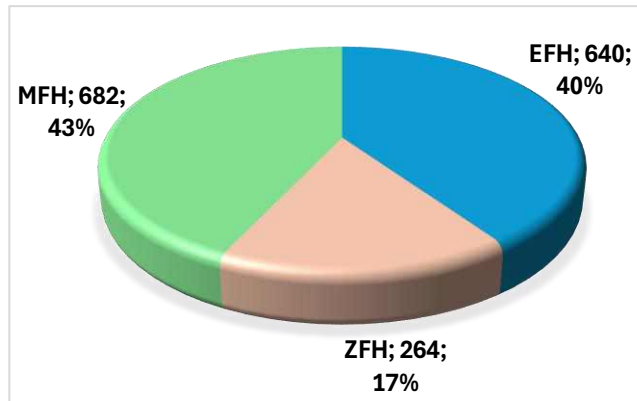


Abb. 9: Gebäude- und Wohnungsstruktur in Rastede (31.12.23)  
Quelle: LSN-Online – Tabelle Z8051021



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 2023<sup>6</sup>

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 <sup>2</sup>	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.

<sup>6</sup> 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 %.<sup>7</sup>

### ❑ 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.

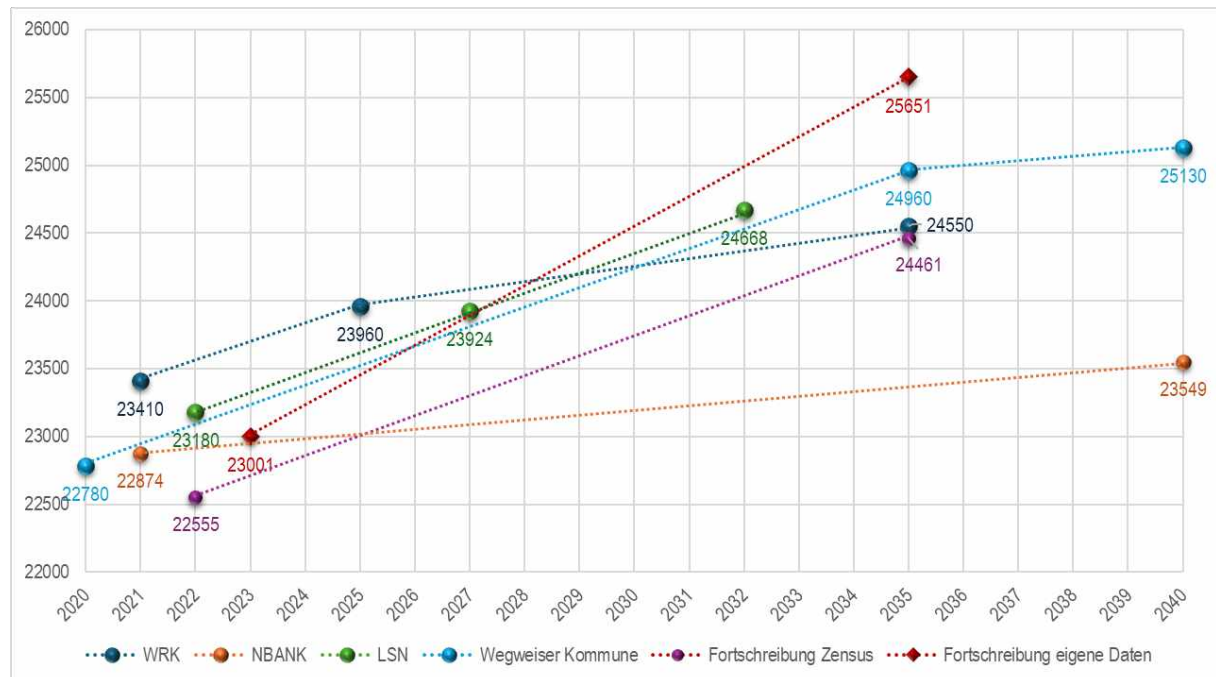


Abb. 11: Übersicht möglicher Bevölkerungsentwicklungen bis 2032-2040 unterschiedlicher Prognosen

<sup>7</sup> <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 m<sup>2</sup> angenommen, für Zweifamilienhäusern werden pro Wohneinheit durchschnittlich 350 m<sup>2</sup> Baugrund angesetzt. Es wird folgende Verteilung als Zielgröße für die Szenarien A und B angenommen:

	Rastede	Hahn - Lehmden	Wahnbek	Loy
<b>Prozentuale Verteilung der Haushalte</b>				
Einfamilienhaus	20	70	80	80
Doppelhaus	40	20	25	15
Mehrfamilienhaus	40	10	15	5
<b>Verteilung der Wohnungsgrößen in Ortsteilen</b>				
Einfamilienhaus	600	650	600	650
Doppelhaus	350	350	350	350
Mehrfamilienhaus	40 m <sup>2</sup> /Pers. (+20%)	40 m <sup>2</sup> /Pers. (+20%)	40 m <sup>2</sup> /Pers. (+20%)	40 m <sup>2</sup> /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
<b>Summe Rastede</b>	<b>11,38 ha</b>

**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
<b>Summe Hahn Lehmden</b>	<b>4,18 ha</b>

**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
<b>Summe Wahnbek</b>	<b>5,02 ha</b>

**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
<b>Summe Loy</b>	<b>1,68 ha</b>

<b>Insgesamt:</b>	<b>22,25 ha</b>
-------------------	-----------------

**❑ 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
<b>Summe Rastede</b>	<b>25,06 ha</b>

#### **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
<b>Summe Hahn Lehmnden</b>	<b>9,22 ha</b>

#### **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
<b>Summe Wahnbek</b>	<b>11,16 ha</b>

#### **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
<b>Summe Loy</b>	<b>3,79 ha</b>

<b>Insgesamt:</b>	<b>49,23 ha</b>
-------------------	-----------------

### ☐ **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 <b>40</b> % = 305 x 600 qm	18,31 ha
Doppelhaus <b>20</b> % = 153 x 350 qm	5,34 ha
Mehrfamilienhaus <b>40</b> % = 305 Haushalte x 2,14 Personen bei GRZ 0,6	5,23 ha
<b>Summe Rastede</b>	<b>28,88 ha</b>

#### **Summe Ortsteile Rastede aus Szenario B**

**24,17 ha**

<b>Insgesamt:</b>	<b>53,05 ha</b>
-------------------	-----------------

### B.1.3.3 Reserveflächen und Baulücken

#### □ Reserveflächen

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

Tab. 4: Reserveflächen

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

#### □ 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 m<sup>2</sup>, 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
<b>Rastede Hauptort</b>	54.625 m <sup>2</sup>	5.463 m <sup>2</sup>	0,5
<b>Hahn-Lehmden inkl. Nethen</b>	18.642 m <sup>2</sup>	1.864 m <sup>2</sup>	0,2
<b>Wahnbek</b>	8.665 m <sup>2</sup>	866 m <sup>2</sup>	0,1
<b>Loy</b>	12.876 m <sup>2</sup>	1.288 m <sup>2</sup>	0,1

<b>Gesamt</b>	<b>94.808 m²</b>	<b>9.481 m²</b>	<b>1,0</b>
---------------	------------------	-----------------	------------

#### 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)

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

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

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

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

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

## **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.<sup>8</sup>:

---

<sup>8</sup> 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.

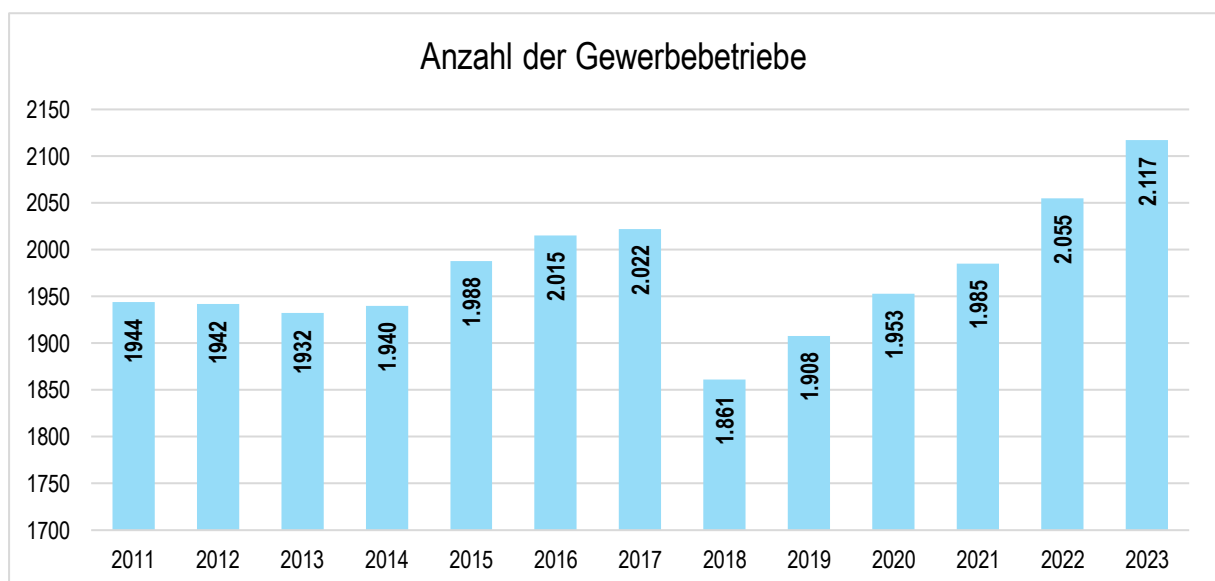


Abb. 12: Stat. Jahrbücher der Gemeinde - Entwicklung der Zahl der Gewerbebetriebe (2011-2023)

### 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.

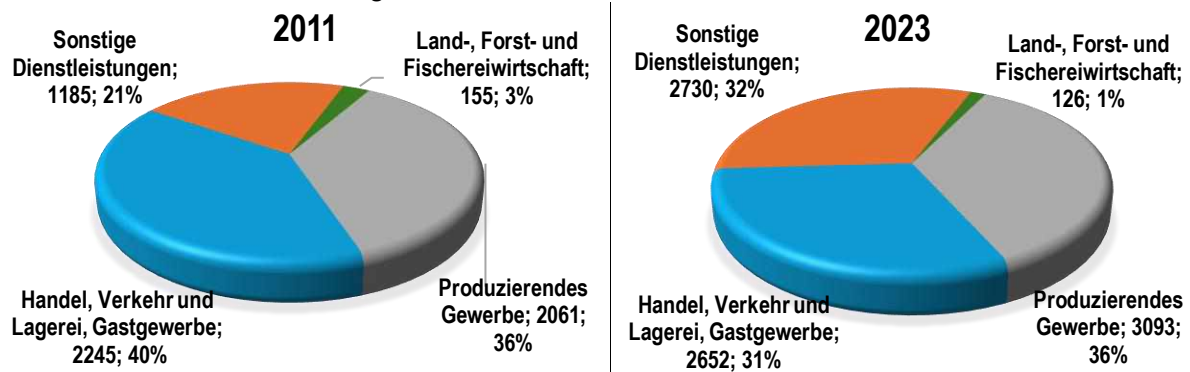


Abb. 13: Entwicklung der SvB-Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen absolut und in Prozent

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 wahrgenommen<sup>9</sup>.

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.

<sup>9</sup> LSN Online, Beschäftigtenstatistik

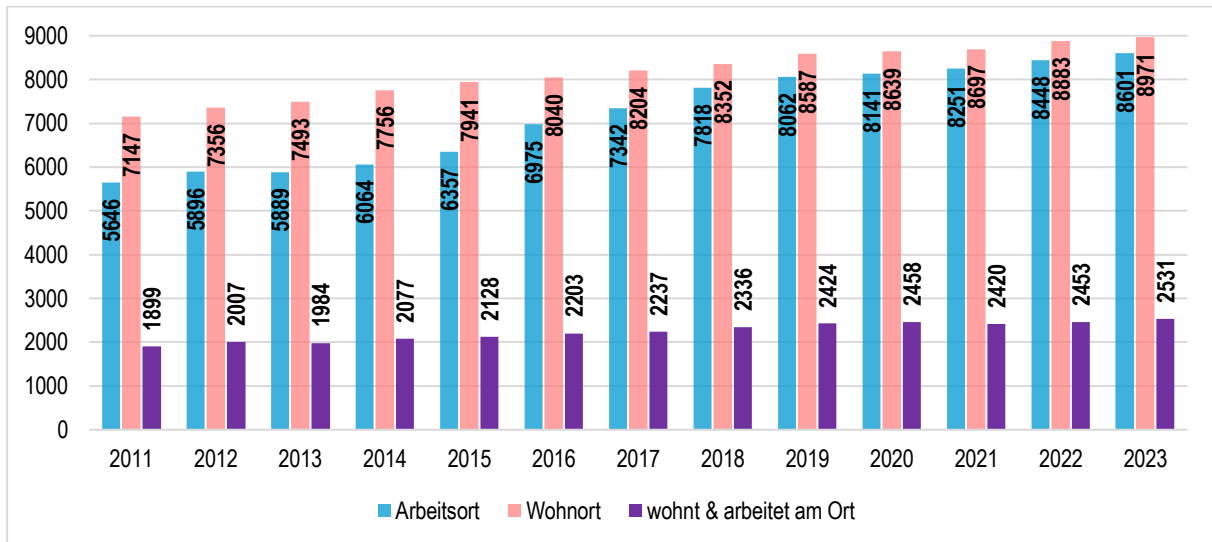


Abb. 14: Entwicklung der Sv-Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort (2011-2023)

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.

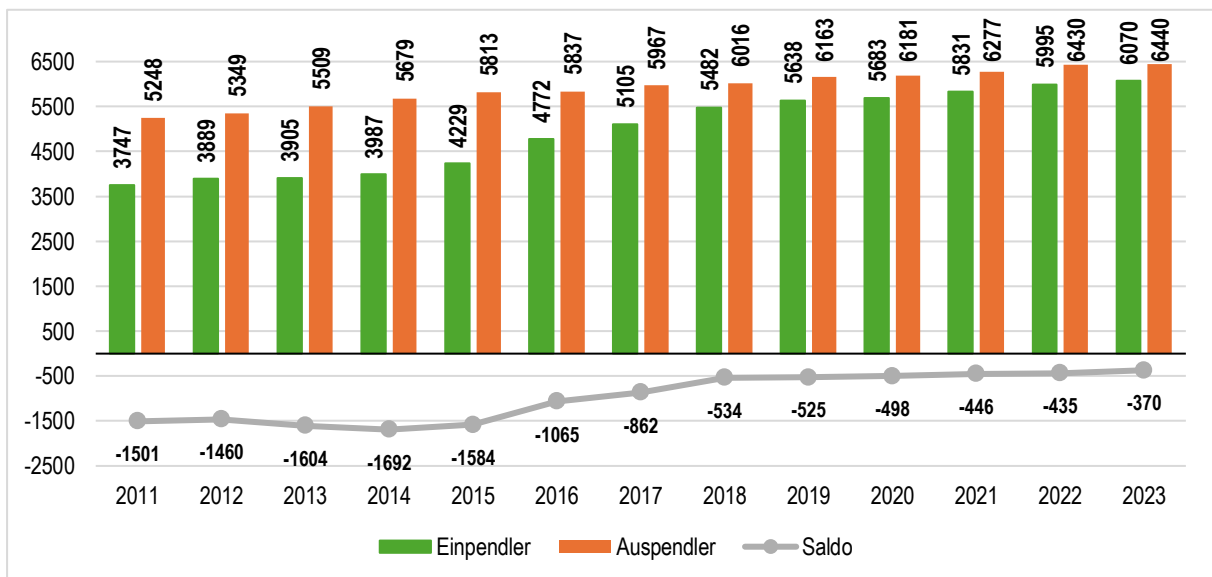


Abb. 15: Entwicklung der Ein- und Auspendler in der Gemeinde Rastede (2011-2023)

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
<b>Großtagespflegestelle</b> Hans-Wichmann-Str. 19, Rastede	20
<b>Krippe</b> Wahnbecker Kindertreff I Jadestr. 10, Wahnbek	30
<b>Krippe</b> Wahnbecker Kindertreff II Müritzstr. 31, Wahnbek	30
<b>Krippe</b> Wahnbecker Kindertreff III Sandbergstr. 55, Wahnbek	30
<b>Krippe</b> Rasselbande Feldbreite 20, Rastede	30
<b>Krippe</b> Bagira Südender Str. 106, Rastede	30
<b>Krippe</b> Hahn-Lehmder Kindertreff Wilhelmshavener Str. 171, Hahn-Lehmden	45
<b>GESAMT</b>	<b>215</b>

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
<b>Kindergarten</b> Am Voßbarg Schillerstr. 2, Rastede	90	GT
<b>Kindergarten</b> Loy Fünfhäuserweg 14, Loy (ab 01/26)	53 (+ 15)	GT
<b>Kindergarten</b> Buschweg Feldbreite 24, Rastede	48	GT
<b>Kindergarten</b> Feldbreite Feldbreite 22, Rastede	110	GT
<b>Kindergarten</b> Marienstr. Marienstr. 14, Rastede	43	HT
<b>Kindergarten</b> Mühlenstr. Mühlenstr. 55, Rastede	131	GT

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

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.<sup>10</sup>

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.

<sup>10</sup> 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.

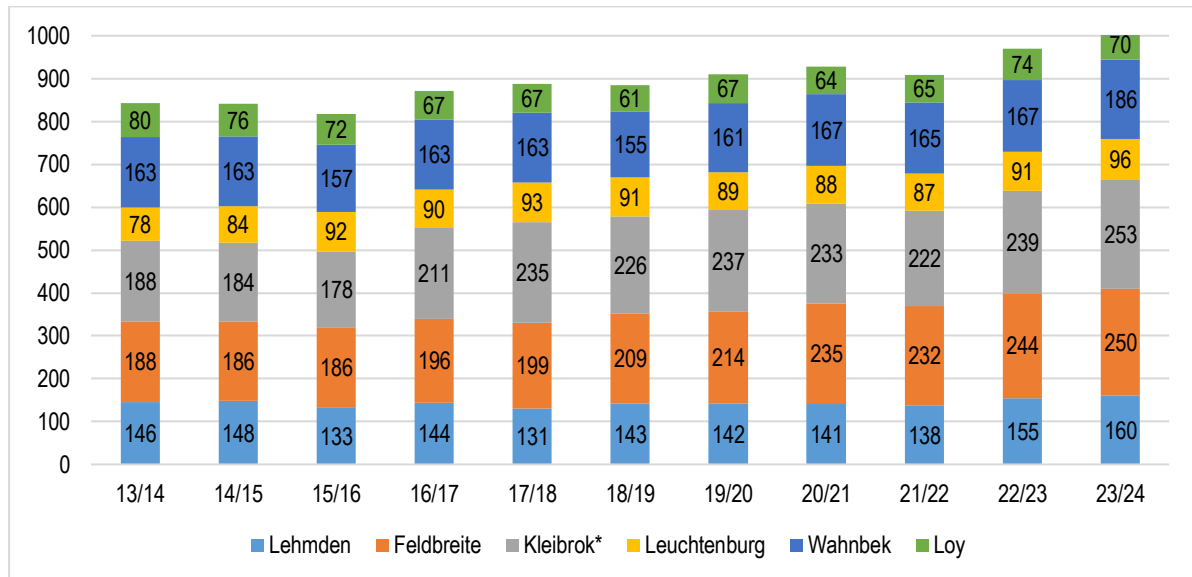


Abb. 16: Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten 10 Jahren in Grundschulen

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
<b>Gesamt</b>		<b>238</b>	<b>266</b>	<b>237</b>	<b>258</b>	<b>205</b>	<b>167</b>

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).

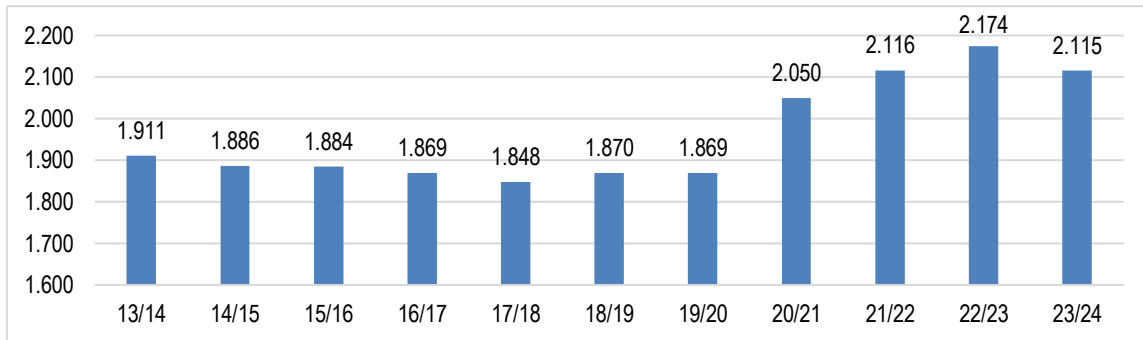


Abb. 17: Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten 10 Jahren in der KGS Rastede

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Gemeinde Rastede, 2023

### □ Förderschule<sup>11</sup>

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)

<sup>11</sup> 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](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 Niederlassungen<sup>12</sup>:

- 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.

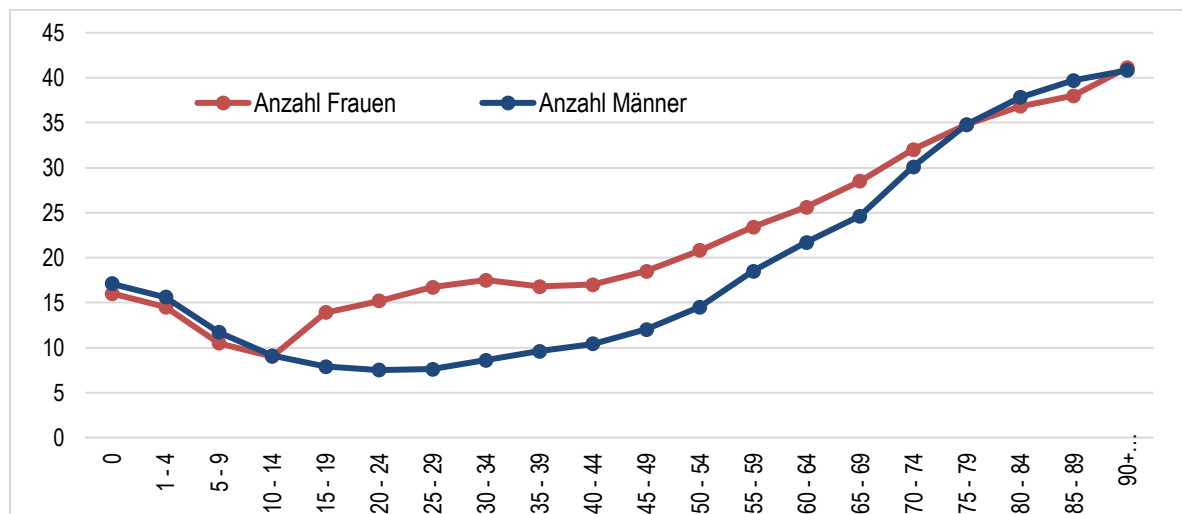


Abb. 18: Jährliche Arztkontakte in Abhängigkeit vom Alter

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.

<sup>12</sup> Internetrecherche NWP, März 2025



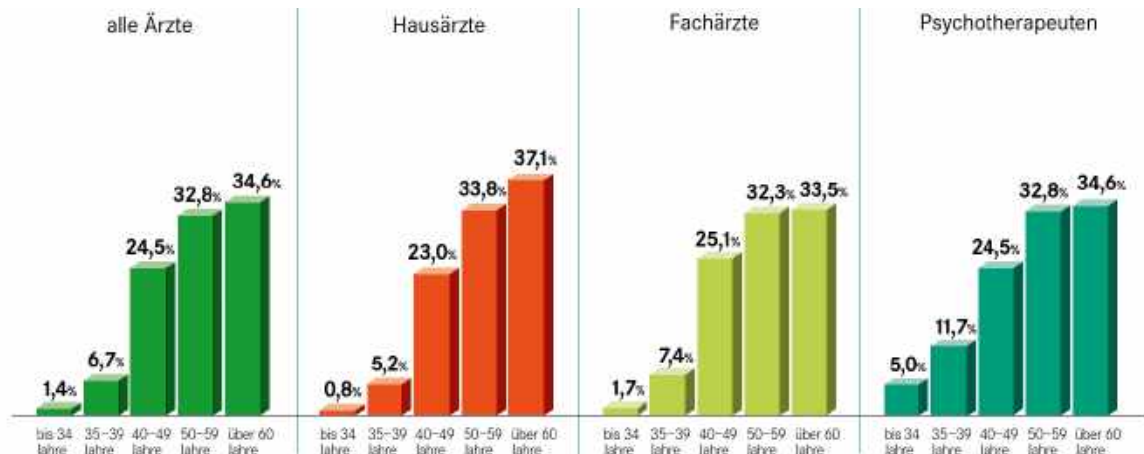


Abb. 19: Altersstruktur aller Vertragsärzte

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 Hausärzte im Jahr 2035 tätig sein, um die Bevölkerung zu versorgen<sup>13</sup>. 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.

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

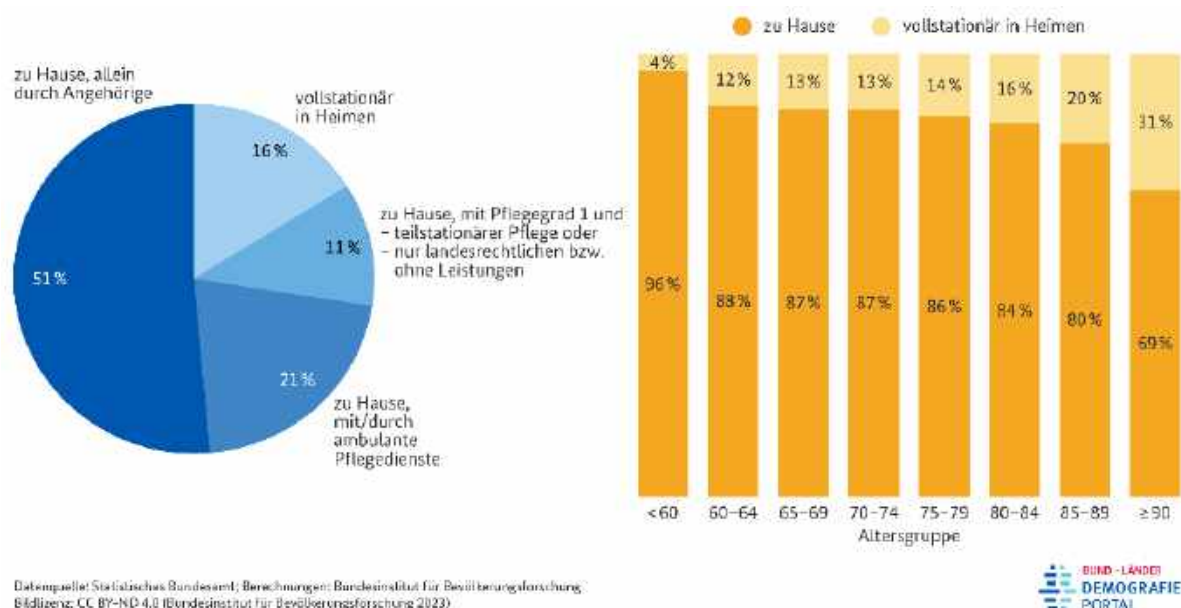


Abb. 20: Pflegebedürftige nach Art der Versorgung und Abhängigkeit vom Alter, 2021

### 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 Rastede<sup>14</sup> 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.

<sup>14</sup> 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

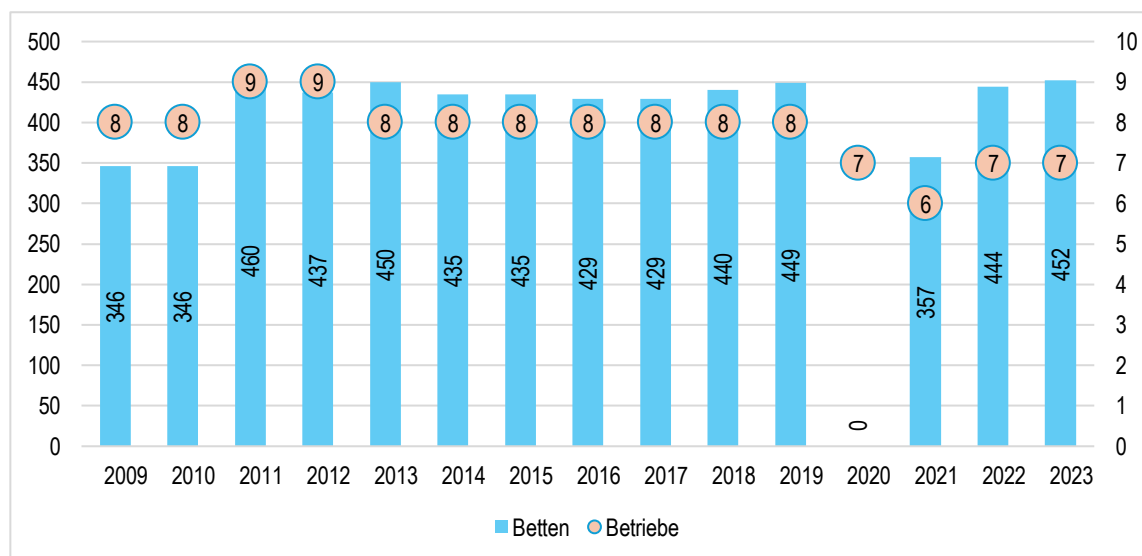


Abb. 21: Anzahl der Übernachtungsbetriebe und Bettenkapazitäten (2009-2023)  
Quelle: LSN-Online - Tabelle Z7360412

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.

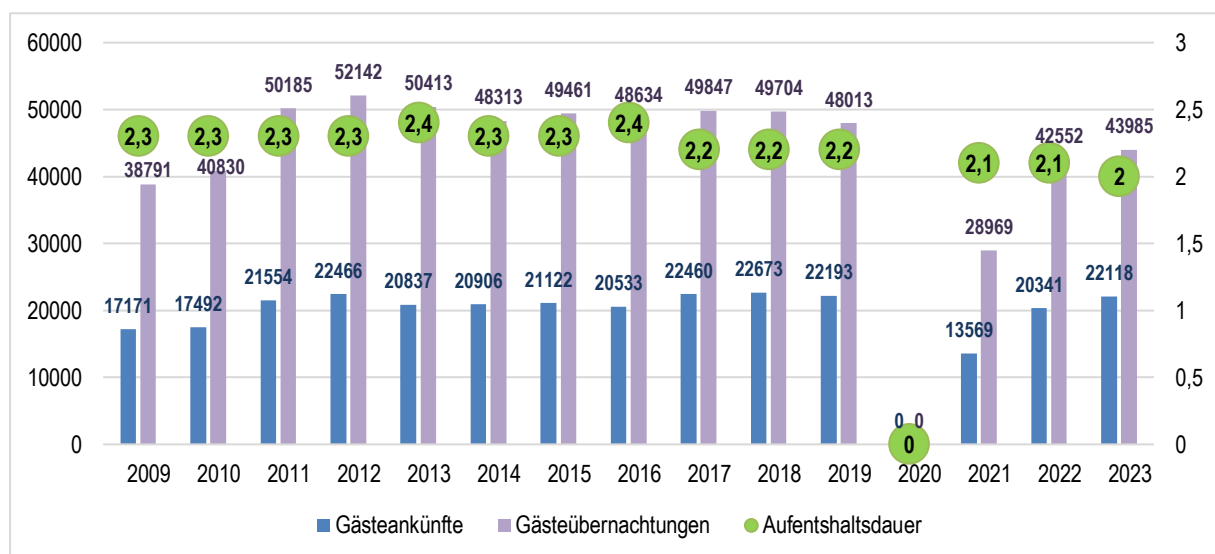


Abb. 22: Gästeankünfte, Übernachtungszahlen und Aufenthaltsdauer (2009-2023)

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 Freizeitspaß (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:

<b>Landesstraße Nr.</b>	<b>Verbindung/Wegführung</b>
L 820/L 862	Westerstede - Jaderberg
L 825	Heubült - Hahn-Lehmden - Wiefelstede
L 826	Rastede-Hostemost/Kleinfelde - Wiefelstede-Nuttel bis L 824
<b>Kreisstraße Nr.</b>	<b>Verbindung/Wegführung</b>
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-Untersuchungen<sup>15</sup> 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 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-West<sup>16</sup>

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.

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

<sup>16</sup> Landkreis Ammerland, Protokoll Straßenbauausschuss vom 26.02.2025, TOP 9





Abb. 23: Neubau der Nordwestumgehung (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 schienengebundenen 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 Flächenererschließung 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 Wahnbeke-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 Radverkehrskonzept<sup>17</sup>

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

<sup>17</sup> [https://umap.openstreetmap.de/de/map/ik-ammerland-manahmen\\_53507#14/53.2203/8.2502](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 km<sup>2</sup>) 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 (Agrarstrukturhebung 2020) gibt es in der Gemeinde 116 landwirtschaftliche Betriebe mit 6.286 ha Nutzfläche. Die durchschnittliche Betriebsfläche liegt bei ca. 54 ha.

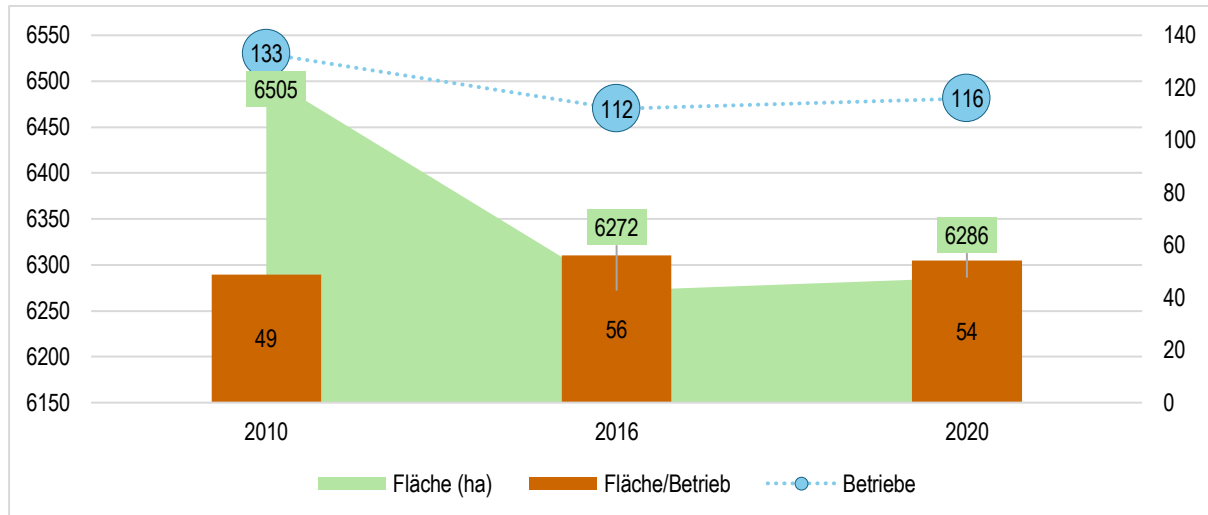


Abb. 24: Entwicklung der Agrarstruktur zwischen 2010 und 2020

Quelle: LSN, Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturhebung) 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.

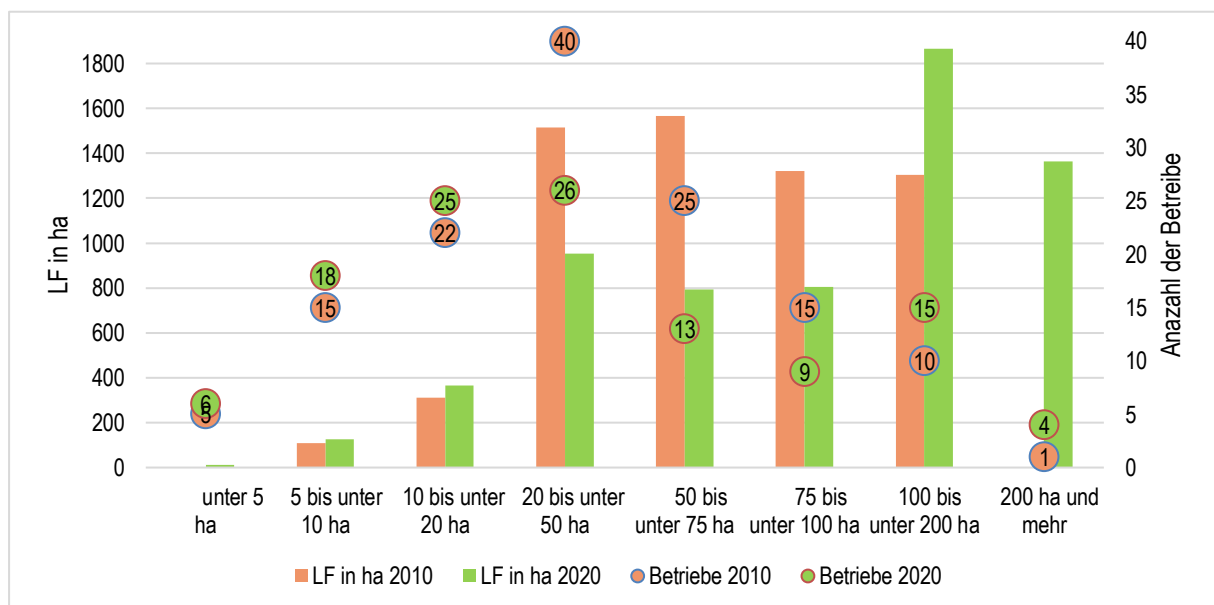
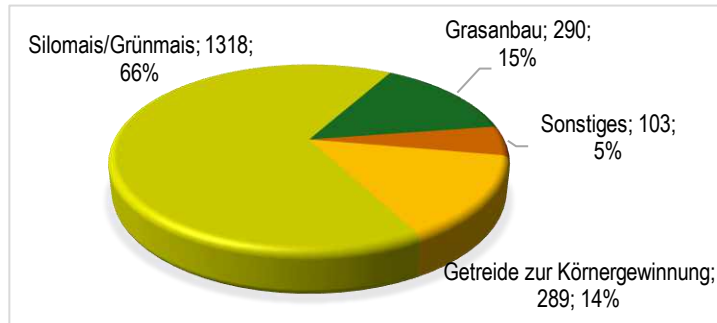


Abb. 25: Entwicklung der Größenklassen zwischen 2010 und 2020

Quelle: LSN, Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturhebung) 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.

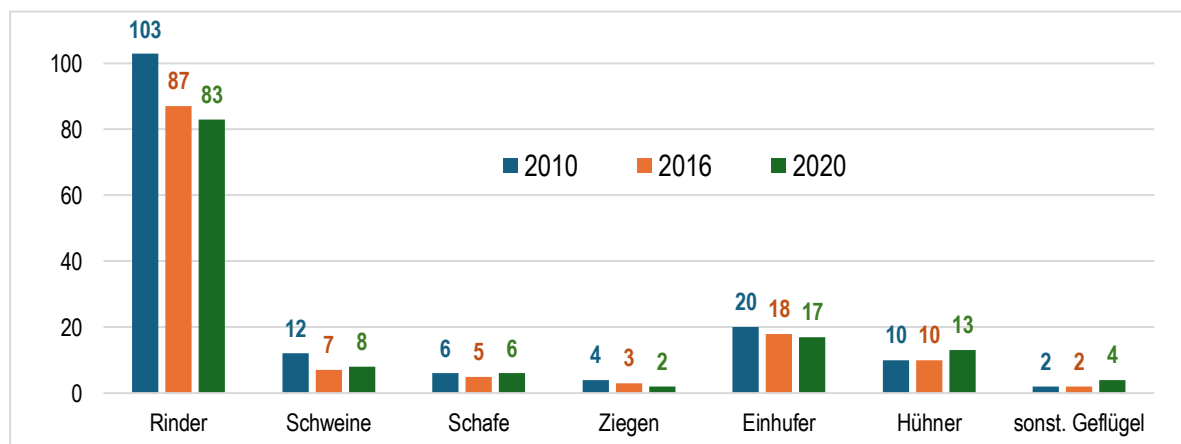


Abb. 27: Entwicklung der Betriebe mit Viehbeständen (Vergleich 2010, 2016, 2020)

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.

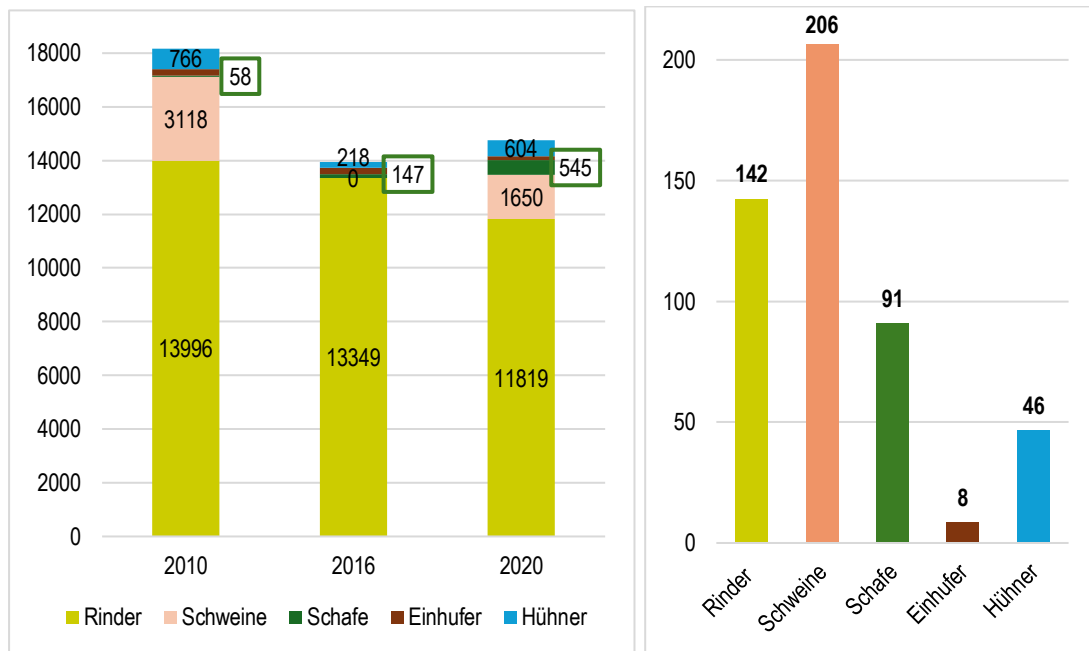


Abb. 28: Entwicklung Viehbeständen (Vergleich 2010, 2016, 2020) und Viehstückzahl pro Betrieb 2020  
Quelle: LSN, Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturerhebung) in Niedersachsen

### 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 Wahn bek liegen die Wahn bcker 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.<sup>18</sup>

## □ 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 in<sup>19</sup>:

- **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.

<sup>18</sup> [https://www.nwzonline.de/ammerland/waelder-im-ammerland-spueren-klimawandel\\_a\\_4,1,892093654.html](https://www.nwzonline.de/ammerland/waelder-im-ammerland-spueren-klimawandel_a_4,1,892093654.html)

<sup>19</sup> Zur Definition der Funktionen, s. Allgemeine Erläuterungen zur Waldfunktionskarte Niedersachsen

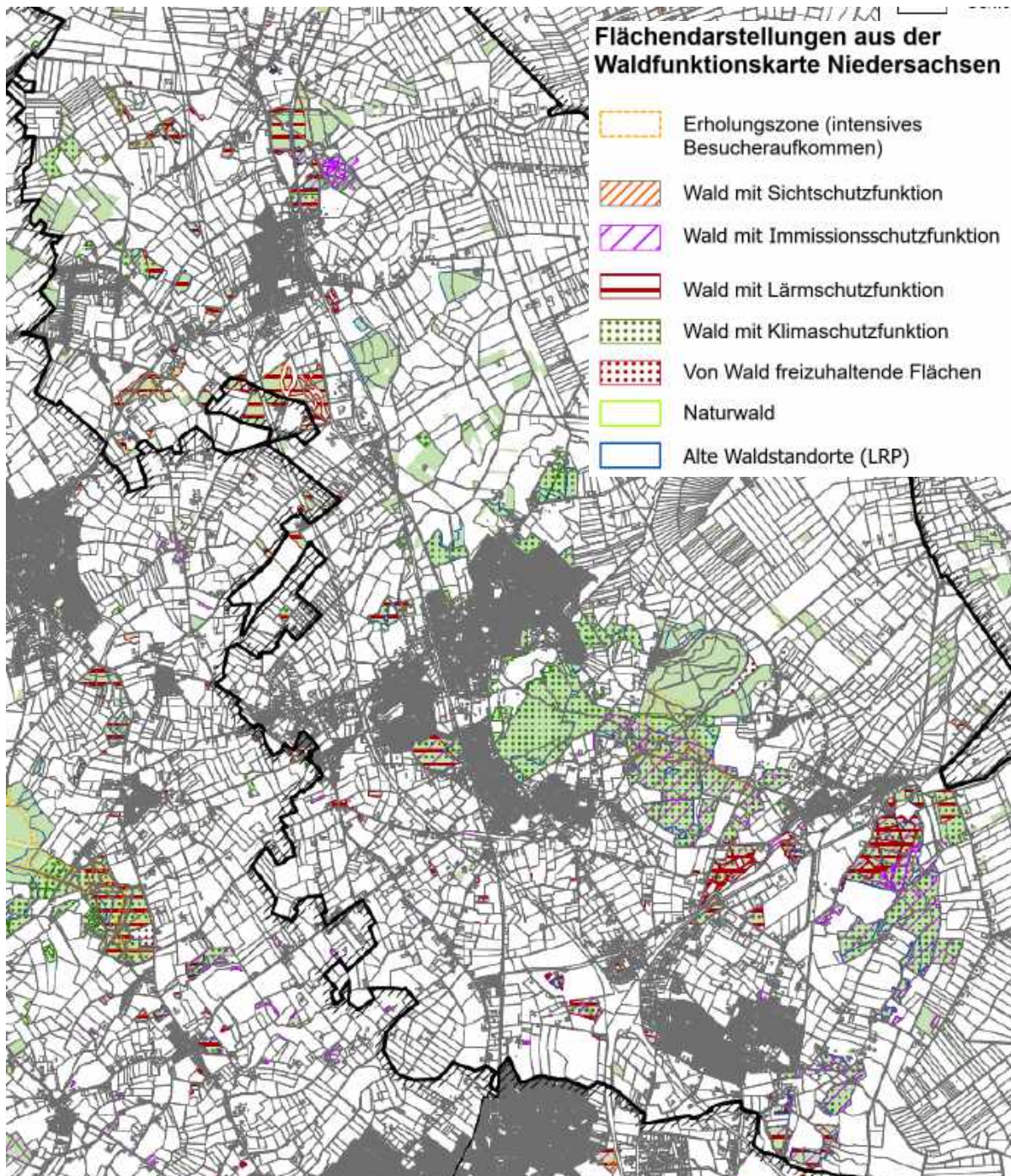


Abb. 29: Auszug aus der Waldfunktionskarte Niedersachsen

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.

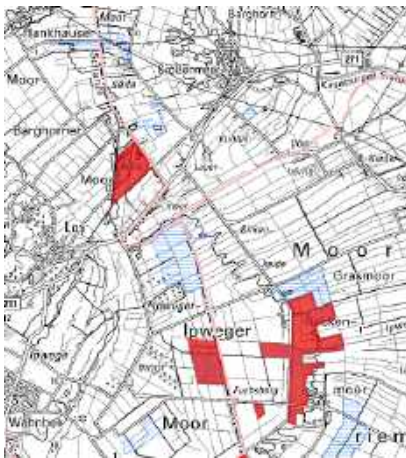
Viele der Rasteder Waldflächen weisen multifunktionale Funktionen auf. Oftmals handelt es sich hierbei um „alte Waldstandorte“, die seit der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts ohne oder nur mit geringer Unterbrechung Waldstandorte sind (ermittelt durch historische Karten). Hier findet sich ein besonderes 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.<sup>20</sup>



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

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

Weitere Bestandteile des Hankhauser Moores und Ipweger Moores gehören zu der Prüfkulisse für gesetzlich zu schützende Biotop 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 Torfabbauf Flächen 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 Abbaufäche so herzurichten, dass darauf eine Hochmoorregeneration mit den entsprechenden positiven Effekten für den Klima-, Arten- und Biotopschutz stattfinden kann.

#### □ Moorkataster<sup>21</sup>

Um den zukünftigen Anforderungen an diesen Naturraum mit den spezifischen Bodenverhältnissen gerecht zu werden, haben die Kommunen Bad Zwischenahn, Edewecht, 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.

<sup>20</sup> 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>

<sup>21</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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:

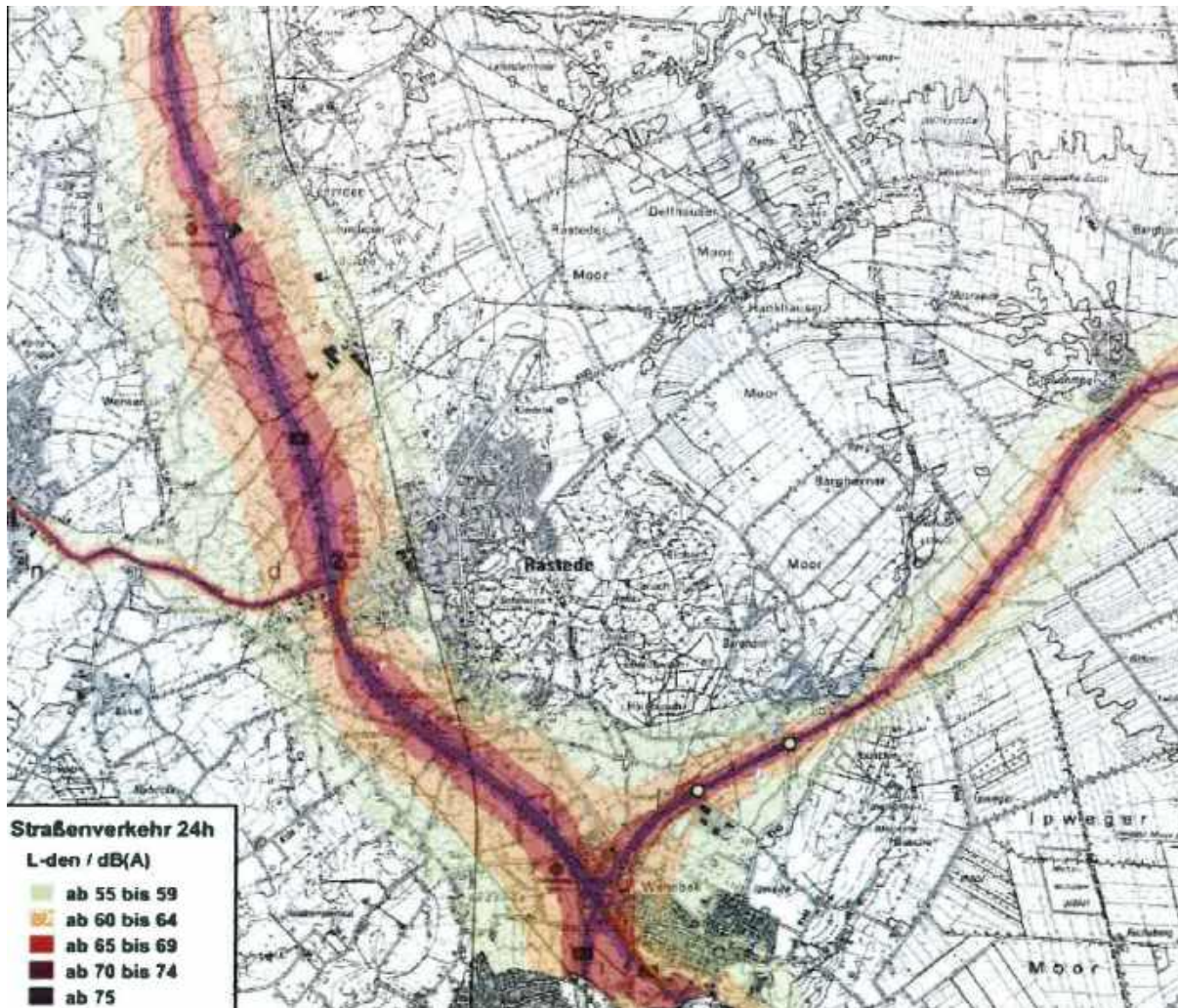


Abb. 31: Isophonenkarte Ta Lden 24 Stunden in Rastede  
Quelle: Lärmaktionsplan 2024

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

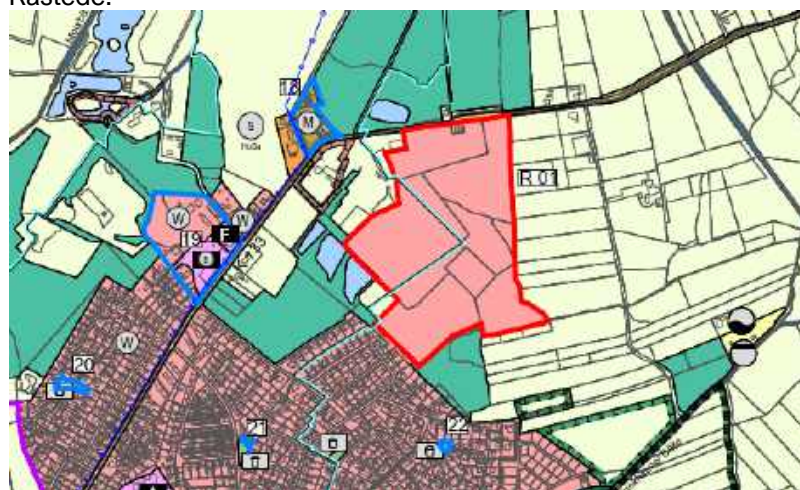
#### C.1.1.1 Bewertung

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:



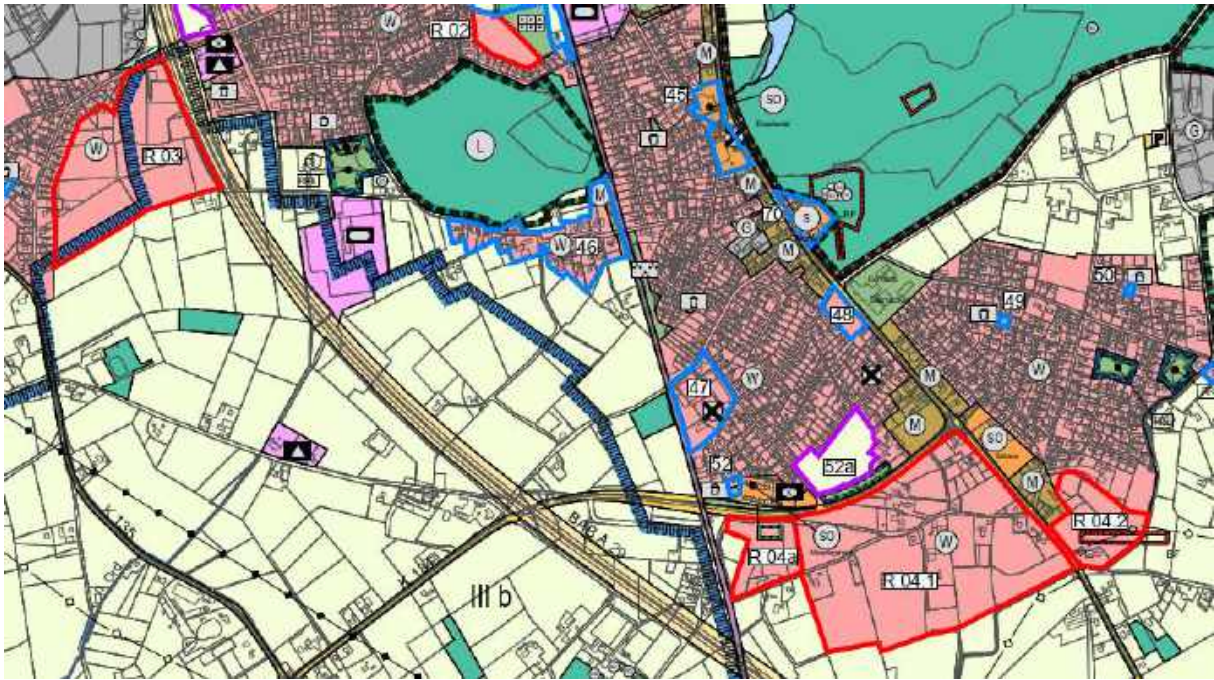


Abb. 33: Auszug aus dem Vorentwurf

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 Kleibroker 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

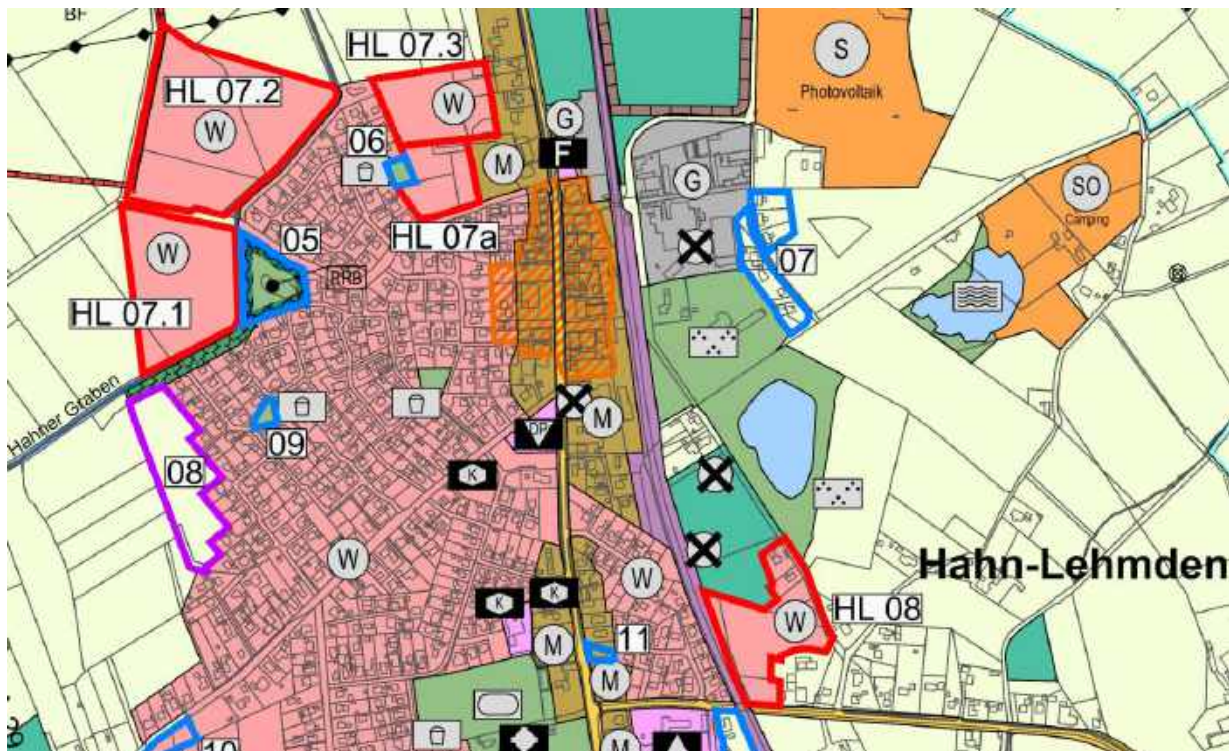


Abb. 34: Auszug aus dem Vorentwurf

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

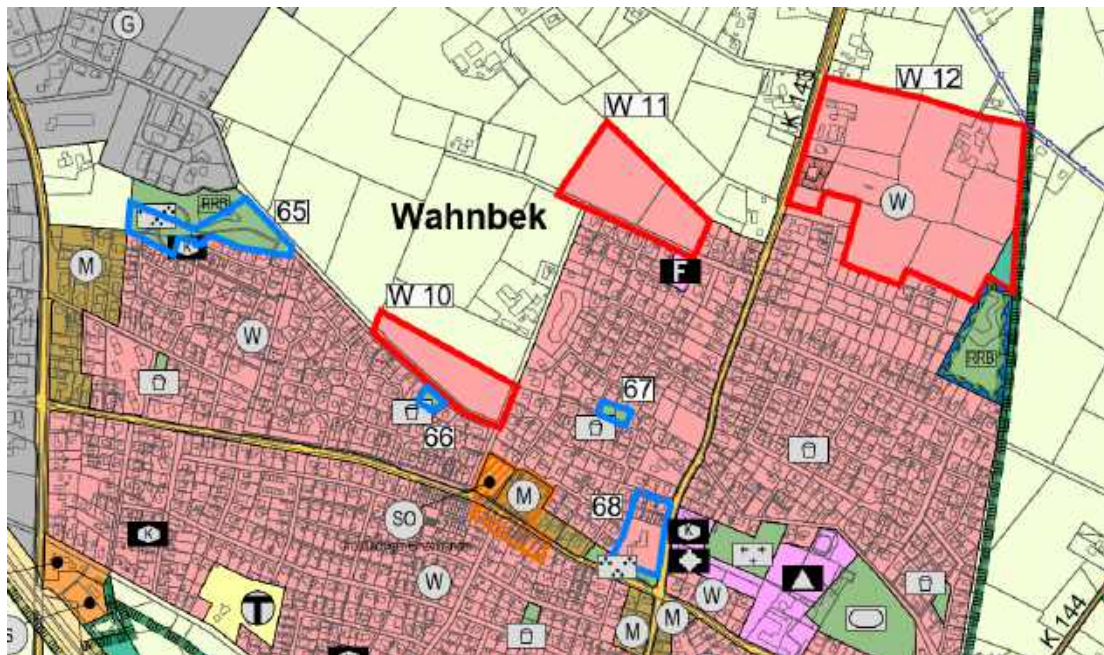


Abb. 35: Auszug aus dem Vorentwurf

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

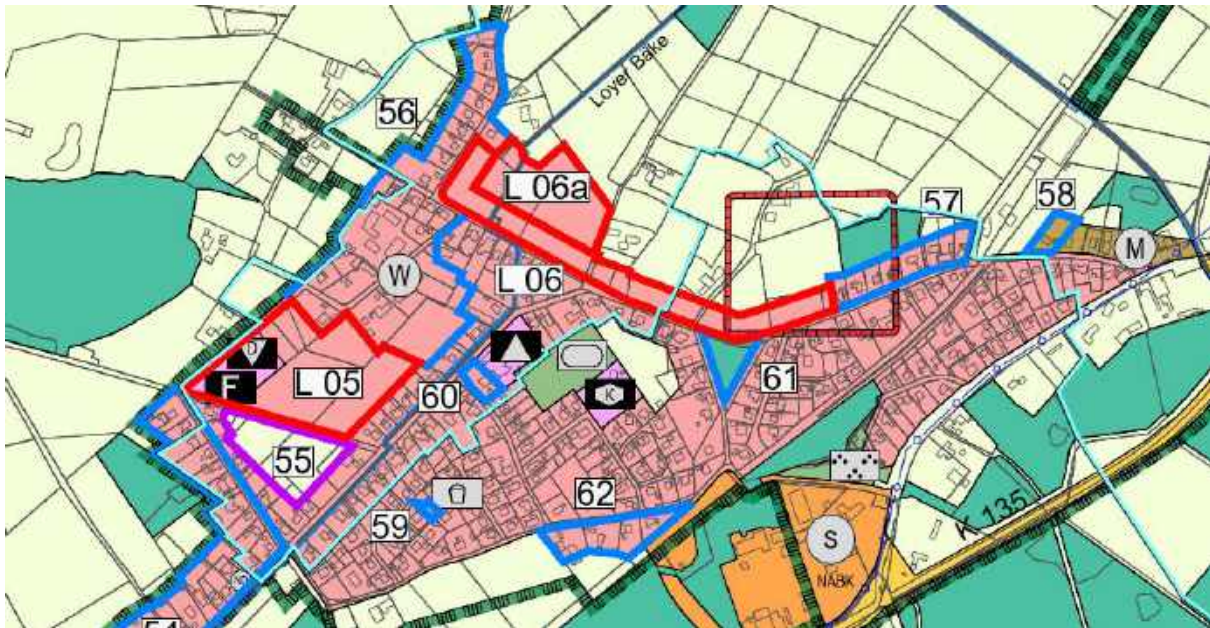


Abb. 36: Auszug aus dem Vorentwurf

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.

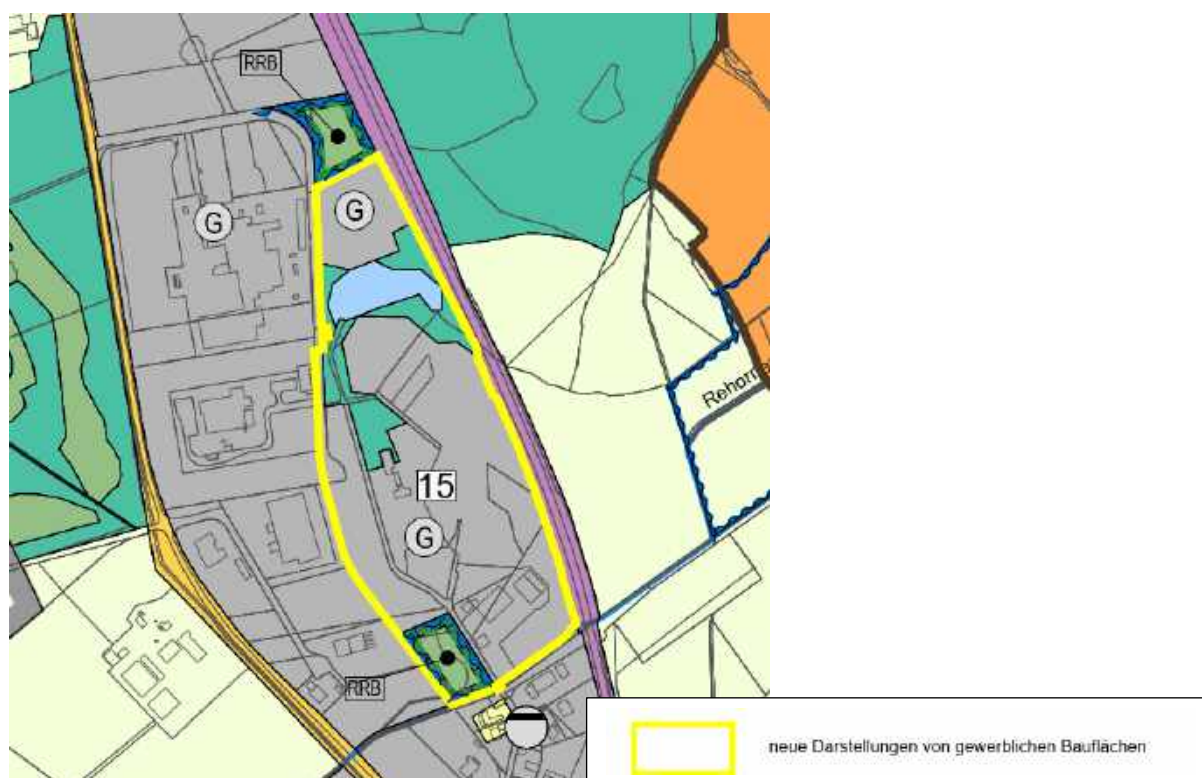
Es wurden für die jeweiligen Potenzialflächen Maßnahmen empfohlen, die dazu beitragen können, den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren. Dazu zählen:

- 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.



<b>Größe:</b>	Größe insgesamt 16,2 ha, davon gewerbliche Baufläche: <b>11,05 ha</b>
<b>Nutzung</b>	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.

<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet kann über Straße Hohe Looe erschlossen werden. Eine Wendemöglichkeit ist bereits vorhanden. Über die Straße Hohe Looe werden bereits die westlich befindlichen Gewerbegebiete erschlossen. Eine weitere Anbindungsmöglichkeit besteht aus südlicher Richtung über den Rehornweg.
<b>Natur und Landschaft</b>	<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"> <li>• Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen als Maßnahme für das Landschaftsbild</li> <li>• Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser (insbesondere von den Dachflächen) im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Pkw-Wege- und -Stellplatzflächen</li> <li>• Möglicherweise Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölzbestände</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	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

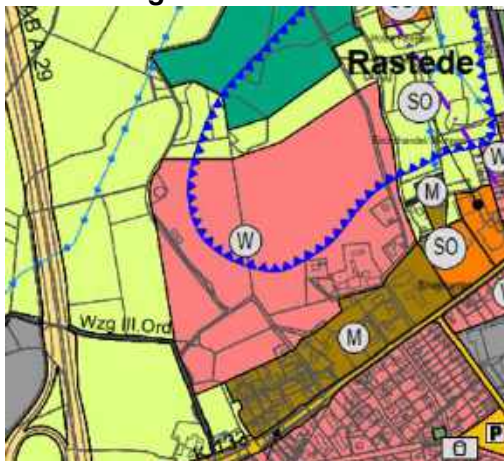
### C.2.1 Wohnbauflächen

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:

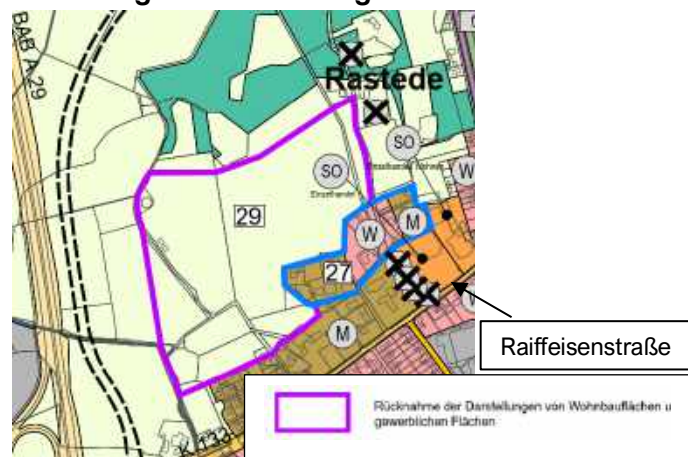
#### Hauptort Rastede

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

#### Darstellung im FNP 1993



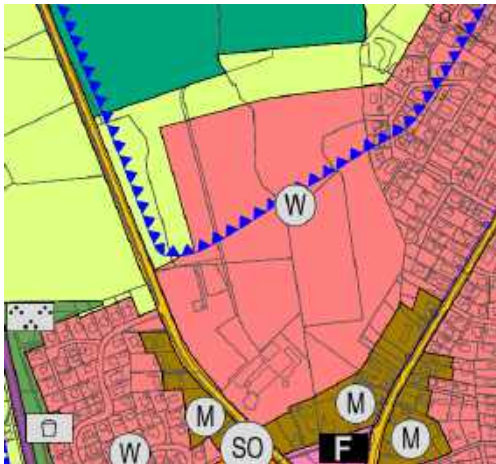
#### Vorschlag Neudarstellung



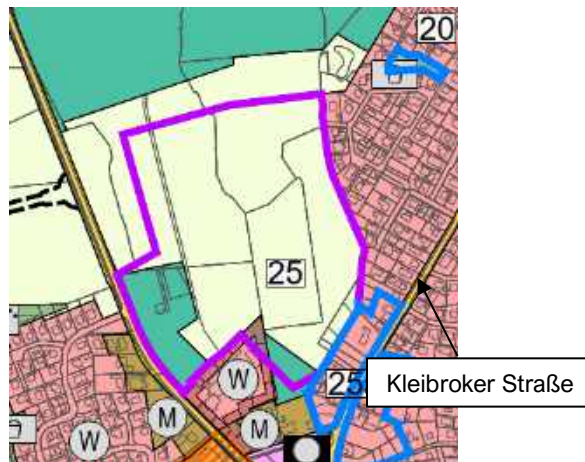


2. Hauptort Rastede: Rücknahme: Nördlicher Siedlungsrand, östlich der K 131, **12,2 ha**, Nummer 25

Darstellung im FNP 1993



Vorschlag Neudarstellung

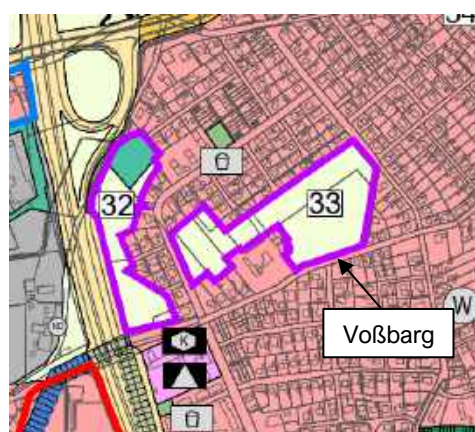


3. Hauptort Rastede: Rücknahme: Nördlich Voßbarg und direkt an der A 29, Flächengröße beider Flächen: 3,5 und 2,0 ha, Nummern 32 und 33

Darstellung im FNP 1993

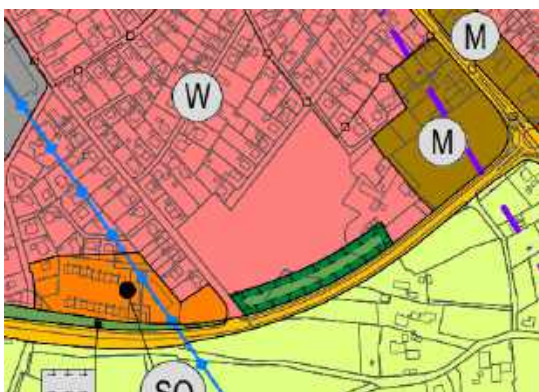


Vorschlag Neudarstellung

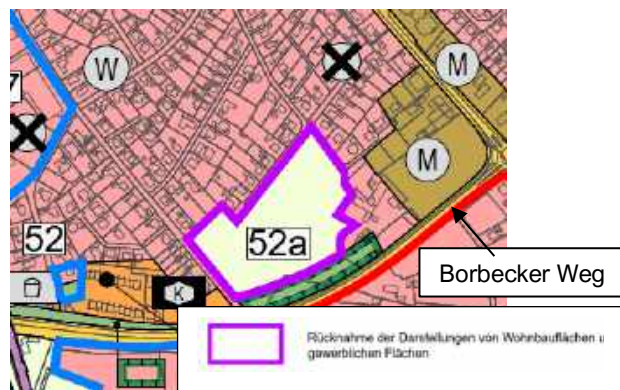


4. Hauptort Rastede: **Rücknahme:** Nördlich Borbecker Weg, **2,6 ha**, Nummer 52a

Darstellung im FNP 1993



Vorschlag Neudarstellung





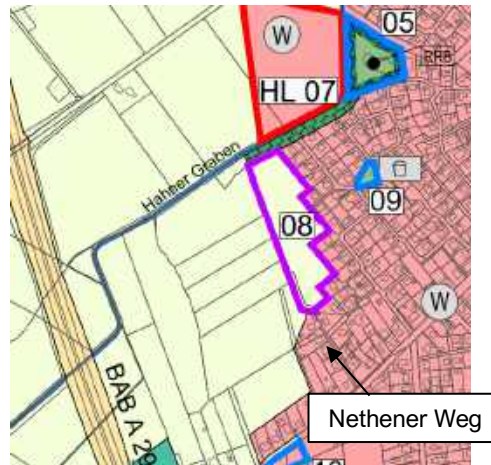
## Hahn Lehmden

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

### Darstellung im FNP 1993



### Vorschlag Neudarstellung



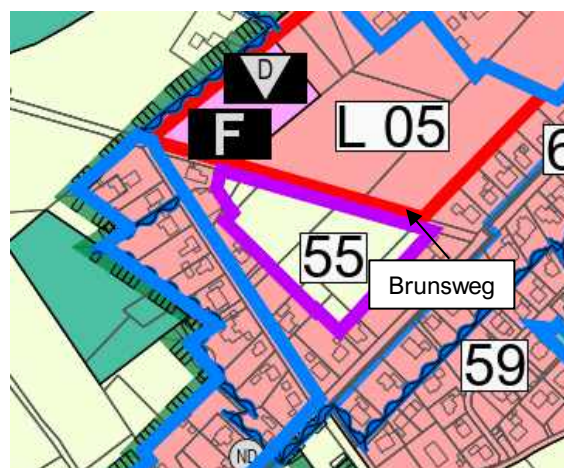
## Loy

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 (Wilhemshavener 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
<b>Rücknahmen insgesamt</b>			<b>58,3 ha</b>

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
<b>Hahn Lehmden</b>		
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.	
<b>Rastede Hauptort</b>		
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
<b>Loy</b>		
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
<b>Wahnbek</b>		
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:

	<b>Kinderspielplatz</b> 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.
	<b>Parkanlage:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prinzenpalais</li> <li>• Hagendorffs Busch</li> <li>• als Abschirmung entlang der Bahn im Bereich Raade und Zum Breen</li> <li>• Nördlich der Kreyenstr. in Nethen</li> <li>• Steenforths Moor in Nethen</li> <li>• Grünflächen um den Teich südlich der Molberger Straße (Nethen)</li> <li>• Grünfläche um den Brombeerteich in Wahnbek</li> <li>• Nördlich Talweg in Loy</li> <li>• Östlich der Straße Zum Roten Hahn in Hahn-Lehmden</li> </ul>
	<b>Sportplatz:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hahn-Lehmden</li> <li>• Nethen</li> <li>• Sportplatz Grundschule Kleibrok</li> <li>• Sportplatz Loy</li> <li>• Sportplatz Wahnbek</li> </ul>
	<b>Badeplatz, Freibad</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freibad Rastede</li> <li>• Naturbad Hahn</li> </ul>
	<b>Friedhof</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hahn-Lehmden</li> <li>• St.-Ulrichs-Friedhof Rastede</li> <li>• Willehad-Friedhof Wahnbek</li> </ul>
	<b>Dauerkleingärten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleingartenanlage am Buschweg (Rastede)</li> </ul>
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"> <li>• Grünflächen mit der Zweckbestimmung RRB festgelegt.</li> <li>• Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</li> <li>• Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</li> </ul>

### 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 Abbauf Flächen für Sand und Lehm, nordwestlich der Siedlungslage von Hahn Lehmden.

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	<a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata">www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata</a>
Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (HQ extrem)	<a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata">www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata</a>
Naturschutzgebiete	<a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata">www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata</a>
Landschaftsschutzgebiete	<a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata">www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata</a>
Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Landkreis Ammerland
Naturdenkmale	<a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata">www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata</a>
Flächenhafte und linienhafte Bodenfunde	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (HQ extrem)	<a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata">www.nlwkn.niedersachsen.de/opendata</a>
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. 1,48 3,75		Ø max. 0,16 0,45		Ø max. 0,85 3,12		Ø max. 0,46 2,05	
		Niedermoortorf				gering zersetzt		hoch zersetzt	
	max. 4,67	Ø max. 0,97 3,68				Ø max. 0,38 2,33		Ø max. 0,72 2,92	
		Niedermoorböden in m							
	Niedermoortorf (gesamt)		Oberboden		gering zersetzt		hoch zersetzt		
	Ø max. 1,02 3,10		Ø max. 0,22 0,47		Ø max. 0,24 2,52		Ø max. 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 <sub>2</sub> -Äq. ha <sup>-1</sup> a <sup>-1</sup>		123.576 t CO <sub>2</sub> -Äq. a <sup>-1</sup>							
■	< 5 t CO <sub>2</sub> -Äq. ha <sup>-1</sup> a <sup>-1</sup>	131 ha	4 %						
■	5 – 10 t CO <sub>2</sub> -Äq. ha <sup>-1</sup> a <sup>-1</sup>	2 ha	< 1 %						
■	10 – 15 t CO <sub>2</sub> -Äq. ha <sup>-1</sup> a <sup>-1</sup>	18 ha	< 1 %						
■	15 – 20 t CO <sub>2</sub> -Äq. ha <sup>-1</sup> a <sup>-1</sup>	109 ha	3 %						
■	20 – 25 t CO <sub>2</sub> -Äq. ha <sup>-1</sup> a <sup>-1</sup>	789 ha	21 %						
■	25 – 30 t CO <sub>2</sub> -Äq. ha <sup>-1</sup> a <sup>-1</sup>	204 ha	5 %						
■	> 30 t CO <sub>2</sub> -Äq. ha <sup>-1</sup> a <sup>-1</sup>	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	Wahnbeek - 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 Ipweger Weg 26	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	
45	35638718	45.100.500.158	Wahnbek - 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*

# Gemeinde Rastede

**Landkreis Ammerland**

## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Teil II der Begründung  
UMWELTBERICHT

**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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>	<b>1</b>
<b>1      Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1      Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	1
1.2      Übersicht über das Plangebiet .....	2
1.3      Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	3
1.4      Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Objekte.....	12
1.4.1      Naturschutzgebiete .....	12
1.4.2      Landschaftsschutzgebiete.....	13
1.4.3      Naturparke.....	13
1.4.4      Naturdenkmale.....	14
1.4.5      Geschützte Biotope .....	15
1.4.6      Geschützte Landschaftsbestandteile.....	17
1.4.7      Geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).....	17
1.5      Natura 2000.....	18
1.5.1      Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete .....	18
1.5.2      Europäische Vogelschutzgebiete.....	20
1.5.3      Natura 2000-Verträglichkeit.....	20
1.6      Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) .....	21
1.6.1      Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	22
1.6.2      Prüfung der Verbotstatbestände .....	23
<b>2      Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>25</b>
2.1      Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	25
2.1.1      Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	25
2.1.2      Fläche und Boden .....	29
2.1.3      Wasser .....	31
2.1.4      Klima und Luft .....	34
2.1.5      Landschaft .....	36
2.1.6      Mensch .....	38
2.1.7      Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
2.1.8      Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	41
2.2      Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	42
2.2.1      Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	42
2.2.2      Fläche und Boden .....	43
2.2.3      Wasser .....	44

2.2.4	Klima und Luft .....	44
2.2.5	Landschaft .....	44
2.2.6	Mensch .....	45
2.2.7	Kultur- und Sachgüter .....	45
2.2.8	Wechselwirkungen .....	46
2.3	Zusammenfassende Konfliktanalyse .....	46
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	48
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	48
<b>3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....</b>	<b>48</b>
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	48
3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	50
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>51</b>
4.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	51
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	52
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	52
4.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	53
	<b>Anhang zum Umweltbericht.....</b>	<b>54</b>

**Karte 1:** Schutzgebiete und geschützte Objekte

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.





## Teil II: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

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, darzustellen.

Der derzeit für die Gemeinde Rastede vorliegende 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 realen 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 Schwerpunkt der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Rastede ist 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 Wohnraum-Versorgung. Die Gemeinde Rastede hat in den Jahren 2018/ 2019 ein Konzept zur verträglichen Nachverdichtung erstellt. 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 im Teil 1).

Die neu dargestellten Wohnbauflächen umfassen insgesamt eine Flächengröße von 103,9 ha. Neben Wohnbauflächen werden in geringem Umfang auch gewerbliche Bauflächen mit einem Flächenumfang von 11,05 ha dargestellt.

Für Flächen, die trotz jahrelanger Darstellung nicht realisiert worden sind, ist eine Rücknahme der Darstellungen vorgesehen. Die Rücknahmen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die insgesamt einen Flächenumfang von 58,3 ha aufweisen. Davon entfallen auf die Rücknahme von Wohnbauflächen in Rastede, Hahn-Lehmden und Loy 39,5 ha. Zudem werden auch gewerbliche Bauflächen in Hahn-Lehmden mit einem Flächenumfang von 18,8 ha zurückgenommen.

Einen Überblick über die vorgesehenen Neudarstellungen und Rücknahmen in den einzelnen Ortsteilen liefert die nachstehende Tabelle.

Tabelle 1: Übersicht der Neudarstellungen nach Bauflächentypen und Ortsteilen

Ortschaft	Flächenvorschlag Wohnbaufl. (in ha)	Flächenrücknahme Wohnbaufl. (in ha)	Flächenvorschlag Gewerbe (in ha)	Flächenrücknahme Gewerbe (in ha)
<b>Rastede</b>	67,7	36,5		
<b>Hahn-Lehmden</b>	12,8	1,8	11,05	18,8
<b>Wahnbek</b>	16,1	-		
<b>Loy</b>	7,3	1,2		
<b>Summe</b>	<b>103,9</b>	<b>39,5</b>	<b>11,05</b>	<b>18,8</b>

## 1.2 Übersicht über das Plangebiet

Das Gemeindegebiet von Rastede liegt ca. 12 km nördlich der Stadt Oldenburg und befindet sich im Landkreis Ammerland. Das Gemeindegebiet weist insgesamt eine Fläche von 123,61 km<sup>2</sup> auf.

Zu der Gemeinde zählen insgesamt 27 Bauerschaften, die sich wie folgt zuordnen lassen:

Ortschaft	Bauerschaften	
Rastede	Rastede I Rastede II Hostemost Südende I Südende II	Kleibrok Kleinenfelde Leuchtenburg Hankhausen I Hankhausen II
Wahnbek	Wahnbek	Ipwege
Hahn-Lehmden	Lehmden Hahn	Nethen
Loy	Loy	Barghorn
Übrige Bauerschaften	Ipwegermoor Delfshausen Lehmdermoor Neusüdende I Neusüdende II	Bekhausen Wapeldorf Heubült Rastederberg Liehte

Naturräumlich liegt Rastede im Übergang von der Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest zur Region der Watten und Marschen. Der Geestbereich im westlichen und zentralen Gemeindegebiet gliedert sich in die *Wapel-Niederung* im Norden, in die *Wapel-Jühdener Moorgeest* sowie in die *Wiefelsteder Geestplatte* und den *Rasteder Geestrand*. Insbesondere auf dem Geestrand am Ostrand der Oldenburger Geest befinden sich auch die Hauptsiedlungsbereiche, die perlenschnurartig an der Kreisstraße angegliedert sind. Die Region der Watten und Marschen umfasst den östlichen Teilbereich des Gemeindegebietes mit der Landschaftseinheit *Delfshausen-Ipwegermoor*. Die Niederungsgebiete im Norden (Wapel-Niederung) und die der Marsch im Osten (Marsch und Moor) sind dagegen dünn besiedelt.

Folgende Kurzcharakteristiken für die Landschaftseinheiten sind auf Grundlage des Landschaftsrahmenplans<sup>1</sup> für das Gemeindegebiet zusammenzufassen:

<sup>1</sup> aus: Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2021: Textbericht Endversion

<i>Wapel-Niederung</i>	Niederung der Wapel und ihrer Nebenbäken; überwiegende Grünlandnutzung, auch Feuchtstandorte innerhalb des offenen Landschaftsbereiches.
<i>Wapel-Jühdener Moor-geest</i>	Mischung aus geest- und moortypischen Landschaftselementen; bedeutende Wallheckengebiete in Bekhausen und Nethenerfeld.
<i>Wiefelsteder Geest-platte</i>	Flache, fast ebene Geestplatte, die als schmales Band das westliche Plangebiet umfasst. Waldbereiche und Wallheckengebiete mit den Ortsteilen Kleinenfeld und Leuchtenburg.
<i>Rasteder Geestrand</i>	Wasserscheidegebiet auf der Oldenburger Geest mit Höhenunterschieden bis zu 20 m. Hier befinden sich die Ortschaften Lehmden, Rastede, Loy und Wahnbek.
<i>Delfshausen-Ipweger-moor</i>	Östlicher Bereich des Gemeindegebietes mit den Randmooren zwischen Marsch und Geest mit hohem Anteil feucht-nasser Standorte sowie den Ortschaften Lehmdermoor und Delfshausen.

Ohne Einfluss des Menschen wäre die potenziell natürliche Vegetation, die sich in den Bereichen der Geest einschließlich der Moor-geest einstellen würde, durch Buchenwälder basenarmer Standorte in unterschiedlichen Zusammensetzungen geprägt. In Niederungen der Geest wären feuchte Eichen-Hainbuchen- und Eschenmischwälder im Übergang zum feuchten Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald sowie vereinzelt feuchte Birken-Eichenwälder des Tieflandes ausgebildet, während sich in den Bäketalern Bruchwälder und sonstige Feuchtwälder der Niedermoore einstellen würden.

In der Marsch hingegen wären überwiegend Hochmoore-Bulten- und Schlenken-Komplexe sowie Moorwälder, vor allem in der Ausprägung als feuchter Kiefern- -Birken-Eichen-Moorwald des Tieflandes im Übergang zu Moorwäldern verbreitet.<sup>2</sup>

Unter heutiger Nutzung sind jedoch auf der Geest Acker- und Gartenbaunutzungen sowie Grünländer verbreitet, wobei auch die wesentlichen Siedlungsbereiche auf dem Geestrücken liegen. Waldkomplexe haben sich vor allem südöstlich von Rastede und im Umfeld von Hahn-Lehmden etabliert.

Demgegenüber dominiert im Naturraum der Marsch die Grünlandnutzung auf Moorflächen.<sup>3</sup>

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

#### Baugesetzbuch (BauGB)

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und*

<sup>2</sup> Auswertung Textkarte 1 des Landschaftsrahmenplans Landkreis Ammerland (2021); auf Grundlage des Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2003

<sup>3</sup> Übersicht Biotop aus: Textkarte 5 der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans 2021

*Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]*

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden im Gemeindegebiet Rastede einschließlich der zugehörigen Ortschaften und Bauernschaften Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Überwiegend wurden die Darstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und seinen Änderungen für die einzelnen Ortsteile übernommen.

Allgemein ist das Mobilisieren von Grundstücken im Privatbesitz häufig langwierig, da es sich der kommunalen Einflussnahme weitgehend entzieht. Die Realisierungswahrscheinlichkeit und -geschwindigkeit einer Bebauung hängt entscheidend von der individuellen Gemengelage und der entsprechenden Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer ab.

Diesbezüglich werden auch Flächen, die trotz jahrelanger Darstellung nicht realisiert worden sind, zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Rücknahme von Wohnbauflächen bezieht sich auf Flächen in Rastede, Hahn-Lehmden und Loy mit einem Flächenumfang von insgesamt 39,5 ha. Zudem werden auch gewerbliche Bauflächen in Hahn-Lehmden mit einem Flächenumfang von 18,8 ha zurückgenommen.

So werden bereits bebaute Flächen in ihrer aktuellen Nutzung gesichert bzw. es werden auch Darstellungen entsprechend des tatsächlichen Bestandes oder der städtebaulichen Ziele angepasst.

Darüber hinaus werden aber auch Flächen im Außenbereich und bislang unbebaute Flächen beansprucht. 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.

Zum Vorentwurf werden zunächst viele Wohnbauflächen dargestellt, um möglichst umfangreiches Abwägungsmaterial – auch aus den Bürgerbeteiligungen und den Trägerbeteiligungen zu gewinnen.

Der Wohnbauflächenbedarf ist in drei Szenarien ermittelt worden, von einer moderaten, über eine dynamische bis zu einer Trendentwicklung.

Im Ergebnis sind für den Hauptort Rastede sechs Potenzialflächen mit einem Flächenumfang von 67,7 ha, in Hahn-Lehmden fünf Flächen mit 12,8 ha, in Wahnbek drei Flächen mit 16,1 ha und in Loy drei Flächen mit 7,3 ha vorgeschlagen worden. Diese sind einer Bewertung nach städtebaulichen Kriterien und Restriktionen wie Lage zu Nahversorgungseinrichtungen, Erschließung und Emissionen, aber auch in Hinblick auf ihre Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen worden.

Für die Flächen werden auch Maßnahmen empfohlen, die dazu beitragen können, den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren, wie Erhalt wertgebender Bestandteile von Natur und Landschaft und/oder Reduzierung der Baufläche aufgrund von bedeutenden Teilbereichen oder Abständen zu Kompensationsflächen oder Wald.

Diese sind im weiteren Verfahren oder auf nachgelagerter Planungsebene zu konkretisieren und es können weitere Maßnahmen, u. a. für den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestaltung, z. B. im Rahmen von textlichen Festsetzungen, getroffen werden.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]*

Mit den neu dargestellten Wohnbauflächen wird die Deckung des Wohnraumbedarfs im Gemeindegebiet von Rastede angestrebt. Der Schwerpunkt liegt auf Flächen im Siedlungszusammenhang oder die unmittelbar an die bestehenden Ortsränder anschließen. Bei der Bewertung der Potenzialflächen wurden auch Kriterien wie die Lage zu Nahversorgungseinrichtungen sowie zu sozialen Infrastruktureinrichtungen, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Erschließung aber auch Vorbelastungen durch Emissionen geprüft.

In Rastede sind laut Lärmaktionsplan Einwohner betroffener Wohnhäuser von allem Belastungen an den Autobahnen und an der Bundesstraße 211 ausgesetzt. Gegenüber Schienenlärm sind die Siedlungsbereiche der Gemeinde Rastede weitgehend durch Lärmschutzwände geschützt. Soweit Angaben über die Frequentierung der Strecken und die Emissionsausbreitung bereits vorliegen, werden diese mit ausgewertet. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Dies wird im weiteren Verfahren insbesondere im Nahbereich zur Bundesautobahn gutachterlich überprüft. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Einzelfall zu analysieren und zu bewerten.

Kenntnisse darüber, ob in den gewerblichen Bauflächen auf nachgelagerter Planungsebene Störfallbetriebe zugelassen werden, können auf Flächennutzungsplanebene nicht eingeschätzt werden.

Einige neue Wohnbauflächen 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.

Auf nachgelagerter Planungsebene werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend weitergehend zu berücksichtigen sein. Hierzu zählen nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem immissionsschutzrechtliche Belange durch die Nähe neu dargestellter Wohnbauflächen zu Infrastruktureinrichtungen (Straßen- und Schienennetz) sowie zu gewerblichen und industriellen Betrieben (auch Biogasanlagen).

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Land*

Bestehende, prägende Siedlungsstrukturen insbesondere in den kulturhistorisch bedeutsamen Denkmalbereichen sind im Rahmen der künftigen Wohnbauentwicklung besonders zu berücksichtigen. Flächen- und linienhafte Bodenfunde und Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, werden nachrichtlich übernommen. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes sind Einzelbaudenkmale nicht dargestellt.

Die Neudarstellungen im Flächennutzungsplan liegen überwiegend außerhalb der historischen Siedlungsflächen. In den Potenzialflächen R-01 und L-06 liegen Bodendenkmale vor (archäologische Fundstellen bzw. Fundstreuung), in der Potenzialfläche W-12 ist mit der Hofanlage im westlichen Teil der Fläche ein Baudenkmal verzeichnet.

Auf nachgelagerter Planungsebene werden die Anforderungen des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen sein, z. B. kann eine denkmalschutzbezogene Baubegleitung erforderlich werden.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]*

Zu den Schutzgebieten des Natura 2000-Netzwerkes wird separat im Kap. 1.5 ausgeführt.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)*

Der Bodenschutzklausel wird insofern entsprochen, als dass mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung einerseits bereits bestehende Darstellungen übernommen und teilweise nach Überprüfung der tatsächlichen Nutzungen entsprechend der Zielvorgaben angepasst wurden. Dennoch werden zur Deckung des Wohnbaubedarfs Neudarstellungen erforderlich, wobei der Fokus auf Flächen im Siedlungszusammenhang oder unmittelbar an die bestehenden Ortsränder anschließend, liegt.

Zum Vorentwurf werden zunächst viele Wohnbauflächen dargestellt, jedoch wird im weiteren Verfahren eine Annäherung von Neuausweisung und prognostizierten Bedarf zu erzielen sein.

Auch werden Flächen, die trotz jahrelanger Darstellung nicht realisiert worden sind, zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Einen Überblick über die Bestandsdarstellungen liefert das Kap. C des Teil I der Begründung.

Insgesamt werden aber in erheblichem Maße Flächen im Außenbereich und bislang unbebaute Flächen beansprucht. Dabei handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftliche Flächen. Diese Beanspruchung wird seitens der Gemeinde Rastede als erforderlich erachtet, um dem Bedarf an Wohnraum und sozialer Infrastruktur nachzukommen sowie bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Auf nachgelagerter Planungsebene können Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Bodenschutz getroffen werden. Geeignete Maßnahmen können u. a. Begrenzung der Grundflächenzahl, Erhalt wertgebender Gehölze, insbesondere von Wallheckenbeständen sowie Anlage von wasserdurchlässigen Verkehrsflächen sein.

*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)*

Für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen auch weiterhin dieser Nutzung dienen.

Von den Neudarstellungen sind jedoch auch in erheblichem Maße landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einzelne Waldflächen betroffen. Eine Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird seitens der Gemeinde Rastede als erforderlich erachtet, um dem Bedarf an Wohnraum und sozialer Infrastruktur nachzukommen sowie eine bedarfsgemäße gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Verhältnis zu der Gesamtgröße der im Gemeindegebiet insgesamt vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen nur ein geringer Anteil dieser Flächennutzungen umgenutzt wird. Sie stehen im Gemeindegebiet weiterhin in ausreichender Größe zur Verfügung.

Waldflächen sind von den Neudarstellungen nur in geringem Umfang betroffen. Zudem können Waldflächen wie im Bereich des Gewerbegebietes in Liethe unter dem Vermeidungsgrundsatz erhalten werden und sind dementsprechend im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Sollten Waldflächen dennoch verloren gehen, sind diese gemäß Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) und entsprechend der Vorgaben der Ausführungsbestimmungen entsprechend auszugleichen.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]*

Die im Gemeindegebiet bestehenden Waldflächen sowie die landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere die ausgedehnten Niederungs- und Moorbereiche im östlichen Gemeindegebiet, werden weitestgehend durch die bestandsorientierte Darstellung als Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen in ihrer Nutzung gesichert.

Im Bereich der neu dargestellten Bauflächen bereitet die vorliegende Flächennutzungsplanung jedoch die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen vor. Dabei handelt es sich auch um Kalt- und Frischluftentstehungsklimatope. Hierdurch werden Veränderungen des Lokalklimas vorbereitet.

Auf nachgelagerter Planungsebene sollten deshalb geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Klima vorgesehen werden. Dazu gehören z. B. die Beschränkung der Grundflächenzahl, der Erhalt von Gehölzbeständen, Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung und die Gestaltung von Grünflächen sowie die Anlage von Anpflanzungen.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

*Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Der Flächennutzungsplan übernimmt in weiten Teilen bestandsorientierte Darstellungen, durch die keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verursacht werden.

Die Bedeutung der neu dargestellten Bauflächen für die biologische Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich vorwiegend durch die lokal ausgeprägte Nutzungsstruktur. Im Bereich der Neudarstellungen sind vor allem Grünland- und Ackernutzungen ausgeprägt, teilweise sind auch einrahmende Gehölze einschließlich geschützter Wallheckenbereiche oder Gräben vorhanden. Auch befinden sich in einzelnen Potenzialflächen kleinere Waldbereiche, die eine hohe ökologische Bedeutung aufweisen.

Durch die Flächennutzungsplanung wird die Überplanung von flächigen Biotop- und Nutzungsstrukturen vorbereitet. Es kommt zum Verlust von wertvollen Lebensräumen und z. T. von geschützten Landschaftsbestandteilen (Wallhecken). Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht



betroffen. Teilweise befinden sich innerhalb der Potenzialflächen auch Kompensationsmaßnahmen früherer Planung, oder teilweise grenzen derartige Maßnahmenflächen unmittelbar an. Die Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen stellen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund des Verlustes von Pflanzen- und Tierlebensräumen dar. Teilweise werden auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes prognostiziert.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt im weiteren Verfahren eine überschlägige Bilanzierung des Kompensationsbedarfes für die einzelnen Planungsbereiche. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Kompensationsbedarf genau zu quantifizieren und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sein.

### Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.6 des Umweltberichtes) dargestellt.

### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]*

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden zunächst keine spezifischen Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen. In der Bewertung der einzelnen Potenzialflächen wird auf mögliche Konflikte mit bestehenden schutzwürdigen Nutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Geruchsemissionen hingewiesen. (s. Anlage zur Flächenbewertung).

Insbesondere Lärmemissionen von Hauptverkehrswegen wie den Autobahnen und an der Bundesstraße 211 sind im Lärmaktionsplan aufgezeigt worden.

Auf nachgelagerter Planungsebene werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend weitergehend zu berücksichtigen sein. Hierzu zählen nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem immissionsschutzrechtliche Belange durch die Nähe neu dargestellter Wohnbauflächen zu Infrastruktureinrichtungen (Straßen- und Schienennetz) sowie zu gewerblichen und industriellen Betrieben (auch Biogasanlagen).

### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]*

Im Bereich zusätzlich dargestellter Bauflächen ist bei Realisierung der geplanten Nutzung von zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und Neuversiegelungen auszugehen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden führen würden. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen werden in den nachstehenden Kapiteln benannt. Diese sind auf nachgelagerter Planungsebene zu konkretisieren und zu kompensieren.

### Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, NWaldLG)

*Zweck dieses Gesetzes ist,*

1. den Wald, a) wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b) wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion) und c) wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern,
2. die Forstwirtschaft zu fördern,
3. einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzenden herbeizuführen und
4. die Benutzung der freien Landschaft zu ordnen.<sup>4</sup>

Die im Gemeindegebiet bestehenden Waldflächen werden weitestgehend durch die bestandsorientierte Darstellung als Waldfläche in ihrer Nutzung übernommen. Auch innerhalb von Neudarstellungen, wie im Bereich des Gewerbegebietes in Liethe, können Wälder unter dem Vermeidungsgrundsatz erhalten und dementsprechend im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt werden.

Auch im Bereich von Wahnbek (W-12) liegt eine kleinere Waldflächen am Rand der dargestellten Potenzialfläche, die auch entsprechend als Wald dargestellt ist. Im Rahmen einer konkretisierenden Planung ist der Erhalt des Waldes einschließlich seiner Funktionen (auch der Saumfunktionen) zu prüfen.

Bei einer unvermeidbaren Betroffenheit von Waldflächen ist eine Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG auf nachgelagerter Planungsebene erforderlich. *Wald darf nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden (§ 8 (1) NWaldLG).* Hierbei sind die besonderen Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldes zu beachten, die in § 8 (5) NWaldLG hervorgehoben sind. Entsprechend der Vorgaben der Ausführungsbestimmungen sind die Waldbereiche dann auch auszugleichen.

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]*

Das Gemeindegebiet ist von einem Grabensystem kleinerer, teils trockenfallender Gräben oder auch größerer Bächen durchzogen. Hauptentwässerungsrichtung ist in das Geestrandtief (mit Fließrichtung nach Norden in die Jade) und nach Süden in die Haaren und zur Hunte.

Es handelt sich überwiegend um erheblich veränderte, kiesgeprägte Tieflandbäche oder um künstliche oder erheblich veränderte sandgeprägte Tieflandbäche.<sup>5</sup>

Sollten im nachgelagerten Verfahren Änderungen der Gewässerkörper, z. B. eine Verrohrung, erforderlich werden, so wird voraussichtlich eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

<sup>4</sup> Auszug aus § 1 NWaldLG Fassung vom 01.01.2005, zuletzt geändert 21.05.2022

<sup>5</sup> Umweltkarten Niedersachsen: WRRL

Durch die vorbereiteten Neuversiegelungen kann es lokal zu Änderungen des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildung kommen. Ggf. können sich hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers ergeben. Diese wären auf nachgelagerter Planungsebene genau zu quantifizieren und auszugleichen.

Im Gemeindegebiet von Rastede befinden sich folgende Wasserschutzgebiete, die per Verordnung durch den Landkreis Ammerland und Stadt Oldenburg (Untere Wasserbehörde) festgesetzt und im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden:

- Wasserschutzgebiet Nethen (Verordnung veröffentlicht am 14. November 2003)
- Wasserschutzgebiet Oldenburg-Alexandersfeld (Verordnung veröffentlicht am 9. Februar 1990)

In Rastede ist von den Wasserschutzgebieten nur der östliche Teilbereich der Potenzialfläche R-03 betroffen.

### **Landschaftsprogramm Niedersachsen**

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm (MU, 2021) stellt eine wichtige Grundlage für die der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der Landesraumordnung sowie in anderen Fachplanungen dar. Sie umfasst eine eigenständige, gutachtliche Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im schutzgutübergreifenden Zielkonzept (Karte 4a des Landschaftsprogramms) sind folgende Gebiete zur Sicherung und Verbesserung herausgestellt:

- Gebiete mit landesweiter Bedeutung für die Biologische Vielfalt
  - im Gemeindegebiet von Rastede umfassen diese den zusammenhängenden Komplex mit den FFH-Gebieten Eichenbruch, Ellernbusch und FFH-Gebiet Funchsbüsche, Ipweyer Büsche, sowie dem Landschaftsschutzgebiet LSG Rasteder Geestrand,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und Erholung
  - im Gemeindegebiet von Rastede umfassen diese die zuvor genannten Flächen sowie die Landschaftsschutzgebiete LSG Hankhauser Geestrand, das LSG Schlosspark, Park Hagen und das LSG Stratje-Busch,

Gebiete zur Sicherung und Verbesserung landesweit bedeutsamer Gewässer

- Prioritäre Fließgewässer nach WRRL/Laich - und Aufwuchsgewässer / Überregionale Wanderrouten für die Fischfauna
  - Im Gemeindegebiet von Rastede ist der Geestrandgraben entsprechend dargestellt.

Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung

- Gebiete mit landesweit bedeutsamen Funktionen:
  - Im Gemeindegebiet von Rastede sind die östlichen Flächen mit den Hoch- und Niedermooren verzeichnet.

Diese Bereiche sind auch im Zielkonzept (Karte 6 des Landschaftsprogramms) unter schutzwürdige Bereiche als Schutzgebiete mit geregelten Nutzungen gemäß BNatSchG etc. aber auch als schutzwürdige Bereiche mit besonderen Anforderungen an Nutzungen dargestellt (z.B. östliche Moor- und Marschbereiche). Der Geestrandgraben ist als Verbund der Fließgewässer dargestellt.

Im landesweiten Biotopverbund (Karte 4b des Landschaftsprogramms) sind neben dem Geestrandgraben als Verbund der Fließgewässer auch die Wälder innerhalb des LSG Hankhauser Geestrand und Rasteder Geestrand als Verbundelemente naturnaher Waldlebensräume als Kernflächen Naturnaher Wälder bzw. sonstiger Wälder herausgestellt.

Zudem sind Bereiche im Barghorner und Ipweger Moor als Kernflächen Offenland und als Funktionsräume im Landesweiten Biotopverbund dargestellt.

Keine der Potenzialflächen liegt innerhalb einer dieser Zielkonzeptionen gemäß der Darstellung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms.

### **Fortschreibung Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (LRP)**

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.“*

In der folgende Übersicht werden die Zielkonzepte des Landschaftsrahmenplans aufgezeigt und die schwerpunktmäßige Flächenaufteilung im Gemeindegebiet von Rastede zusammengefasst:

#### **Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope**

Im Gemeindegebiet von Rastede sind die Biotope dieser höchsten Kategorie vor allem im Norden in der Wapel Niederung sowie im zentralen Gemeindegebiet mit den Wald- und FFH Gebieten sowie den östlichen Moorflächen ausgeprägt. Weitere kleine Gebiete liegen verstreut.

Hierbei handelt es sich überwiegend um Grünland-, Moor- oder Waldgebiete.

Nur in zwei Potenzialflächen liegt eine Überlagerung von Gebieten dieser Kategorie vor:

- Gewerbegebiet Liethe mit einer Waldfläche,
- Potenzialfläche Rastede R - 03 mit dem Gewässer/Feuchtkomplex im Südosten.

#### **Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete**

Randbereiche und umgebende Gebiete der vorstehenden Flächenkulissen sind dieser Kategorie zugeordnet.

Keine der Potenzialflächen ist dieser Kategorie zugeordnet.

#### **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**

Gebiete dieser mittleren Kategorie sind vor allem im Westen, Süden und Osten des Gemeindegebietes verbreitet. Im Westen und Süden umfassen diese insbesondere die Wallheckengebiete und Gebiete der halboffenen Landschaft; im Osten liegen diese vor allem in Zusammenhang mit den Grünland- und Moorengebieten.

Innerhalb dieser Kategorie liegen folgende Potenzialflächen (zumindest mit überwiegendem Flächenanteil):

- Rastede R-04.2
- Loy –L-06,
- Loy –L-06a,
- Hahn-Lehmnden HL – 07.2,

- Hahn-Lehmden HL – 07.3,
- Wahnbek W - 10, zudem Sicherung von Wallheckengebieten
- Wahnbek W - 11, zudem Sicherung von Wallheckengebieten
- Wahnbek W - 12, zudem Sicherung von Wallheckengebieten

#### **Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung aller Schutzgüter**

Gebiete dieser Kategorie sind vor allem auf dem Geestrücken des Gemeindegebietes im Umfeld der Autobahn sowie auf nördlichen Teilflächen verbreitet, wobei es sich weitgehend um Acker-Grünlandgebiete handelt, teilweise überlagert als Gebiete zur Sicherung von Wallheckengebieten.

Im Nordosten (Delfshauser Moor) ist das Grünlandgebiet zudem als Moorstandort im Zielkonzept zu beachten.

Innerhalb dieser Kategorie liegen folgende Potenzialflächen (zumindest mit überwiegendem Flächenanteil):

- Loy –L-05, zudem Sicherung von Wallheckengebieten

#### **Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung aller Schutzgüter**

Dieser Kategorie sind die überwiegend autobahnnahen Flächen im zentralen und südlichen Gemeindegebiet zugeordnet:

- Rastede R-01
- Rastede R-03, zudem Sicherung von Wallheckengebieten
- Rastede R-04.1 zudem Sicherung von Wallheckengebieten
- Rastede R-04.a, zudem Sicherung von Wallheckengebieten
- Hahn-Lehmden HL – 07.1
- Hahn-Lehmden HL - 08

## **1.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Einen Überblick über die im Gemeindegebiet lokalisierten naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und geschützten Objekte bietet die Karte 1: Schutzgebiete und geschützte Objekte im Anhang.

### **1.4.1 Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete werden nach § 16 NNatSchG zu § 23 BNatSchG für Landschaftsbereiche festgesetzt, in denen ein besonderer Schutz von Tieren und Pflanzen und deren Lebensräumen erforderlich ist. Es handelt sich um rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dient, aus ökologischen Gründen oder wegen der Seltenheit oder seiner herausragenden Schönheit ausgewiesen wird.

#### Naturschutzgebiet „Hochmoor und Grünland am Heideich (NSG WE 00248)

Das 53 ha große Naturschutzgebiet am östlichen Rand des Gemeindegebietes „setzt sich aus Moorbirkenwald, Gagelgebüsch der Sümpfe und Moore und der Hoch- und Übergangsmoore mit feuchtem Pfeifengras-Moorstadium, Wollgras-Torfmoos-Schwingrasen, feuchtem Glockenheide-Moorstadium sowie unterschiedlich genutzten Grünlandflächen zusammen“.

➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

#### Naturschutzgebiet Barkenkuhlen im Ipweyer Moor (NSG WE 00172)

*Das 53 ha große Naturschutzgebiet besteht aus einem entwässerten Hochmoorrest mit verschiedenen Hochmoordegenerationsstadien mit Wollgras- und Moorheidestadien und brachgefallenen Grünland. Die Entwässerung des Hochmoorkerns wurde inzwischen beendet und Verwallungen angelegt, so dass sich die Moorlebensräume regenerieren können.*

➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

#### Naturschutzgebiet Gellener Torfmöörte mit Rockenmoor und Fuchsberg (NSG WE 00313)

*Das Gebiet besteht aus Restflächen eines naturnahen Hoch- und Übergangsmoores, das als größter verbliebener Moorkomplex in den niedersächsischen Marschgebieten gilt. Das Moor ist z.T. durch bäuerlichen Handtorfstich geprägt und umfasst unterschiedlich degenerierte Moorflächen, die vereinzelt torfmoosreiche Hochmoorvegetation und im Bereich der wiedervernässten Torfstiche auch kleinere Stillgewässer aufweisen. Daneben kommen großflächig Moordegenerationsstadien mit ausgeprägten Gagelbeständen und sekundäre Birken-Moorwälder sowie vereinzelte extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen vor. Intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen unterteilen den Gesamtmoorkomplex in einzelne Teilflächen.*

➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

### 1.4.2 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 19 NNatSchG zu § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Landschaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung dienen.

#### Landschaftsschutzgebiet „Stratje-Busch“ (LSG WST 00083)

➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

Die Potenzialfläche R – 02 schließt, getrennt durch bestehende Bebauung und Straße Buschweg nördlich an, Abstand mindestens 40 m.

#### Landschaftsschutzgebiet „Schlosspark, Park Hage“ (LSG WST 00057)

➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

#### Landschaftsschutzgebiet „Hankhauser Geestrand“ (LSG WST 00091)

➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

#### Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (LSG WST 00078)

➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

Die Potenzialfläche L - 05 schließt, getrennt durch eine Straße, östlich an.

Die Potenzialfläche W – 12 schließt, getrennt durch die alte Bahntrasse, westlich an.

### 1.4.3 Naturparke

Nach § 27 BNatSchG umfassen Naturparke einheitlich zu entwickelnde, großräumige Gebiete, die überwiegend als Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen sind und die aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten besonders für die landschaftsgebundene Erholung und einen nachhaltigen Tourismus geeignet sind. Schutzziele von Naturparks sind die Erhal-

tung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt im Einklang mit einer naturverträglichen Landnutzung. Daneben sollen Naturparke auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE) dienen.

➔ Im Gemeindegebiet von Rastede liegen keine Naturparke.

#### 1.4.4 Naturdenkmale

Nach § 20 NNatSchG und § 28 BNatSchG können Einzelschöpfungen der Natur aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit als Naturdenkmal festgesetzt werden. Gemäß der Niedersächsischen Umweltkarten sind im Gemeindegebiet von Rastede folgende Naturdenkmale festgesetzt (MU, abgerufen im Februar 2025). Hierbei handelt es sich ausschließlich um Naturdenkmale in schmaler Längsausrichtung (hier Alleen) und um Naturdenkmale punkthafter Ausprägung (Einzelbäume); Naturdenkmale flächiger Ausprägung kommen im Gemeindegebiet nicht vor.

Die Naturdenkmale (ND) sind in der Flächennutzungsplan-Neudarstellung eingetragen.

Tabelle 2: Liste der Naturdenkmale im Gemeindegebiet

Nr.	Name	Anzahl	Standort
ND WST 43	Eiche	1	Leuchtenburg, Hakenstraße
ND WST 44	Bergahorn	1	Rastede, Denkmalplatz Oldenburger Straße
ND WST 45	Linde	1	Rastede, Oldenburger Straße
ND WST 48	Friedenseiche	1	Rastede, Friedhof, Friedhofsweg
ND WST 92	Eiche	1	Kleinenfelde
ND WST 93	Linde	1	Rastede, Schlosspark
ND WST 94	Kastanie	1	Rastede, Schlosspark
ND WST 96	Pyramideneichen	2	Rastede, Schlosspark
ND WST 97	Eichen	7	Rastede, Schlosspark
ND WST 98	Eichen	2	Rastede, Schlosspark, Loyer Kirchweg
ND WST 99	Eiche	1	Rastede, Schlosspark
ND WST 100	Eichen	2	Rastede, Schlosspark
ND WST 101	Linden	6	Rastede, Schlosspark
ND WST 102	Kastanienallee		Rastede, Loyer Kirchweg
ND WST 115	Eiche	1	Barghorn, Ellernbusch, Ringstraße
ND WST 116	Buche	1	Loy, Hankhauser Weg
ND WST 118	Eichenallee		Rastede, Schlosspark/Ellernbusch, Emsoldstraße
ND WST 119	Eiche	1	Rastede, Schützenhofstraße
ND WST 120	Eiche	1	Rastede, Am Stratjebusch
ND WST 121	Eichenallee		Leuchtenburg, Hakenstraße
ND WST 123	Linde - zweistämmig	1	Leuchtenburg, Hakenstraße
ND WST 124	Rotbuche	1	Leuchtenburg, Hakenstraße
ND WST 125	Eiche	1	Wahnbeke, Ipwege, Alt Ipwecker Weg

➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

Keine der Potenzialflächen überschneidet sich mit einem Naturdenkmal.



### 1.4.5 Geschützte Biotope

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt bestimmte Lebensräume unter unmittelbaren gesetzlichen Schutz, der keiner weiteren Verordnung oder Satzung bedarf. Hierzu zählen insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Verlandungszonen, Moore und Sümpfe, Trockenrasen und Heiden, natürliche Wälder und Streuobstbestände. Jegliche Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Lebensräume führen, sind untersagt.

Zu den geschützten Biotopen im Landkreis Ammerland liegen Daten zu gesetzlich geschützten Biotopen vor.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung solcher Biotope führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG). Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die zu erwartenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Die geschützten Biotope gemäß der Daten des Landkreises Ammerland sind in der Karte *Schutzgebiete und geschützte Objekte* dargestellt.

Tabelle 3: Liste der geschützten Biotope im Gemeindegebiet

Name	Biotoptyp	Biotoptyp
GB WST 2715/14	NSS	Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte
GB WST 2715/38	WNS / NSB / NRS	Sonstiger Sumpfwald / Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte / Schilf-Landröhricht
GB WST 2714/03	SO / VO / GNR	nährstoffarmes Stillgewässer / Verlandungsbereich nährstoffarmer Stillgewässer / Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/28	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/11	GNW	Sonstiges mageres Nassgrünland
GB WST 2714/65	GFF	Sonstiger Flutrasen
GB WST 2715/23	GFF	Sonstiger Flutrasen
GB WST 2715/32	GNR / NSS	Nährstoffreiche Nasswiese / Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte, Weiden-gebüsch
GB WST 2715/40	MGF / MPF / BNG	Feuchteres Glockenheide-Hochmoordegenerationsstadium / feuchteres Pfeifengras-Moorstadium / Gagelgebüsch der Sümpfe und Moore
GB WST 2615/03	NRS	Schilf- Landröhricht
GB WST 2715/16	SEZ	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer
GB WST 2715/24	WCN / WCA / WEQ	Eichen- und Hainbuchenmischwald nasser, nährstoffreicher Standorte / Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte / Erlen- und Eschen-Quellwald
GB WST 2715/19	MG / MGB / WBA	Moorheidestadium von Hochmoor / Besenheide-Hochmoordegenerationsstadium / Birken- und Kiefern- Bruchwald natürlicher Standorte des Tieflandes
GB WST 2715/10	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/05	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2615/02	SEZ	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer
GB WST 2715/27	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2714/26	VO	Verlandungsbereich nährstoffarmer Stillgewässer
GB WST 2714/02	SO / SE / HCF / MG	Naturnahes, nährstoffarmes Stillgewässer / Naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer / Feuchte Sandheide / Moorheidestadium von Hochmooren
GB WST 2715/37	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/13	FGB	Naturnaher Geestbach mit Kiessubstrat
GB WST 2715/05	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2615/01	SEZ	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer
GB WST 2715/24	WCN / WCA / WEQ	Eichen- und Hainbuchenmischwald nasser, nährstoffreicher Standorte / Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte / Erlen- und Eschen-Quellwald

GB WST 2715/35	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2714/65	RSS / RSZ	Silbergras- und Sandseggen- Pionierrasen / Sonstiger Sandtrockenrasen
GB WST 2715/10	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/41	NRG / GIM	Rohrglanzgras-Landröhricht / Intensivgrünland auf Moorböden
GB WST 2715/14	WBA / MH / MG / BNG	Birken-Kiefer-Bruchwald nährstoffarmer Standorte des Tieflandes / Naturnahes Hochmoor des Tieflandes / Moorheidestadium von Hochmooren / Gagelgebüsch der Sümpfe und Moore
GB WST 2715/17	MPF	Feuchtes Pfeifengras-Moorstadium
GB WST 2715/02	NRS	Schilf-Landröhricht
GB WST 2715/40	MGF / MPF / BNG	Feuchteres Glockenheide-Hochmoordegenerationsstadium / feuchteres Pfeifengras-Moorstadium / Gagelgebüsch der Sümpfe und Moore
GB WST 2715/06	VE	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer
GB WST 2714/25	SOA	Sonstiges naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer
GB WST 2715/09	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/40	WVP	Pfeifengras-Birken- und Kiefern-Moorwald
GB WST 2715/21	WET	(Traubenkirschen-) Erlen- und Eschen- Auwald der Talniederungen
GB WST 2715/19	MG / MGB / WBA	Moorheidestadium von Hochmoor / Besenheide-Hochmoordegenerationsstadium / Birken- und Kiefern- Bruchwald natürlicher Standorte des Tieflandes
GB WST 2715/13	FGB	Naturnaher Geestbach mit Kiessubstrat
GB WST 2715/30	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/20	MWD / MPF	Wollgras-Degenerationsstadium entwässerter Moore / Feuchtes Pfeifengras-Moorstadium
GB WST 2715/10	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/14	WBA / MH / MG / BNG	Birken-Kiefer-Bruchwald nährstoffarmer Standorte des Tieflandes / Naturnahes Hochmoor des Tieflandes / Moorheidestadium von Hochmooren / Gagelgebüsch der Sümpfe und Moore
GB WST 2715/44	GMF	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
GB WST 2715/35	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2714/92	RSZ_RSS	Sandtrockenrasen_Silbergras-Sandseggen-Pionierrasen
GB WST 2714/24	HCF	Feuchte Sandheide
GB WST 2715/36	NSS	Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte
GB WST 2614/03	RSS	Silbergras- und Sandseggen- Pionierrasen
GB WST 2715/25	WCN	Eichen- und Hainbuchenmischwald nasser, nährstoffreicher Standorte
GB WST 2715/07	VE / GNF	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer / Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasen
GB WST 2715/08	VE	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer
GB WST 2715/15	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/45	GMS	Sonstiges mesophiles Grünland
GB WST 2715/39	SEZ / VE	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer / Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer
GB WST 2715/24	WCN / WCA / WEQ	Eichen- und Hainbuchenmischwald nasser, nährstoffreicher Standorte / Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte / Erlen- und Eschen-Quellwald
GB WST 2715/03	SEZ	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer
GB WST 2715/34	GNW	Sonstiges mageres Nassgrünland
GB WST 2715/01	SEZ / VE	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer / Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer
GB WST 2715/29	GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GB WST 2715/24	FBG / FQT	Naturnaher Geestbach mit Kiessubstrat / Tümpelquelle/Quelltopf
GB WST 2715/22	WNE	Erlen- und Eschen- Sumpfwald
GB WST 2715/43	GNW / TGMF / GEM	Magere Nassweide / mesophiles Grünland
GB WST 2715/31	NSS	Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte

GB WST 2715/26	SEZ	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer
GB WST 2714/24	HCF	Feuchte Sandheide
GB WST 2714/24	HCF	Feuchte Sandheide
GB WST 2615/04	NRG	Rohrglanzgras- Landröhricht
GB WST 2715/40	MGF / MPF / BNG	Feuchteres Glockenheide-Hochmoordegenerationsstadium / feuchteres Pfeifengras-Moorstadium / Gagelgebüsch der Sümpfe und Moore
GB WST 2715/24	WCN / WCA / WEQ	Eichen- und Hainbuchenmischwald nasser, nährstoffreicher Standorte / Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte / Erlen- und Eschen-Quellwald
GB WST 2715/18	MG / MGB / WBA	Moorheidestadium von Hochmoor / Besenheide-Hochmoordegenerationsstadium / Birken- und Kiefern- Bruchwald natürlicher Standorte des Tieflandes
GB WST 2715/34	GNW	Sonstiges mageres Nassgrünland
GB WST 2715/14	WBA / MH / MG / BNG	Birken-Kiefer-Bruchwald nährstoffarmer Standorte des Tieflandes / Naturnahes Hochmoor des Tieflandes / Moorheidestadium von Hochmooren / Gagelgebüsch der Sümpfe und Moore
GB WST 2714/30	SOZ / VO / BNA	Sonstiges naturnahes nährstoffarmes Stillgewässer / Verlandungsbereiche nährstoff- armer Stillgewässer / Weiden-Sumpfgewässer nährstoffärmerer Standorte
GB WST 2715/12	WCN	Eichen- und Hainbuchen- Mischwald nasser, basenreicher Standorte

### ➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

Kein der verzeichneten, geschützten Biotop überschneidet sich mit den Potenzialflächen.

#### 1.4.6 Geschützte Landschaftsbestandteile

Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 22 NNatSchG, in Verbindung mit § 29 BNatSchG kann eine Gemeinde im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Satzung, oder die Naturschutzbehörde durch Verordnung als geschützte Landschaftsbestandteil festsetzen.

Tabelle 4: Liste der geschützten Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet

Nr.	Name	Standort
GLB WST 4	Gehölzbestände nördlich der Badeanstalt und des Tennisplatzes an der Mühlenstraße	Rastede Mühlenstraße
GLB WST 16	Umgebung des Hofes Kleibrok	Kleibrok
GLB WST 17	Hagendorffs Busch	Rastede, An Hagendorffs Busch
GLB WST 18	Nethener Kirchweg	Zwischen Nethen und Liethe
GLB WST 23	Kiefernwald am Nethener Kirchweg	Zwischen Nethen und Liethe

### ➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

Keine der Potenzialflächen überschneidet sich mit einem flächenhaften, geschützten Landschaftsbestandteil.

#### 1.4.7 Geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken)

Darüber hinaus sind auch Wallhecken gemäß § 22 (3) NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteil geschützt. Sie sind definiert als „Mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten, auch wenn sie zur Wiederherstellung oder naturräumlich-standörtlich sinnvollen Ergänzung des traditionellen Wallheckennetzes neu angelegt worden sind (...)“.

Wallhecken sind im Gemeindegebiet innerhalb des Geestbereiche weit verbreitet.

**Betroffenheit:** In folgenden Potenzialflächen sind Wallhecken verbreitet oder zumindest randlich vorhanden:

- ➔ R - 02
- ➔ R - 03
- ➔ R - 04.1
- ➔ R - 04.2
- ➔ R - 04.1a
- ➔ L - 05
- ➔ HL - 09
- ➔ W - 10
- ➔ W - 11
- ➔ W - 12

## 1.5 Natura 2000

Einen Überblick über die im Gemeindegebiet lokalisierten Natura 2000 Gebiete bietet die Karte 1 im Anhang.

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/ EWG).

Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde kann unter den Voraussetzungen des § 34 Absatz 3 bis 5 Ausnahmen von dem Verbot des Satzes 1 sowie von Verboten im Sinne des § 32 Absatz 3 zulassen.

Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

### 1.5.1 Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete

Die im Jahr 1992 verabschiedete Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere) verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Union zur Errichtung eines europaweiten zusammenhängenden Netzes von Schutzgebieten, das den Namen „Natura 2000“ trägt. Für die Ausweisung von FFH-Gebieten maßgebend ist das Vorkommen von bestimmten Lebensräumen (aufgeführt in Anhang I der FFH-Richtlinie) und Arten (aufgeführt in Anhang II) von gemeinschaftlicher Bedeutung. Gebiete, die in signifikantem Maß dazu beitragen, diese Lebensraumtypen und Arten in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren oder diesen wieder herzustellen, müssen nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie gesichert werden.

### FFH-Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (2715-331)

Das zwischen Rastede und Barghorn befindliche FFH-Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ umfasst 131,34 ha und wird gemäß der Kurzcharakteristik wie folgt beschrieben: *Waldgebiet östlich von Rastede am Rand der Oldenburger Geest. Auf nährstoffarmen Böden häufig mit Hainsimsen-Buchenwäldern, auf stauwasserbeeinflussten Böden mit Übergängen zu feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Zentral kleinflächig auch bodensaurer Buchenwald mit Unterbewuchs aus Stechpalme. An naturnahen Bachläufen im Süden kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenauwälder, teilweise sehr artenreich. Wertvoller Lebensraum, der sich deutlich von den nordöstlich anschließenden Wesermarschen abhebt.*

Die Umsetzung auf nationaler Ebene ist durch die Festsetzung des Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (LSG WST 00078) erfolgt.

### FFH-Gebiet „Funchsbüsch, Ipweger Büsche“ (2715-332)

Das FFH-Gebiet „Funchsbüsch, Ipweger Büsche“ umfasst auf etwa insgesamt 93,73 ha das Waldgebiet östlich von Rastede am Rand der Oldenburger Geest. Auf stauwasserbeeinflussten Böden geprägt von feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern beiderseits des schmalen Bachlaufs Butteler Bäke. Untergeordnet Buchenwälder. Überwiegend als bodensaurer Hainsimsen-Buchenwald, teils mit Stechpalme im Unterbewuchs, teils in der mesophilen Ausprägung. Am naturnah mäandrierenden Bach Säume artenreicher Erlen-Eschenauwälder. Außerdem Kleingewässer und eine Nasswiese. Wertvoller Lebensraum, der sich deutlich von den nordöstlich anschließenden Wesermarschen abhebt.

Die Umsetzung auf nationaler Ebene ist ebenfalls durch die Festsetzung des Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (LSG WST 00078) erfolgt.

### FFH-Gebiet „Ipweger Moor, Gellener Torfmöörte“ (2715-301)

Das FFH-Gebiet „Ipweger Moor, Gellener Torfmöörte“ (3742-302) auf insgesamt 315,72 ha umfasst an verschiedenen Standorten im östlichen Gemeindegebiet und dem angrenzenden Gebiet der Wesermarsch noch Restflächen naturnaher Hoch- und Übergangsmoorkomplexe nordöstlich von Oldenburg unter Wiedervernässungsmaßnahmen mit Moorheide- und Pfeifengrasstadien, dystrophen Wasserflächen in ehemaligen Torfstichen - teils zu Übergangs- und Schwinggrasmooren entwickelt, sekundären Birken- und Kiefernmoorwäldern und Moorgrünland. Auf mineralischen Boden der Geest feuchte Heiden. Drei Teilflächen durch Intensivgrünland auf Moorböden getrennt. Bedeutend für Teichfledermaus, Große Moosjungfer, Moorfrosch, Zauneidechse sowie das Vorkommen der Moltebeere (*Rubus chamaemorus*).<sup>6</sup>

Die Umsetzung auf nationaler Ebene erfolgt durch die Naturschutzgebietsverordnung ‚Barkenkuhlen im Ipweger Moor‘ und die Verordnung über das Naturschutzgebiet ‚Gellener Torfmöörte mit Rockenmoor und Fuchsberg‘.

### **➔ Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

Keine der Potenzialflächen überschneidet sich mit einem FFH-Gebiet. Eine direkte Betroffenheit durch die Planung wird somit ausgeschlossen.

Auch sind im räumlichen Umfeld mit der Darstellung von Potenzialflächen keine Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, durch die Planung abzuleiten (s. u. Natura 2000-Verträglichkeit).

<sup>6</sup> Auszüge aus dem jeweiligen Standarddatenbogen (SDB)/ vollständige Gebietsdaten des FFH-Gebietes in Niedersachsen

### 1.5.2 Europäische Vogelschutzgebiete

Im Gemeindegebiet von Rastede liegt kein EU-Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist die „Hunteniederung“ (DE2816-401), welches zudem südlich an das gemeindeübergreifende FFH-Gebiet Ipweger Moor, Gellener Torfmöörte einen Abstand von etwa 230 m einhält. Zum Gemeindegebiet von Rastede wird ein Mindestabstand von 1,94 km eingehalten.

#### ➔ **Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen**

Keine der Potenzialflächen überschneidet sich mit einem EU-Vogelschutzgebiet.

### 1.5.3 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.

In Bezug auf die Erhaltungs- und Schutzziele von Natura 2000-Gebieten sind folgende Aspekte einzustellen:

- Eine direkte Flächenüberlagerung liegt nicht vor. Somit sind keine Flächen der Schutzgebiete von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unmittelbar betroffen.
- Die neu dargestellten Potenzialflächen liegen im unmittelbaren Siedlungsumfeld und sind vielfach schon durch einzelne Siedlungsstrukturen und durch Straßen erschlossen, einschließlich der damit einhergehenden menschlichen Aktivitäten.
- Zudem liegen zwischen den Potenzialflächen und den Natura 2000-Gebieten Mindestabstände vor. Der geringste Abstand besteht zwischen der dargestellten Wohnbaufläche in Wahnbek (W – 12) zum FFH-Gebiet „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“, mit einem Mindestabstand von 500 m.

Gemäß der Kurzcharakteristik handelt es sich bei dem Waldgebiet am Rand der Geest um einen stauwasserbeeinflussten Bereich mit entsprechend feuchten Ausprägungen der Waldgesellschaften und um Kleingewässer und eine Nasswiese. In der neu dargestellten Wohnbauflächen liegt ein kleinerer Eichen-Mischwald unmittelbar an der gehölzgesäumten, ehemaligen Bahntrasse. Auch im Norden befinden sich weitere abschirmende Strukturen wie Straßen und Gehölzreihen. Daher wird zum einen aufgrund des trennenden Bahndamms, der gliedernden Strukturen und bestehenden Siedlungsstrukturen mit den bestehenden Störungen durch Bewegungen und Aktivitäten sowie der Abstände von etwa 500 m keine wesentlichen Wechselbeziehungen und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet abgeleitet.

Zu den anderen FFH- und EU-Vogelschutzgebieten sind die Abstände noch größer.

Insgesamt sind mit der Siedlungserweiterungen an den vorgesehenen Standorten (Potenzialflächen) somit weder direkte Flächeninanspruchnahmen verbunden, noch sind unmittelbare Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Schutzgebiete abzuleiten.

Von einer Verträglichkeit der Planung ist auszugehen, da in der Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen abzuleiten sind.

## 1.6 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>7</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*

<sup>7</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.



3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

### **1.6.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet**

Basierend auf den ausgeprägten Habitatstrukturen wird eine Abschätzung der potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten vorgenommen.

Zudem werden die Angaben aus dem Landschaftsrahmenplan LK Ammerland 2021 sowie die niedersächsischen Umweltkarten in Bezug auf wertvolle Gebiet für Brut- und Gastvögel sowie Großvogellebensräume ausgewertet.

Darauf basierend werden auch die neu dargestellten Bauflächen bewertet.

In der großräumigen Betrachtung sind die offenen Moorflächen im Osten des Gemeindegebietes insbesondere für Offenlandarten von Bedeutung. Das spiegelt sich vor allem in den wertvollen Bereichen für Brut- und Gastvögel wider. Insbesondere das Hankhauser Moor und das Ipweger Moor sind als Bereiche mit Bedeutung für Wiesenvögel herausgestellt; bekannt sind hierbei Vorkommen des Großen Brachvogels, der Uferschnepfe und des Rotschenkels sowie der Bekassine. Zudem sind Weißstorchvorkommen genannt.

Aber auch im Norden des Gemeindegebietes im Bereich Wapeldorf und Heubült befinden sich für Brut- und Gastvögel Bereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung.

In den detailliert zu betrachtenden Bereichen sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten insbesondere gehölzgebundene und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten zu betrachten. Auf den Grünland- und Ackerflächen ist das Vorkommen von Vogelarten des Offenlandes ebenfalls nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Potenzialfläche L-05 befindet sich dabei innerhalb eines Bereiches mit hoher Bedeutung für Brut- und Gastvögel.

Liegen Oberflächengewässer in oder in unmittelbarer Nähe der Planungsbereiche, wird das Vorkommen von Amphibien als wahrscheinlich angenommen, da sich z. B. Winterquartiere oft in der Nähe der Laichgewässer befinden oder Wanderrouen auch durch ansonsten ungeeignete Biotope führen können, wenn sie nahe an einem Laichgewässer liegen.

Aktuell liegen jedoch keine Kenntnisse zu dem Vorkommen von streng geschützten Amphibienarten innerhalb der einzelnen Planungsbereiche vor.

In Trockenhabitaten oder an Waldrändern ist mit einem potenziellen Vorkommen von Reptilien zu rechnen, da solche Biotope durch vorhandene Versteckmöglichkeiten und genügend Besonnung von allgemeiner Eignung als Reptilienlebensraum sind. Ein Vorkommen streng geschützter Reptilienarten ist für den Landkreis jedoch nicht bekannt; gemäß LRP sind Vorkommen von Kreuzotter, Ringelnatter, Wald-/Bergeidechse und Blindschleiche als geschützte Arten für den Landkreis nachgewiesen.

Das Vorkommen von sonstigen streng geschützten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen oder Insekten ist in den einzelnen Planungsbereichen aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits nicht zu erwarten.

## 1.6.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

#### *Vögel und Fledermäuse*

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

Im Hinblick auf möglicherweise in den Gehölzen und Gebäuden vorkommende Brutvögel und Fledermausarten sollten unvermeidbare Gehölzbeseitigungen und ein Abriss / Umbau von Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeiten für Fledermäuse (im Winterhalbjahr 1.10. bis Ende Februar) durchgeführt werden. 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.

#### *Amphibien*

Eine Betroffenheit einzelner Individuen in Landlebensräumen kann während der Baumaßnahmen durch bauzeitliche Maßnahmen, z. B. durch die Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Amphibienwanderzeiten, die Einrichtung eines Amphibienschutzzaunes während der Wanderzeiten oder das bauzeitliche Absammeln von Individuen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung 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.

#### *Vögel und Fledermäuse*

Durch den Baubetrieb sind zeitlich begrenzte Störungen zu erwarten. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Vogelarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da ähnliche Habitatstrukturen im Bereich der Siedlungen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen bestehen. Eine Betroffenheit von Fledermäusen durch Lärmemissionen und die Anwesenheit von Menschen und Baufahrzeugen während der Bauphase ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, da davon auszugehen ist, dass die Bauarbeiten vorrangig tagsüber stattfinden und die nachtaktiven Tiere demnach nicht beeinflusst werden.

Durch die dargestellten Nutzungen ist nach Abschluss der Bauphase nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen.

#### *Amphibien*

Wird z. B. auf nachgelagerter Planungsebene eine besondere Eignung von Planungsbereichen als Überwinterungslebensraum festgestellt werden, so sollte die Baufeldfreimachung möglichst außerhalb der Winterruhezeit von Reptilien (Oktober bis März) und Amphibien (November bis Januar) erfolgen, um Störungen der Individuen zu vermeiden. Bislang liegen jedoch keine Hinweise auf eine besondere Eignung der Planungsbereiche hierfür vor.

Eine Störung von Amphibien während der Wanderungszeiten kann z. B. durch die zeitliche Verschiebung von Baumaßnahmen außerhalb der Wanderungszeit von Amphibien hinreichend sicher vermieden werden. Aktuell liegen jedoch keine Hinweise auf die Lage von wichtigen Wanderungskorridoren in den einzelnen Planungsbereichen vor.

In Bezug auf die dargestellten Nutzungen ist nach Abschluss der Bauphase 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. Storch-Horste, 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.

#### *Vögel und Fledermäuse*

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten (inkl. Ruhestätten) kann durch bauzeitliche Anpassungen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.).

In Bezug auf ungefährdete und ökologisch wenig anspruchsvolle Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen auch ohne zusätzliche Maßnahmen generell möglich ist. Somit kann die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für ungefährdete und störungstolerante Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor dem Abriss/Umbau von Bestandsgebäuden und der Fällung von Altbäumen durch eine fachkundige Person geprüft werden, 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. Werden bei einer Begehung dauerhaft genutzte Lebensstätten in den Gebäuden oder an den Altbäumen festgestellt bzw. bestätigt, ist entsprechend vor einem Gebäudeumbau/-abriss oder einer Baumfällung geeigneter Ersatz zu schaffen.

#### *Amphibien*

Sofern ein innerhalb der Potenzialflächen vorkommendes Gewässer eine Bedeutung als Laichgewässer für eine streng geschützte Amphibienart aufweist, sollte dieses von einer Bebauung freigehalten werden, um einen Verlust von Fortpflanzungsstätten streng geschützter Amphibienarten zu vermeiden.

#### Fazit

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

## 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

In dem Kapitel 2 wird die Bestandssituation für das gesamte Gemeindegebiet für die einzelnen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt. Zudem wird auf die ausgewerteten Quellen und die angewandte Methodik verwiesen. Der Umweltzustand der einzelnen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans neu dargestellten Bauflächen wird darüberhinausgehend im Anhang in der Anlage Flächenbewertungen ausführlich in tabellarischer Form beschrieben.

### 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Derzeitiger Zustand

##### **Biotoptypen**

Grundlage für die folgende Bestandsbeschreibung bilden der Landschaftsrahmenplan (Fortsetzung Landkreis Ammerland 2021), das amtliche Liegenschaftskataster (ALKIS) (s. a. Abb. 1) sowie die Angaben aus den niedersächsischen Umweltkarten in Bezug auf wertvolle Gebiete für Brut- und Gastvögel sowie Großvogellebensräume.

Den größten Anteil am Gemeindegebiet nehmen die landwirtschaftlich genutzten Flächen (rd. 70) bis hin zu den Siedlungsgebieten (ca. 13%) ein, die einen mittleren bis geringen Biotopwert aufweisen. So stellen ca. 19% der Gemeindefläche Ackerfläche dar, ca. 43 % Grünländer. Dazu kommen noch Baumschulflächen, Gartenbauland und Sonderkulturen sowie Brachland. Stehende Gewässer (Seen und Teiche) nehmen etwa 1% der Gemeindefläche ein, wobei der größte Komplex die Nethener Abgrabungsgewässer darstellen.

Der Waldanteil liegt im Gemeindegebiet bei knapp 10% %. Unter den vorkommenden Waldtypen (Eichen-Hainbuchenwald, sonstiger Sumpfwald, Erlen- und Eschenauwald, Birken- und Kiefernbruchwald, Buchenwäldern, Eichenmischwald, Erlenwald und Birken- und Kiefernwald entwässerter Standorte, Pionier- und Sukzessionswald, Forstwald) befinden sich auch größere und zusammenhängende alte Waldstandorte. Sie stellen Bereiche mit einer hohen bis sehr hohen Biotopwertigkeit dar. (s. a. Abb. 2).

Der Wald des Schlossgartens, im Bereich Ellernbusch, Funchsbüsche und die Waldbereiche am nördlichen und nordwestlichen Rand von Rastede weisen neben kleineren Wäldern gemäß der Waldfunktionskarte eine Klimaschutzfunktion auf. Weitere Waldbereiche unterliegen demnach Sichtschutz-, Immissionsschutz- und Lärmschutzfunktionen.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Waldfunktionskarte; Niedersächsische Landesforsten, Forstplanungsamt Wolfenbüttel, Stand 2023



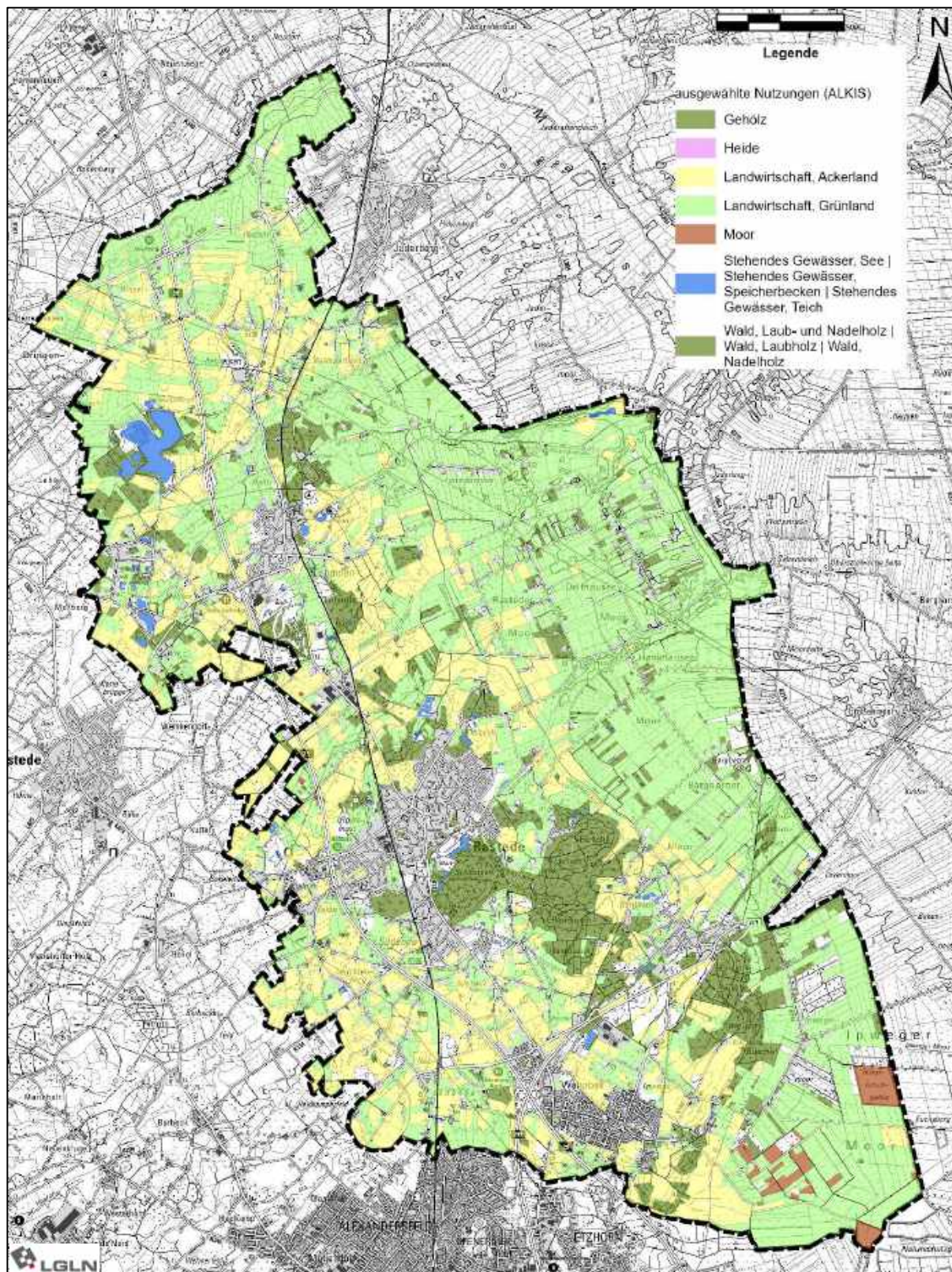


Abbildung 1: ausgewählte Nutzungskategorien gemäß amtlichem Liegenschaftskataster ALKIS im Gemeindegebiet (außerhalb der Siedungsbereiche)



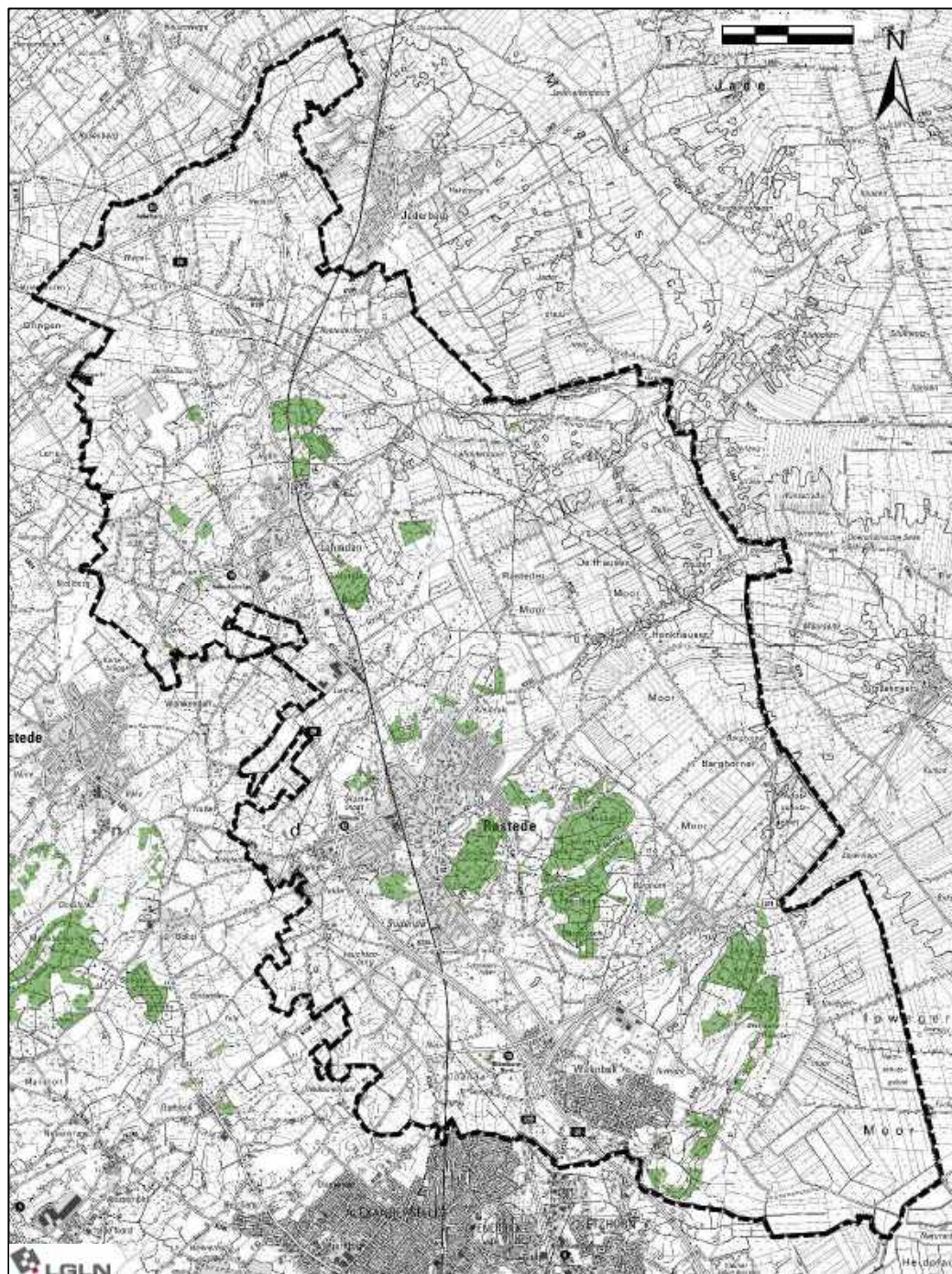


Abbildung 2: alte Waldstandorte gem. Landschaftsrahmenplan LK Ammerland 2001

Auch die im Gemeindegebiet verbreiteten Wallhecken, insbesondere die Wallheckengebiete südlich des Ortskerns Rastede, in Nethen sowie in Wapeldorf und Bekhausen weisen eine hohe Bedeutung auf.

Herauszustellen sind die im Bereich Hankhauser und Barghorner Moor sowie im Ipweyer Moor reliktsch vorhandenen Moorbiotope, die eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für Biotoptypen aufweisen.

Die Potenzialflächen des Flächennutzungsplanes nehmen überwiegend Lebensräume mit mittlerem Biotopwert (Grünland, Gärten) oder geringem Biotopwert (Ackerfläche) in Anspruch.

Zudem werden die Potenzialflächen von linearen Gehölzbeständen, auch Wallhecken eingeraht und gegliedert. Dem innerhalb der Potenzialfläche W-12 ausgeprägte Laubmischwald kommt eine Klimaschutzfunktion zu,

Die in den einzelnen Potenzialflächen maßgeblich ausgeprägten Strukturen sind in der Anlage zur Flächenbewertung aufgenommen.

### **Tiere**

Die Bedeutung und Verbreitung von Vorkommen wird im Weiteren anhand der Biotoptypenausprägung beschrieben.

So kommt den offenen Moorflächen im Osten des Gemeindegebietes insbesondere für Offenlandarten eine Bedeutung zu, abzuleiten an den wertvollen Bereichen für Brut- und Gastvögel. Insbesondere das Hankhauser Moor und das Ipweyer Moor sind als Bereiche mit Bedeutung für Wiesenvögel herausgestellt; bekannt sind hierbei Vorkommen des Großen Brachvogels, der Uferschnepfe und des Rotschenkels sowie der Bekassine. Zudem sind Weißstorchvorkommen genannt.

Aber auch im Norden des Gemeindegebietes im Bereich Wapeldorf und Heubült befinden sich für Brut- und Gastvögel Bereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung.

In den detailliert zu betrachtenden Potenzialflächen sind insbesondere gehölzgebundene und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten zu betrachten. Auf den Grünland- und Ackerflächen ist das Vorkommen von Vogelarten des Offenlandes ebenfalls nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Potenzialfläche L-05 befindet sich dabei innerhalb eines Bereiches mit hoher Bedeutung für Brut- und Gastvögel.

Liegen Oberflächengewässer in oder in unmittelbarer Nähe der Planungsbereiche, wird das Vorkommen von Amphibien als wahrscheinlich angenommen, da sich z. B. Winterquartiere oft in der Nähe der Laichgewässer befinden oder Wanderrouen auch durch ansonsten ungeeignete Biotope führen können, wenn sie nahe an einem Laichgewässer liegen.

In Trockenhabitaten oder an Waldrändern ist mit einem potenziellen Vorkommen von Reptilien zu rechnen, da solche Biotope durch vorhandene Versteckmöglichkeiten und genügend Besonnung von allgemeiner Eignung als Reptilienlebensraum sind. Vorkommen von Kreuzotter, Ringelnatter, Wald-/Bergeidechse und Blindschleiche sind im Ammerland nachgewiesen.<sup>9</sup>

Das Vorkommen weiterer Tierarten wie Rehe, Feldhasen etc. sowie von Insekten ist im gesamten Gemeindegebiet anzunehmen. Jedoch sind aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits keine weiteren streng geschützten Arten (außer den im Kapitel 1.6 genannten Arten, insbesondere Fledermäusen) zu erwarten.

### **Biologische Vielfalt**

Im Gemeindegebiet sind Schutzgebiete verschiedener Schutzgebietskategorien (v. a. Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete) ausgeprägt, die von besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt sind. Weiterhin sind zahlreiche kleinflächige geschützte Biotope lokalisiert.

Keine der einzelnen Potenzialflächen überschneidet sich unmittelbar mit den genannten Schutzgebieten. Einige der Planungsbereiche liegen jedoch nicht unweit von Schutzgebieten. Innerhalb einiger Potenzialflächen befinden sich auch Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile (s. Kap. 1.4.7) mit ggf. besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt.

---

<sup>9</sup> LK Ammerland



### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzungen auszugehen. In bereits als Bauflächen dargestellten Bereichen, in denen bislang keine Planung realisiert wurden, ist auch mittelfristig nicht von einer Realisierung der vorbereiteten Nutzungen auszugehen. Es ist demnach von einem Fortbestand der Tier- und Pflanzenlebensräume auszugehen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die floristischen und faunistischen Bestände natürlichen Schwankungen unterliegen.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### Derzeitiger Zustand

Das Gemeindegebiet von Rastede umfasst eine Fläche von insgesamt 123,05 km<sup>2</sup>, mit einer Bevölkerungsdichte von 179 Einwohner pro km<sup>2</sup>.<sup>10</sup>

Die Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Boden“ erfolgt auf Grundlage des NIBIS Kartenservers und den Angaben aus der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplan (Landkreis Ammerland, 2021).

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.

Innerhalb der Geest, die den westlichen Teil des Gemeindegebietes umfasst, sind vorrangig Böden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm verbreitet, die als Podsol, Podsol-Pseudogley, Pseudogley-Podsol, Pseudogley-Braunerden oder als Pseudogley ausgeprägt sind. Teilweise kommen diese auch als Plaggenesch vor. Hierbei handelt es sich um Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, die dementsprechend als Suchräume für schutzwürdige Böden dienen (s.u.).

Die Niederungsbereiche der Bäketalen innerhalb der Geest weisen grundwasserbeeinträchtigte Böden wie Gleye, Gleye mit Erdniedermoorauflage oder Erdniedermoores auf. Vereinzelt sind auch Erdhochmoore verbreitet.

Auch sind im Übergang von der Geest zur Marsch in einzelnen Bereichen, die den Talsandniederungen und Urstromtäler zugeordnet werden, Tiefumbruchböden aus Moorgley entstanden.

Im Übergang zur Marsch stehen Erdniedermoores der Küstenmarschen an. Daran schließen innerhalb der Marsch weitere Moore und lagunäre Ablagerungen an, auf denen sich im wesentlichen Erdhochmoore ausgebildet haben. Je nach Mächtigkeit des Hochmoorkörpers und der naturgeschichtlichen Bedeutung sind diese ebenfalls als Suchräume für schutzwürdige Böden abgegrenzt.

Im Norden und Nordwesten sind zudem auch verschiedene Kleimarsch-Böden ausgebildet, wie Kleimarsch, aber auch Organomarsch mit Kleimarschauflage oder Niedermoor mit Kleimarschauflage.

Somit sind innerhalb des Gemeindegebietes Böden ausgebildet, die als Suchräume für schutzwürdige Böden fungieren. Hierzu zählen Böden, „*welche die natürlichen Funktionen sowie die*

---

<sup>10</sup> aus: Zahlen – Daten – Fakten 2018, Landkreis Ammerland

*Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen gemäß Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG).*

Die Schutzwürdigkeit der Böden begründen sich demnach unterschiedlich:

- Die Besonderheit **der kulturgeschichtlich bedeutsamen Böden** liegt darin, dass sie *„Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben. Kulturhistorisch bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen, die heute nicht mehr gebräuchlich sind (z. B. Düngung mit Plaggen und Laubstreu), entstanden.“*<sup>11</sup>

Im Gemeindegebiet handelt es sich im Geestbereich um Plaggeneschböden, wie sie südöstlich von Lehmden, in Kleibrok und Barghorn sowie östlich von Wahnbek vorkommen.

- Böden **mit hoher naturgeschichtlicher bzw. geowissenschaftlicher Bedeutung** *„geben einen Einblick in Bodenentwicklungen lange vergangener Zeiten und stellen Bausteine zum besseren Verständnis der Natur- und Landschaftsentwicklung dar. Sie liefern auch Informationen über Klima- und Vegetationsverhältnisse.“*

Im Gemeindegebiet sind dies zum einem *alte Waldstandorte*, wie sie am Gut Hahn, der Lehmden Büsche, Stratjebusch, Ipweger Büsche, in Hankhausen (Eichenbruch) und Wahnbecker Büsche vorkommen.

Zum anderen sind das innerhalb der Moorbereiche auch *„Mächtige Hochmoore mit Torfmächtigkeiten über 2 m“*, die als schutzwürdige Bereiche herausgestellt sind, da insbesondere Moorböden eine besondere Bedeutung als Grundlage natürlicher Lebensräume, Kohlenstoffspeicher und als Archivböden für die Natur- und Kulturgeschichte besitzen. Diese umfassen großflächige Bereiche des Hahnermoor und des Hankhauser Moores, des Barghorner Moores sowie des Ipweger Moores.

- Böden **mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit** sind ein *„wesentlicher Faktor zur Beurteilung der Lebensraumfunktion eines Bodens“* *„Sie kennzeichnet das Potential des Bodens zur Produktion von Biomasse. Besonders schützenswert werden hierfür Böden erachtet, die mit einer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit ausgestattet sind. Sie ermöglichen eine Landbewirtschaftung mit geringem Betriebsmitteleinsatz. Diese trägt wiederum zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei.“*

Im Gemeinde von Rastede sind Gebiet mit hoher Bodenfruchtbarkeit im Bereich des Bekhausermoor, Bekhauser Esch und Nethener Feld, östlich von Hahn Lehmden und Klocksbusche, östlich Rehorn und westlich Liethe, im Kleibrok und nördlich Rastede und im Übergang zur Marsch östlich von Rastede, Loy und Wahnbek verstreut verbreitet sind.

- Böden **mit besonderen Standorteigenschaften** sind Böden *mit extremer Ausprägung einzelner, den Standort wesentlich bestimmenden Eigenschaften (z. B. Feuchte, Trockenheit, Nährstoffspeicherkapazität, Pufferbereich). Sie zeigen oft Standorte an, die günstige Voraussetzungen für die Entwicklung besonderer Biotope bieten.*

Im Gemeindegebiet handelt es sich um extrem nasse Böden, wie sie kleinflächig in Delfshausen und im Ipweger Moor ausgeprägt sind.

<sup>11</sup> NIBIS Kartenserver (2021): Erläuterungen zum Thema

- **Seltene Böden:** *Als selten werden Böden gekennzeichnet, die infolge ungewöhnlicher Kombinationen der Standortbedingungen (Ausgangsgestein, Klima, Relief) seltene Eigenschaften oder Ausprägungen aufweisen (Bug et al. 2019). Um eine vielfältige Bodenlandschaft und damit ein Mosaik unterschiedlicher Standorteigenschaften zu erhalten, ist der Schutz seltener Böden fachlich geboten.*

Im Gemeindegebiet ist nur im Bereich zwischen Lehmder Moor und Delfshausen aufgrund der Ausprägung einer Kleimarsch als Suchraum herausgestellt.

- Weitere Hinweise auf Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung sind vereinzelt im Geestbereich mit Podsolen mit vorhandener Ortsteinschicht oder an einem Standort im nördlichen Bereich von Wahnbek/Neusüdende mit Paläoböden ausgeprägt.

Vorbelastungen der Böden bestehen durch vorhandene Versiegelungen und Bodenverdichtungen in bebauten Gebieten, Erosionsgefährdung durch ackerbauliche Nutzung sowie durch die Entwässerung von grundwasserbeeinflussten Böden der Niederungen.

Im Bereich der Neudarstellungen (Vorentwurfsstand) stehen vor allem Böden mit allgemeiner Funktionserfüllung, wie Podsol, Pseudogley-Podsol, Podsol-Gley oder Pseudogley-Braunerden, an.

Bereiche mit einer Ausprägung, die als Suchraum für schutzwürdige Böden gelten, sind nur im Bereich der Potenzialfläche R-01 mit Plaggeneschböden auf rd. 50 % der Gesamtfläche und im Gewerbegebiet Liethen anteilig mit Plaggeneschböden und als Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit ausgeprägt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Bodennutzungen auszugehen. In wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, aber nicht realisierten Bauflächen, ist auch mittelfristig nicht mit einer Realisierung der vorbereiteten Nutzungen zu rechnen. Hierdurch ergeben sich keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und Neuversiegelungen. Auf den Flächen, auf denen absehbar keine Umsetzung der Bauflächendarstellungen anzunehmen ist, erfolgt eine Rücknahme der bisherigen Darstellungen.

### **2.1.3 Wasser**

#### Derzeitiger Zustand

Mit dem Schutzgut „Wasser“ werden sowohl Oberflächengewässer in Form von Still- und Fließgewässern als auch das Grundwasser mit seinen Eigenschaften der Grundwasserneubildung und des Schutzpotenzials der grundwasserüberdeckenden Schichten, sowie das Vorhandensein von Trinkwasserschutzgebieten, betrachtet.

Grundlage für die folgende Bestandsbeschreibung bilden der Landschaftsrahmenplan (Fortsetzung Landkreis Ammerland 2021), Daten zum Wasserhaushalt (NIBIS Kartenserver) sowie der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und Hydrologie, einschließlich Angaben zu Schutzgebieten (Umweltkarten Niedersachsen).

An Oberflächengewässern sind insbesondere die Bächen hervorzuheben, die von Nord nach Süd folgende Fließgewässer im Gemeindegebiet umfassen:

- Wapel mit Fließrichtung nach Osten zur Jade,
- Bekhauser Bäche als Zulauf der Wapel,
- Butteler Bäche und Geestrandtief mit Fließrichtung nach Norden und Zulauf zur Hahner Bäche,

- Rasteder Bäke mit Zulauf zur Jade,
- Haaren und Putthaaren mit Fließrichtung Südwest und Zulauf zur Hunte,
- Ofener Bäke mit Zulauf zur Haaren,
- Ipweger Moorkanal mit Fließrichtung Ost
- Geestrandgraben im Süden;

Einzelne Fließgewässer im Gemeindegebiet wie Hahner Bäke und Geestrandtief sind als *Prioritäre Fließgewässer in Niedersachsen* gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) verzeichnet. De o.g. Fließgewässer werden weitgehend dem Gewässertyp der kiesgeprägte Tieflandbäche oder den sandgeprägte Tieflandbäche zugeordnet. Der Wasserkörperstatus variiert von erheblich verändert bis künstlich, nur der Abschnitt der Butteler Bäke erreicht noch den Status `natürlich`.<sup>12</sup>

Stillgewässer sind im Gemeindegebiet verteilt anzutreffen, wovon das Abgrabungsgewässern des Nethener Sees das größte Gewässer darstellt.

Das der Weser zugeordnete Gemeindegebiet ist nicht als Überschwemmungs- oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten eingestuft. Das nördliche und östliche Gemeindegebiet liegt innerhalb der Grenzen des Risikogebietes HQextrem. Hierbei handelt es sich um Überflutungsgebiete gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem).

<sup>12</sup> Umweltkarten Niedersachsen: WRRL

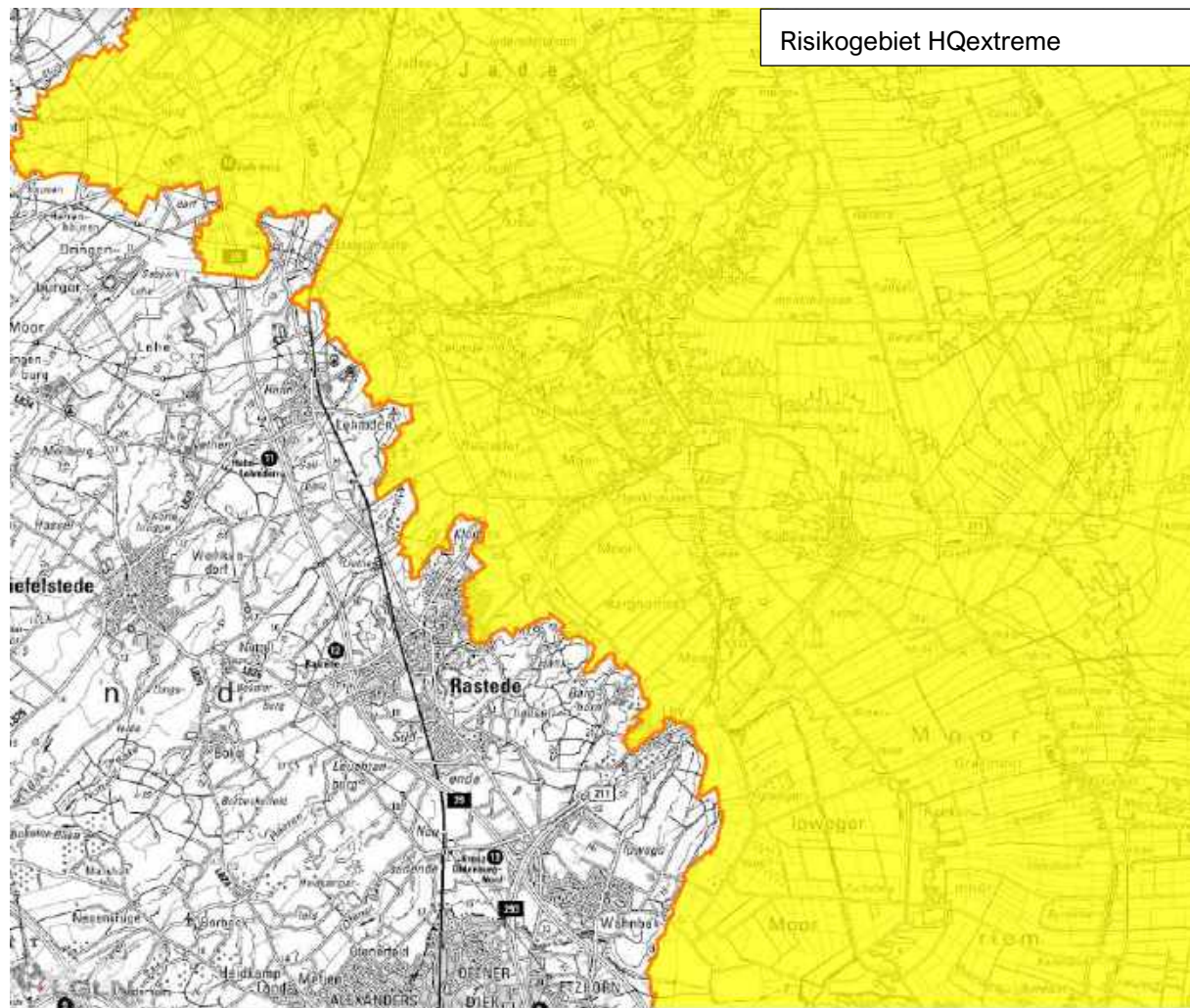


Abbildung 3: Auszug aus den niedersächsischen Umweltkarten

Das Gemeindegebiet gehört überwiegend zu dem Grundwasserkörper „Jade Lockergestein links,, in dem der chemische Zustand des Grundwassers gesamt mit gut angegeben wird, einschließlich der Einstufung von Nitrat, Pestiziden und sonstigen Stoffen. Insgesamt werden keine Überschreitungen festgestellt. Auch der mengenmäßige Zustand wird mit gut angegeben.

Eine kleine Teilfläche im Südwesten und Süden (Leuchtenburg und südlicher Bereich von Wahnbek und dem Ipweiger Moor) hingegen wird dem Grundwasserkörper „Hunte Lockergestein links, zugeordnet. Während der mengenmäßige Zustand als gut eingestuft wird, ist der chemische Zustand insgesamt aufgrund der schlechten Nitratwerte als schlecht bewertet.

Das östliche Gemeindegebiet mit dem Hankhauser und Barghorner Moor liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Untere Weser Lockergestein links,, in dem sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Gesamtzustand als gut eingestuft wird.<sup>13</sup>

Die Lage der Grundwasseroberfläche schwankt im Gemeindegebiet von etwa >12,5 bis 15 m unter Geländeoberfläche im Bereich von Leuchtenburg bis zu oberflächennah anstehendem Grundwasser im Bereich des Delfshausener und Ipweiger Moores.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Niedersächsische Umweltkarten: WRRL – Grundwasserkörper; Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz;

<sup>14</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): *Hydrogeologie*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Zu den Grundwasserfunktionen zählt auch die Grundwasserneubildungsrate, die im Gemeindegebiet eine große Bandbreite aufweist. Ausgewertet wurde hierzu die Karte des NIBIS Kartenservers in Bezug auf die mittlere jährliche Grundwasserneubildung für den 30-jährigen Zeitraum von 1991-2020. Parameter der Grundwasserneubildungsrate sind Niederschlags- und Verdunstungsverteilung, Eigenschaften des Bodens, der Landnutzung (Bewuchs, Versiegelungsgrad), das Relief der Landoberfläche, künstliche Entwässerung durch Drainage, dem Grundwasserflurabstand sowie den Eigenschaften der oberflächennahen Gesteine. So überwiegt flächenmäßig eine Neubildungsrate von über 100 mm bis 200 mm im Jahr, was einem mittleren bis unteren Wert erreicht. Einzelne Bereiche im Nordosten und Osten in der Marsch weisen jedoch eine sehr geringe Neubildungsrate bis zur Grundwasserzehrung auf, während in einzelnen Bereichen auf der Geest hohe Neubildungsrate von Werten über 350 bis 400 mm bzw. teilweise über 400 mm im Jahr erzielt werden (wie in Bekhausen, östlich Hahn-Lehmden, Liethe, etc.). Neubildungsraten über 200 mm im Jahr gelten als besonderer Schutzbedarf.

Die Gefährdung des Grundwassers entsprechend der grundwasserüberdeckenden Schichten variiert im Gemeindegebiet. So ist in den östlichen und nördlichen, tiefenliegenden Bereichen von einem geringen Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckenden Schichten auszugehen, während im zentralen Gebiet auf dem Geestrücken ein überwiegend hohes Schutzpotenzial vorliegt.

Von den neu dargestellten Bauflächen weisen folgende Bereiche einen besonderen Schutzbedarf aufgrund hoher Neubildungsraten von über 200 mm/ Jahr auf:

In Rastede R 01, Teilfläche von R 03, Hahn-Lehmden HL 07.3, HL 08, HL 07a, Loy L-05, L-06

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzungen auszugehen. In bereits als Bauflächen dargestellten Bereichen, in denen bislang keine Nutzungen realisiert wurden, ist mittelfristig nicht mit der Realisierung der vorbereiteten Nutzungen zu rechnen, so dass diese zurückgenommen werden und sich hierdurch keine Änderungen der gegenwärtigen Ausgangslage ergeben.

### **2.1.4 Klima und Luft**

#### Derzeitiger Zustand

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

Vereinfacht bedeuten maritime Klimaverhältnisse ausgeglichene Temperaturen im Jahresverlauf mit milden Wintern und kühlen Sommern sowie höhere jährliche Niederschlagsmengen.

So liegen für das Gemeindegebiet Klima-Kennwerte für den Zeitraum 1991–2020 mit 30-jährigen Mittelwerten vor (NIBIS Kartenserver, 2021). Die Jahresmitteltemperatur lag in diesem Zeitraum bei rund 10°C, der durchschnittliche Niederschlag lag bei rund 800 mm/Jahr – mit regionalen Unterschieden. Im Vergleich zu der Referenzperiode von 1971–2000 ist sowohl die Jahresmitteltemperatur (um ca. 0,8°C) als auch die durchschnittliche Niederschlagsmenge (um etwa 20 mm/Jahr) signifikant gestiegen.

Die planerisch relevanten lokalen Klimaverhältnisse werden vorrangig durch vorhandene Flächennutzungen und Vegetationsformen sowie die Geländeeigenschaften, insbesondere der ausgeprägten Böden bestimmt. Zudem wurden Informationen aus dem

Landschaftsrahmenplan (Landkreis Ammerland Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021) entnommen.

Betrachtet werden klimatisch unterschiedlich ausgestattete Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit (insbesondere die Treibhausgasspeicherung von Moorböden bzw. Bereiche mit beeinträchtigender Funktionsfähigkeit wie Treibhausgasemissionen von Moorböden). So stellen vor allem die großflächig entwässerten und kultivierten Moorböden der Marsch bzw. Moormarsch Bereiche sehr hoher Treibhausgasemissionen dar. Demgegenüber sind die Sandböden der Geest in Bezug auf Treibhausgasemissionen entweder neutral oder einzelne Bereiche mit organischen Böden weisen eine hohe Bedeutung für Treibhausgasspeicherung auf.

Auch größere Waldbereiche wie in Hahn-Lehmden oder südöstlich von Rastede sind von besonderer Schutzfunktion gegen lufthygienische Belastungen, wobei je nach Ausstattung der Wälder eine hohe bzw. sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Stickstoffeinträgen besteht.

Als lufthygienische Belastungsräume gelten auch stark befahrene Straßen, wie sie im Gemeindegebiet beispielsweise mit der Autobahn BAB 29 vorhanden sind.

Die Neudarstellungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans liegen zu einem großen Teil im Randbereich bestehender Siedlungen und damit im Bereich von für das Siedlungsklima relevanten Ausgleichsräumen, insbesondere in siedlungsnahen Kaltluftentstehungsgebieten.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Allgemein werden im Rahmen des Klimawandels u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert.

Im Zuge einer Klimaprojektion des LBEG in Kooperation mit dem Deutschen Wetterdienst (DWD) wurde für Niedersachsen (Rasterauflösung 12,25 km \* 12,25 km) die Entwicklung des Klimas für die Jahre 2031-2060 modelliert. Grundlage für die Modellierung ist das Szenario RCP 8.5 („Weiter-wie-bisher“-Szenario) des Weltklimarates (IPPC), das von einem kontinuierlichen Anstieg der globalen Treibhausgasemissionen ausgeht. Im Rahmen dieser Klimaprojektion wird für die Region des Plangebiets folgende Annahmen prognostiziert.<sup>15</sup>

Für den Zeitraum 2031-2060 wird laut einem „Klimaschutz“-Szenario (RCP2.6) die Änderung der Durchschnittstemperatur zu 1971 - 2000 etwa 1,1 °C berechnet; ohne ein Klimaschutzkonzept (Szenario RCP 8.5) würde durchschnittlich die Temperatur um 1,7°C steigen<sup>16</sup>.

Für die Entwicklung des Jahresniederschlages sind ebenfalls variierende Szenarien möglich. Bei dem „Klimaschutz“-Szenario (RCP2.6) sind gegenüber 1971 - 2000 Änderung von – 7 mm anzunehmen, wobei das „Kein-Klimaschutz“-Szenario (RCP8.5) Änderungen zu 1971 - 2000 von + 24 mm berechnet.

<sup>15</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Klima und Klimawandel. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (März 2025)

<sup>16</sup> Auszug zu Erläuterungen aus NIBIS Kartenserver zu Klimaszenarien: *Die Klimamodelle sind mit dem „Klimaschutz“-Szenario (RCP2.6) angetrieben. Dabei handelt es sich um ein Szenario des IPCC (Weltklimarat), welches deutliche Anstrengungen beim Klimaschutz und niedrige Emissionen bedeutet. Beim „Kein-Klimaschutz“-Szenario (RCP8.5) handelt es sich um ein Szenario des IPCC (Weltklimarat), welches einen kontinuierlichen Anstieg der globalen Treibhausgasemissionen beschreibt, der bis zum Ende des 21. Jahrhunderts einen zusätzlichen Strahlungsantrieb von 8,5 Watt pro m² gegenüber dem vorindustriellen Niveau bewirkt.*



## 2.1.5 Landschaft

### Derzeitiger Zustand

Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut Landschaft bezieht sich auf das Landschaftsbild und dessen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die Bestandsbeschreibung im vorliegenden Umweltbericht stützt sich auf die Bewertung der Landschaftsbildtypen des Landschaftsrahmenplans (Fortschreibung Landkreis Ammerland, 2021; Karte 2). Die Landschaftsbildtypen werden unterschieden in Oberklassen mit Waldlandschaften, Gewässerlandschaften, Moorlandschaften und Niederungslandschaften sowie landwirtschaftlich und gartenbaulich geprägte Landschaften, Garten- und Baumschullandschaften. Unter Anwendung der Kriterien Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe wird den ausgeprägten Landschaftsbildtypen im Landschaftsrahmenplan eine unterschiedliche Bedeutung für das Landschaftserleben zugeordnet, die in einer dreistufigen Skala aufgeteilt wird: geringe – mittlere – hohe Bedeutung. Neben den Landschaftstypen werden auch typische, erlebniswirksame Einzelelemente sowie bauliche und archäologische Elemente dargestellt. Zudem werden die im Landschaftsrahmenplan gekennzeichneten wesentlichen, überlagernden Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Darüberhinausgehend werden Ortsbekannte Informationen zur lokalen Erholungsnutzung sowie aktuelle Luftbilder sowie Kenntnisse aus der Bestandsaufnahme zur Bewertung des Landschaftsbildes in den einzelnen Planungsbereichen herangezogen.

Das nördliche und östliche Gemeindegebiet wird vor allem durch die flachen Niederungsbereiche und Moorgebiete 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 der Wallheckengebiete bei Nethen sowie Leuchtenburg und Neusüdende bis Wahnbek.

Auch die naturnahen Laub-Misch- und Laubwälder des Gemeindegebietes erreichen vielfach eine hohe Bedeutung. Nur einzelne Waldbereiche sind der mittleren Kategorie für das Landschaftserleben eingestuft.

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 (Bahnlinie und überregionalen Straßen, insbesondere der Autobahn A 29). Diese größeren, stark befahrenen Straßen führen zu einer zerschneidenden Wirkung auf das Landschaftsbild und weisen zu weiteren Emissionskorridoren auf (insbesondere Lärmbelastungen größer 55 dB von den Straßen).

Die Siedlungsbereiche sind von der Bewertung ausgenommen, doch prägen auch hier Strukturelemente wie Parkanlagen und markante Einzelbäume als auch bauliche und archäologische Elemente wie das Schloss und das Palais, Kirchen sowie Gulfhöfe etc. das Siedlungsbild.

Von den Gewerbeflächen, insbesondere mit größeren industriellen Anlagen, gehen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus.

Über die Hälfte der Gemeindefläche zeichnet sich durch eine überwiegende hohe Bedeutung für das Landschaftserleben aus (konkret: 60,3% der Gemeindefläche, vgl. Abbildung 4). Entsprechend liegen die Neudarstellungen des Flächennutzungsplans hauptsächlich am Siedlungsrand der Ortschaften Hahn-Lehmden, Rastede, Wahnbek und Loy mit überwiegend hoher Bedeutung des Landschaftserlebens, jedoch auch Beeinträchtigungen durch verkehrsbe-

dingte Emissionskorridore. Einzelne Bereiche werden bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet und sind diesbezüglich nicht bewertet (Potenzialfläche R 02 und Teilflächen des R 04.1). Nur die Potenzialflächen in Kleibrok (R 01) und in Loy (L 05) weisen nach der Bewertung des Landkreises Ammerland eine mittlere bis geringe Bedeutung auf.

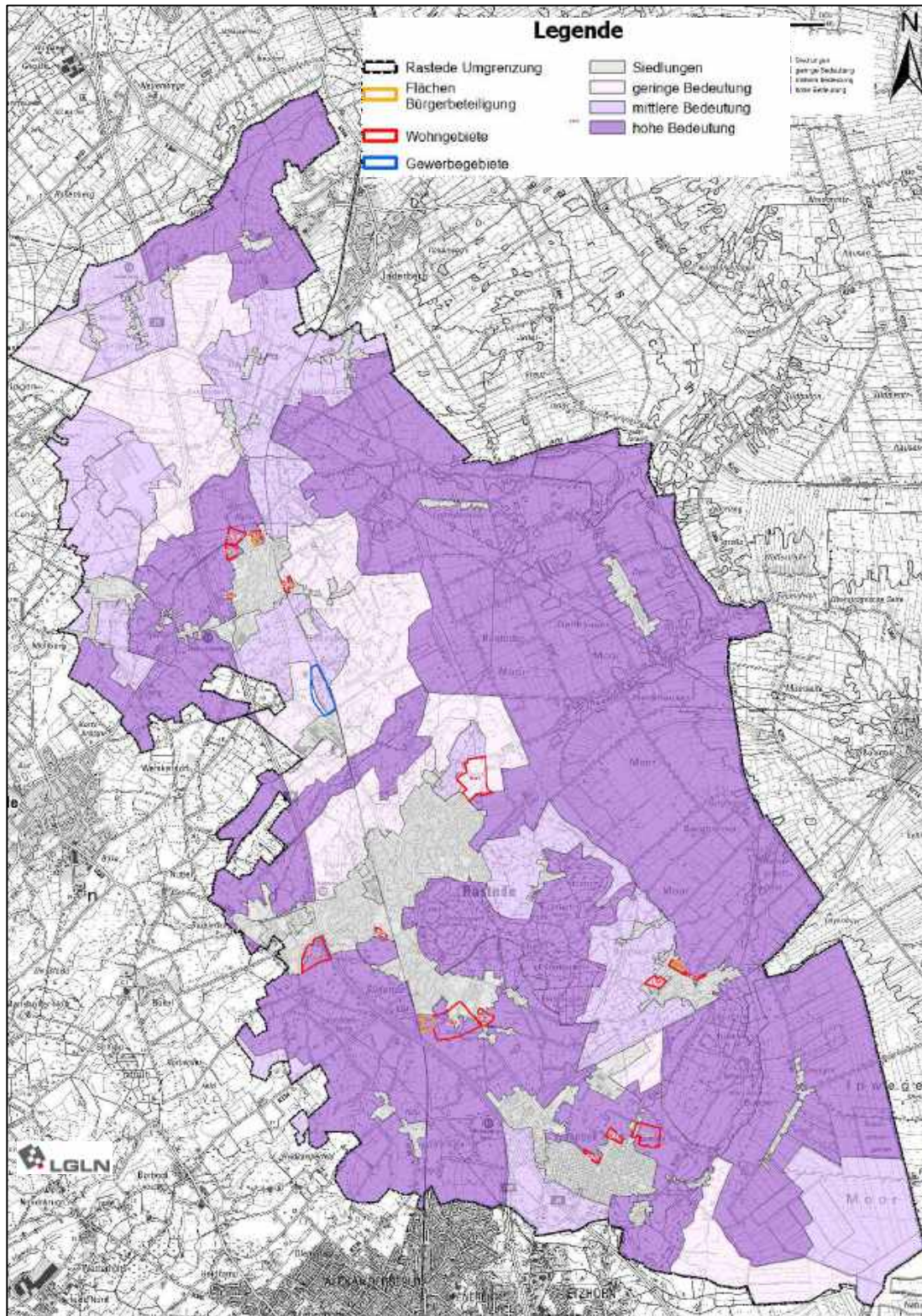


Abbildung 4: Bewertung des Landschaftsbildes für die Gemeinde Rastede gem. LRP LK Ammerland 2021 (ohne weitere überlagernde Darstellungen) und Potenzialflächen

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzungen auszugehen. In gegenwärtig bereits als Bauflächen dargestellten Bereichen, in denen bislang keine Nutzungen realisiert wurden, ist nicht mit der Realisierung der vorbereiteten Nutzungen zu rechnen.

#### **2.1.6 Mensch**

##### Derzeitiger Zustand

Die Bestandserfassung zum Schutzgut „Mensch“ betrachtet vorhandene Wohnnutzungen, Arbeitsstätten, die Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung, aber auch gesundheitliche Belastungen z.B. durch Lärm- und Schadstoffimmissionen, sowie mögliche Altlasten.

Hierzu wurden Angaben aus dem Landschaftsrahmenplan (Landkreis Ammerland Fortschreibung 2021) und dem Lärmaktionsplan sowie die Bodenkarten des NIBIS Kartenservers in Bezug auf Altlasten ausgewertet.

Das Gemeindegebiet von Rastede gliedert sich in die Ortschaften Rastede, Wahnbek, Hahn-Lehmden, Loy und weitere Bauernschaften. Die Siedlungsfläche nimmt mit fast 13% (1.559 ha) die zweitgrößte Flächennutzung ein. Davon entfallen auf die Wohnbauflächen 771 ha und auf Gewerbe- und Industrieflächen 278 ha. Größere zusammenhängende Gewerbegebiete befinden sich in Hahn-Lehmden und Liethe, westlich Rastede beiderseits der L 826 und nordwestlich von Wahnbek an der BAB A 293 und B 211.

Neben den Gewerbegebieten ergeben sich weitere Belastungsgebiete im Umfeld der Biogasanlagen.

Auch entlang der BAB 29 Ahlhorn – Wilhelmshaven und die BAB 293/B 211 Oldenburg - Brake sind Belastungskorridore durch Lärm- und Schadstoffemissionen anzunehmen.

Touristisch wertvolle Gebiete in Rastede mit Bedeutung für eine individuelle Freizeit- und Erholungsnutzung sind im zentralen Gemeindegebiet mit der Schlossanlage und dem Prinzenpalais einschließlich des umgebenden Schlossparks mit dem gut ausgebauten, weitverzweigten Wegesystem gegeben.

Ergänzt wird das Angebot durch ein umfangreiches Wander- und Radwegenetz innerhalb der Ammerländer Parklandschaft, insbesondere der ausgeprägten Wallheckenlandschaften. Im Südosten der Gemeinde befindet sich das Naherholungsgebiet Ipweger Moor.

Auch ist im Gemeindegebiet der Übergang von der Marsch zur Geest erlebbar. So existiert im Ortsteil Hankhausen ein Landschaftsfenster, das die Bewegtheit des Ammerlandes am Geestrand zeigt. Von einem Landschaftsturm kann der Höhenunterschied des Landschaftsüberganges von der Ammerländer Geest zur Marsch der Weser von bis zu 20 Metern nachvollzogen werden.

Weitere Naherholungsziele und -einrichtungen bestehen mit dem Beachclub Nethen, dem Golfplatz in Hahn-Lehmden, dem Janßenhof mit Minigolf/Abenteurgolf und Swingolfanlage, dem Kart-Center sowie den Hallenbad im Palaisgarten und dem Freibad an der Mühlenstraße. Weitere Freizeit- und Sporteinrichtungen bestehen mit den Sportvereinen im Gemeindegebiet mit Fußball über Tennis bis zu Schießsportvereinen.

Die neu dargestellten Wohnbauflächen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans befinden sich teilweise angrenzend oder unweit der stärker befahrenen Straßen und könnten somit Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt sein.

Altlasten sind nach der Karte des NIBIS Kartenservers<sup>17</sup> vereinzelt im nördlichen Gemeindegebiet (nördlich Bekhausen, Hahnermoor, Nethener Feld) aber auch Hahn-Lehmden (An der Lemmelheide, Zum Roten Hahn) und in Rastede im Bereich Tannenweg/ Bahnweg und an der Eichenstraße.

Im Flächennutzungsplan sind weitere Altlastenverdachtsflächen, die vom Landkreis Ammerland benannt sind, dargestellt.

Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, finden sich im Flächennutzungsplan nicht innerhalb der Potenzialflächen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzungen auszugehen. In gegenwärtig bereits als Bauflächen dargestellten Bereichen, in denen bislang keine Umsetzung realisiert wurde, ist auch mittelfristig nicht von einer Realisierung der vorbereiteten Nutzungen auszugehen. Diese Bereiche werden zurückgenommen und unterliegen somit den derzeit ausgeprägten Nutzungen. Hierdurch kann je nach Darstellung nicht mit der Schaffung von Wohnraum oder der Entstehung neuer Arbeitsplätze gerechnet werden.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Derzeitiger Zustand

Die Bestandsaufnahme der Kulturgüter konzentriert sich auf die beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege registrierten und im Denkmalatlas Niedersachsen gekennzeichneten Bau- und Bodendenkmale.

Punktuelle Bodendenkmale sind im gesamten Gemeindegebiet vorhanden, Schwerpunktbereiche befinden sich auf der Geest im Umfeld von Rastede und Wahnbek. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Einzelfunde wie z.B. Bronzeklinge, Äxte, Flintdolche, Silbermünzen u.a.

Die flächigen Bodendenkmale sind insbesondere im südlichen Teil des Gemeindegebietes sowie im westlichen Teil zu finden. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich hauptsächlich um Zeugnisse von Siedlungen, Grabhügel oder um Fundstreuungen.

Auch flächige Baudenkmale konzentrieren sich auf den Geestbereich mit Schwerpunktbereichen in Rastede, insbesondere dem Schlosspark mit Schloss, Pavillon sowie Gasthaus und angrenzende Flächen sowie mehrere Wohnhäuser, das Rathaus, einzelne Villen, Gärten und Häuserzeilen als Baukomplex. In Hahn-Lehmden stellt der Gutshof eine Gruppe baulicher Anlagen da mit der zugehörigen Parkanlage. Die Gesamtanlagen (Ensembles) sind der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Die Neudarstellungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans liegen überwiegend außerhalb der historischen Siedlungsflächen. In den Potenzialflächen R-01 und L-06 liegen Bodendenkmale vor (archäologische Fundstellen bzw. Fundstreuung), in der Potenzialfläche W-12 ist mit der Hofanlage im westlichen Teil der Fläche ein Baudenkmal verzeichnet (vgl. Abbildung 6).

Als Sachgüter sind vor allem die landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu nennen. Zudem zählen die vorhandenen Gewerbebetriebe zu den Sachgütern.

---

<sup>17</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): *Altlasten* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.



Im Bereich der Neudarstellungen sind als Sachgüter vor allem landwirtschaftliche Flächen betroffen.

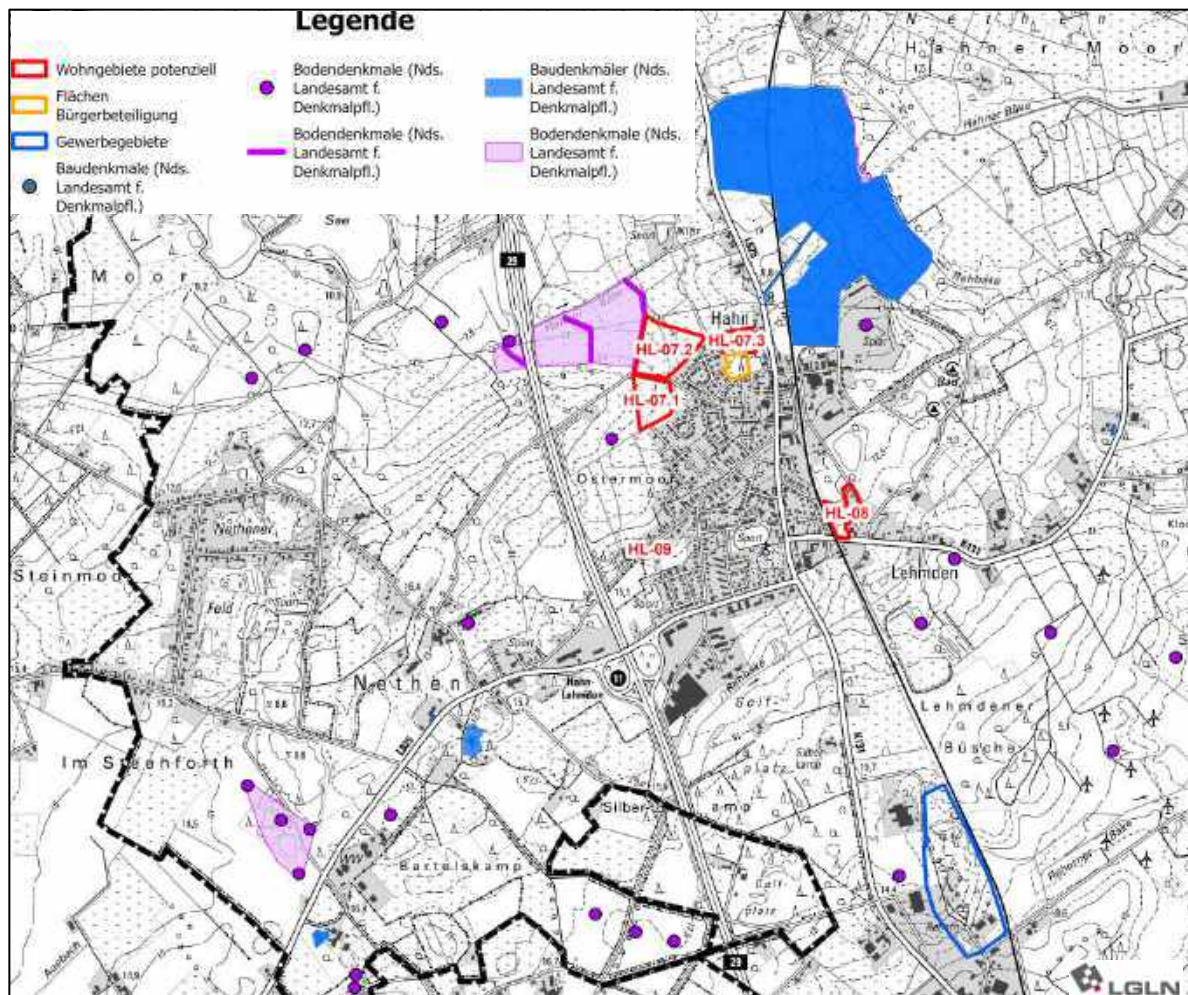


Abbildung 5: Boden- und Baudenkmale im Bereich Hahn-Lehmden



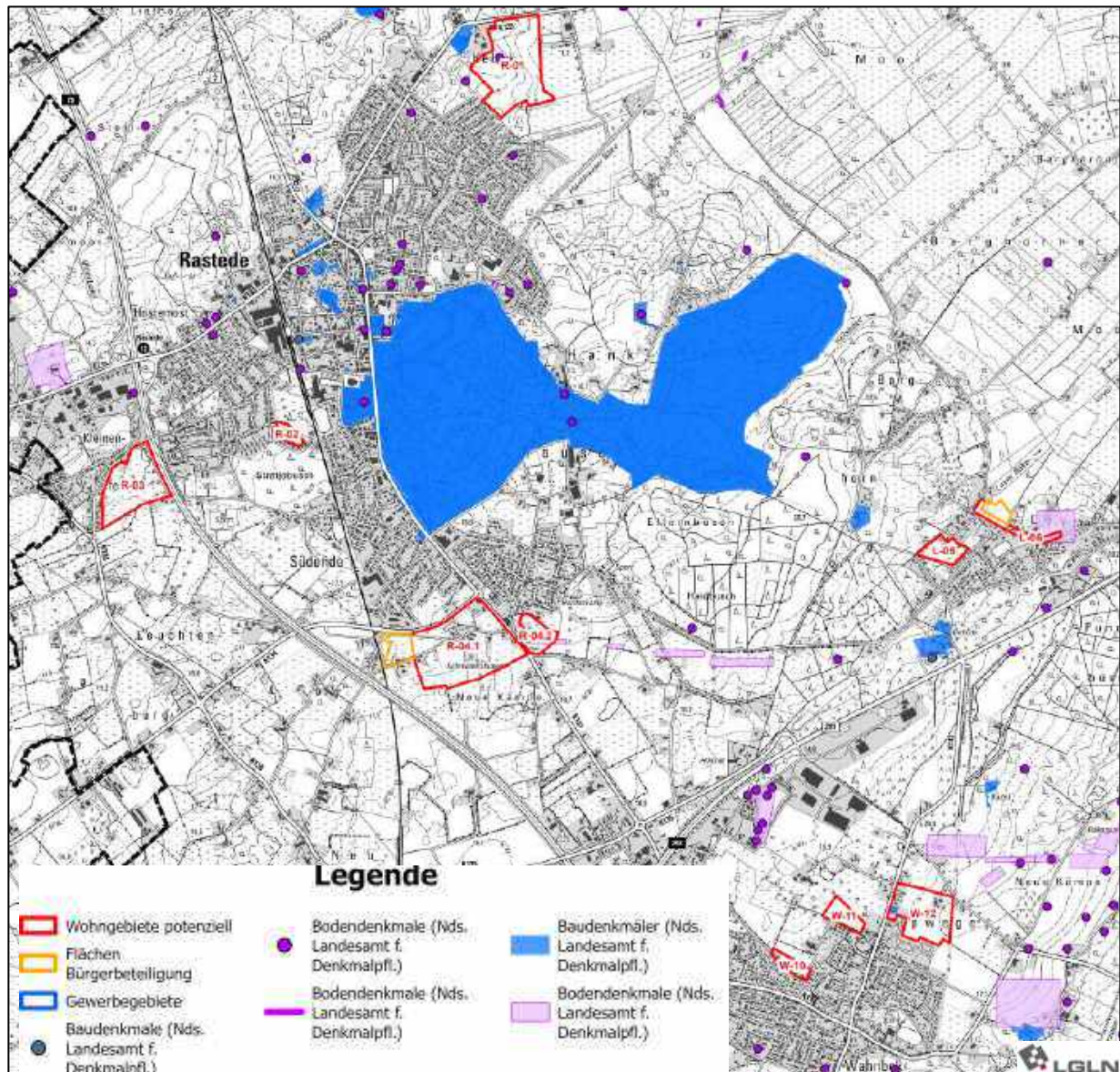


Abbildung 6: Boden- und Baudenkmale im Bereich Rastede und Wahnbeck

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Vorhandene Kultur- und Sachgüter würden sich bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin wie vorstehend erfasst darstellen. In gegenwärtig bereits als Bauflächen dargestellten nicht umgesetzten Planungen, ist nicht von einer Realisierung auszugehen.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z. B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits überwiegend in den vorstehenden Kapiteln eine hinreichende Berücksichtigung finden.

An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich von Niedermoorböden besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima und Luft

abzuleiten sind. Auch führen allgemein klimatische Veränderungen zu dauerhaften Änderungen z.B. des Wasserhaushaltes, der Luftqualität, der Biotop- und Lebensraumausstattung und der biologische Vielfalt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Änderungen der vorgenannten Wechselwirkungen erkennbar.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung bezieht sich ausschließlich auf die Neudarstellungen der Potenzialflächen, da in den anderen Bereichen, wie zuvor jeweils bei den Schutzgütern in Bezug auf die Nichtdurchführung der Planung aufgezeigt, von einem grundsätzlichen Fortbestand der dargestellten Flächennutzungen auszugehen ist.

Für die einzelnen Planungsbereiche ist die Bestandsausprägung von Natur und Landschaft in der Anlage zum Flächennutzungsplan - FNP-Rastede Flächenbewertungen – zusammengestellt. Entsprechend der ausgeprägten Bestände und Flächenbewertungen wird im Folgenden die Entwicklung des Umweltzustandes aufgezeigt.

### **2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bestehen vorrangig im Verlust der betroffenen Lebensräume durch Umnutzung und Bebauung. Durch die geplanten Eingriffe werden Biotoptypen unterschiedlicher Ausprägung und Wertigkeit in Anspruch genommen.

Es werden überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen mit überwiegender Anteil an Ackerflächen in Anspruch genommen, aber auch Grünlandbereiche und Gräben mit Saumstrukturen werden mit den FNP-Darstellungen überplant, die einen geringen bis mittleren Biotopwert beinhalten. Viele Flächen werden zudem von linearen Gehölzbeständen eingerahmt oder gegliedert, einschließlich gesetzlich geschützter Wallhecken, die insgesamt eine höhere Biotopwertigkeit aufweisen. Teilweise sind im Flächennutzungsplan auch Laubmischwäldern mit hohem Biotopwert innerhalb der Potenzialflächen verbreitet, die im Flächennutzungsplan auch als solche dargestellt sind. Dies trifft auf die Potenzialfläche W 12 sowie die Gewerbegebietsdarstellung in Liethe zu.

In den Neudarstellungen mit Gehölzbestand ist je nach Ausprägung insbesondere mit einer Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen zu rechnen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage der Potenzialflächen und der Lage an klassifizierten Straße ist nicht mit einem Vorkommen störungsempfindlicher Offenlandarten zu rechnen. Sind Gewässer in den Neudarstellungen sowie unweit der Bauflächen lokalisiert, ist eine Betroffenheit von Gewässer- und Landlebensräumen von Amphibien nicht auszuschließen.

Im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung ist vor allem zu den geschützten Biotopflächen oder Wallhecken, aber auch zu sonstigen Gehölzbeständen sowie zu Kleingewässern, Gräben etc. mit Lebensraumpotenzial der Vermeidungsgrundsatz mit Erhalt der wertgebenden Bestände zu beachten.

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Biotop- und Lebensraumfunktionen sind als erhebliche Beeinträchtigungen entsprechend zu bewerten, in die Eingriffsbilanzierung einzustellen und gemäß der gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.



## 2.2.2 Fläche und Boden

Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ ergeben sich durch die Neudarstellungen von Wohnbauflächen auf insgesamt 103,9 ha und von Gewerblichen Bauflächen auf 11,05 ha. Demgegenüber werden auf 39,5 ha Wohnbauflächen zurückgenommen, sowie auf ca. 18,8 ha gewerbliche Bauflächen.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ umfassen vor allem die Neuversiegelungen und Bodenverdichtung durch Bebauung und den damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Im Vorentwurf des räumlichen Flächennutzungsplans erfolgt lediglich die Darstellung der Art der baulichen Nutzung. Die Intensität der Nutzung und damit die zu erwartenden Beeinträchtigungen lassen sich daher nur überschlägig ermitteln.

Um die zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere durch Versiegelung auf das Schutzgut „Boden“ abzuschätzen, wird eine bauliche Intensität gemäß den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO (2021) angenommen. Dabei liegen die zur Abschätzung gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,4 für Wohnbauflächen und 0,8 für gewerbliche Bauflächen im Maximalbereich der durch die Planung zu erwartenden Versiegelungen (vgl. § 17 BauNVO). Zudem wird auf Flächennutzungsplanebene angenommen, dass auf nachgelagerter Ebene voraussichtlich eine Überschreitung der zulässigen Versiegelung um 50 % durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig sein wird (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Unter Annahme von für die jeweilige Art der Nutzung typischen Grundflächenzahlen und der Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung ergibt sich in den neu dargestellten Bauflächen eine potenzielle Neuversiegelung von insgesamt ca. 50,42 ha.

Durch die geplanten Eingriffe innerhalb der Potenzialflächen werden überwiegend Böden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm, die als Podsol, Podsol-Gley, Pseudogley-Podsol, Pseudogley-Braunerden oder als Gley ausgeprägt sind und allgemeiner Funktionserfüllung unterliegen, in Anspruch genommen. Böden mit besonderer Funktionserfüllung, die als Suchräume für schutzwürdige Böden herausgestellt werden, sind im gesamten Gemeindegebiet verbreitet. Innerhalb der Potenzialflächen befinden sich Suchräume für schutzwürdige Böden anteilig in R 01 (Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung aufgrund Plaggeneschauflage) und im Bereich der Gewerbefläche Liethe als Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) und der Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Die vorbereitete Neuversiegelung in den einzelnen Neudarstellungen geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor. In einzelnen Potenzialflächen wie in R-04, H-08 und W 12 liegen bereits einzelne Siedlungsbereiche vor, die in der überschlägigen Flächenbilanz zunächst noch unberücksichtigt bleiben.

Tabelle 5: überschlägige Berechnung der Neuversiegelungen in den Neudarstellungen

Neudarstellung nach Ortsteilen	Art der Bebauung	Flächengröße (ha)	Zulässige Versiegelung (%)	Neuversiegelung (ha)
<b>Rastede</b>	Wohnbaufläche	67,7	40	27,08
<b>Hahn-Lehmden</b>	Wohnbaufläche	12,8	40	5,12
<b>Hahn-Lehmden</b>	gewerbliche Baufläche	11,05	80	8,86
<b>Wahnbek</b>	Wohnbaufläche	16,1	40	6,44
<b>Loy</b>	Wohnbaufläche	7,3	40	2,92
<b>Gesamt</b>		114,95		50,42

### 2.2.3 Wasser

Als nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind im Rahmen der Bauleitplanung vorwiegend versiegelungsbedingte Einschränkungen der Grundwasserneubildung sowie Änderungen des Oberflächenabflusses zu berücksichtigen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine Darstellungen zu ggf. erforderlichen Rückhaltemaßnahmen o.ä. getroffen.

Grundwasserentnahmen sowie Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind als Folge planerischer Darstellungen des vorliegenden FNP i. d. R. nicht zu erwarten. Sie sind auch entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu vermeiden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine konkreten Darstellungen zum Erhalt von Gräben getroffen. Sollten im nachgelagerten Verfahren Änderungen der Gewässerkörper, z. B. eine Verrohrung, erforderlich werden, so wird voraussichtlich eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In diesem Falle wären auch erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässerkörper nicht vollständig auszuschließen.

Mit der Potenzialfläche R 03 liegt eine Teilfläche der Neudarstellungen im Trinkwasserschutzgebiet „Alexandersfeld“ (Schutzzone IIIB). Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

### 2.2.4 Klima und Luft

Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ entstehen durch Beeinträchtigungen vorhandener klimatischer Ausgleichsfunktionen von siedlungsnahen Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete) und Waldflächen (Frischluftentstehungsgebiete).

Mit der Lage der Potenzialflächen im Umfeld von bestehenden Siedlungslagen und Straßen sowie unter Erhalt der Waldflächen und der auf der Ebene der verbindlichen Planung zu prüfenden, weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ist von einem geringen Konfliktpotenzial der klimatischen Ausgleichfunktion auszugehen.

Lufthygienische Belastungen bestehen in den Neudarstellungen in der Nähe von stark befahrenen Straßen und werden in geringem Umfang auch durch die geplanten Nutzungen selbst verursacht, insbesondere durch einen zunehmenden Anlieger- bzw. Besucherverkehr. Die bestehenden Belastungen sind vor allem bei geplanter Wohnnutzung für die zukünftigen Anwohner relevant.

### 2.2.5 Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ betreffen die durch Bebauung verursachte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Von Wohnbebauung, insbesondere von offener Einfamilienhausbebauung gehen zwar nur geringe Beeinträchtigungen der umgebenden Landschaft aus, doch kann deren Planung auf zuvor unbebauten Flächen zum Verlust von halboffener Kulturlandschaft oder Offenlandschaft mit höherem Landschaftsbildwert führen.

Die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans neu dargestellten Potenzialflächen befinden sich überwiegend in Siedlungsrandlage und nehmen Flächen mit mittlerem bis hohem Landschaftsbildwert in Anspruch. Folgende Neudarstellungen befinden sich in einem Bereich mit hohem Landschaftsbildwert gemäß LRP: HL 07.1, HL 07.2, HL 07.3, HL 07.3a\_R-03, anteilig R-04.1, R-04.a, R-04.2, W-10, W-11, W-12 und L-06 sowie L-06a.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht vollständig auszuschließen, auf nachgelagerter Planungsebene können jedoch

vielfach Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, sodass die Erheblichkeitsschwelle nicht erreicht wird. Geeignete Maßnahmen umfassen z. B. die Eingrünung von Baugebieten und die Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

### **2.2.6 Mensch**

Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ ergeben sich durch Beeinträchtigungen der Gesundheit aufgrund von voraussichtlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie durch Beeinträchtigungen der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Von Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Straßenverkehr sind besonders die Flächen in der Nähe zu den stark befahrenen Straßen BAB 29 und BAB 293/B 211 betroffen.

Neben den auf geplante Wohnstandorte einwirkenden Belastungen sind auch Auswirkungen zu betrachten, die durch die neuen Bauflächen selbst entstehen. So führen die neuen Wohnbauflächen durch Anliegerverkehr und auch die ergänzten Gewerblichen Bauflächen durch Mitarbeitende und Lieferverkehr zu zusätzlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen für umliegende Wohnnutzungen. Erhebliche Beeinträchtigungen zeichnen sich nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der bereits bestehenden klassifizierten Straßen und der Lage insbesondere des Gewerbegebietes in Ergänzung des bestehenden Gebietes jedoch nicht ab.

Bei den neu dargestellten Wohnbauflächen ergibt sich je nach Lage des Gebietes ggf. auf nachgelagerter Planungsebene ein erweiterter Untersuchungsbedarf (z. B. Erstellung eines Schallgutachtens). Zudem können Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z. B. die Anlage von Lärmschutzwällen, getroffen werden.

Die Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion sind eng an das Schutzgut Landschaft geknüpft. Im Gemeindegebiet sind die geplanten Neudarstellungen im räumlichen Umfeld bestehender Wohnnutzungen und an klassifizierten Straßen vorgesehen, jedoch auch in Gebieten, die gemäß Landschaftsrahmenplan als wertvolle Gebiete für das Landschaftserleben herausgestellt sind.

Ausgewiesene Erholungs- oder Landschaftsschutzgebiete liegen in keinem der Potenzialflächen vor.

### **2.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen Kulturgüter werden im Wesentlichen durch Lagekonflikte der geplanten Neudarstellungen mit registrierten Bau- und Bodendenkmalen erfasst. Die im Flächennutzungsplans dargestellten neudargestellten Potenzialflächen befinden sich ausschließlich in Siedlungsrandlagen, sodass Baudenkmale in Kerngebieten z.B. in Rastede, nicht betroffen sind.

In einzelnen Potenzialflächen grenzen Bereiche flächenhafter Bodendenkmale an, wie in Hahn-Lehmden (HL-07.2) oder liegen anteilig in derartigen Flächen wie in Rastede (R-04.2) oder in Loy (L-06).

Auch weitere Einzelhinweise auf Bodendenkmale befinden sich in Potenzialflächen (wie in R-01) und in Wahnbek befindet sich ein Baudenkmal innerhalb der Fläche W-12.

Wo solche Bodendenkmale in den Neudarstellungen vorhanden sind, sind künftige bauliche Entwicklungen mit den Belangen des Denkmalschutzes abzustimmen sein. Gleiches gilt für Baudenkmale.

Im Bereich der vorgesehenen Neudarstellungen wird überwiegend die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen vorbereitet.

## 2.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits überwiegend in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## 2.3 Zusammenfassende Konfliktanalyse

In diesem Kapitel werden die zum Vorentwurfsstand des Flächennutzungsplans neu dargestellten Bauflächen und deren Umweltauswirkungen einzeln und schutzgutspezifisch bewertet. Eine detaillierte Auflistung der Kriterien und jeweiligen Flächenausprägungen und Bewertungen sind der Anlage zum Flächennutzungsplan – Flächenbewertungen - zu entnehmen.

In der nachstehenden Tabelle werden die einzelnen Potenzialflächen nach den Kriterien

- Schutzgebiete und -objekte, Kompensationsflächen
- Naturschutzbelange (gemäß der Einzelkriterien Tiere/ Pflanzen/ Biotope, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft), und in einer zusammenfassenden Gesamtbewertung sowie
- Landschaftsbild

wie folgt bewertet.

Entsprechend der Ausprägungen ergibt sich somit eine Bewertung der einzelnen Flächen in Bezug auf die Neudarstellung als Bauflächen, bzw. das jeweilige Konfliktpotenzial:

- + = geringes Konfliktpotenzial
- o = mittleres Konfliktpotenzial
- = höheres Konfliktpotenzial.

Tabelle 6: Gesamtbewertung der einzelnen Flächen (Kriterien von Natur und Landschaft)

Ort	Nr./	Größe	Schutzgebiete, -objekte, Kompensationsflächen	Naturschutzbelange					Landschaftsbild	Natur & Landschaft gesamt
				Tiere, Pflanzen, Biotope	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft		
RASTEDE	R 01	20,5 ha	nein	+	-	o	-	+	0	+
	R 02	1,4 ha	randlich Wallhecken	o	+	+	o	o	+	+
	R 03	13,0 ha	anteilig Wallhecken	o	-	+	o	o	0	0
	R 04.1	25,8 ha	anteilig Wallhecken	o	-	+	o	o	0	0
	R 04.2	3,9 ha	nein	o	o	+	o	o	0	0
	R 04 a	3,1 ha	anteilig Wallhecken	o	o	+	o	o	0	0

HAHN-LEHMNDEN	HL 07.1	3,0 ha	angrenzend Komp.fläche	+	0	+	0	+	+	0	+
	HL 07.2	5,1 ha	angrenzend Komp.fläche	+	0	+	0	+	+	0	+
	HL 07.3	1,6 ha	angrenzend Komp.fläche	+	+	+	-	+	+	0	+
	HL 07a	1,0 ha	nein	+	+	+	-	+	+	0	+
	HL 08	2,1 ha	nein	+	+	+	-	+	+	+	+
WAHNBK	W 10	1,9 ha	großflächig Wallhecken	0	+	+	0	0	+	-	0
	W 11	2,9 ha	anteilig Wallhecken	0	+	+	0	0	+	-	+
	W 12	11,3 ha	anteilig Wallhecken	0	-	+	0	0	0	-	0
LOY	L 05	3,4 ha	anteilig Wallhecken	-	0	+	-	0	0	0	+
	L 06	2,3 ha	Kurze Wallhecken	+	+	+	-	0	+	0	+
	L 06a	1,6 ha	nein	+	+	+	-	0	+	0	+

Auch werden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zurückgenommen, die bisher nicht umgesetzt wurden und deren Realisierung mittelfristig unwahrscheinlich ist. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen und Flächenanteile:

Tabelle 7: Rücknahme von Darstellungen gegenüber wirksamem Flächennutzungsplan nach Ortsteilen

Ort	Zurückgenommene Flächendarstellung - Wohnen	Größe
<b>Rastede</b>	Nordwestlicher Siedlungsrand	16,2 ha
	nördlicher Siedlungsrand	12,2 ha
	Nördlich Voßbarg und direkt an der A 29 (2 Teilflächen)	5,5 ha
	Nördlich Borbecker Weg	2,6 ha
Rastede gesamt		- 36,5 ha
<b>Hahn-Lehmden</b>	Westlicher Ortsrand	1,8 ha
<b>Wahnbek</b>	-	-
<b>Loy</b>	Südlich Brunsweg	1,2 ha
<b>Gesamt</b>		<b>-39,5 ha</b>

Ort	Zurückgenommene Flächendarstellung - Gewerbe	Größe
<b>Hahn-Lehmden</b>	Südwestlich Autobahnanschluss Hahn Lehmden	14,7 ha
	Westlich Kreisstraße 131 (Wilhelmshavener Straße)	4,1 ha
<b>Gesamt</b>		<b>-18,8 ha</b>

<b>Zurückgenommene Flächendarstellung - Gesamt</b>		<b>-58,3 ha</b>
--	--	-----------------

Insgesamt ergeben sich somit Neudarstellungen von Wohnbauflächen auf 103,9 ha, und in geringem Umfang auch gewerbliche Bauflächen (11,05 ha).

Demgegenüber werden auf insgesamt 58,3 ha Flächendarstellungen zurückgenommen.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes prüfen und stellen damit ein Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Wahl eines Standortes nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden können.

Die Gemeinde Rastede hat in den Jahren 2018/ 2019 ein Konzept zur verträglichen Nachverdichtung erstellt. Auch unter Berücksichtigung dieser Nachverdichtungspotenziale sind weitere Neudarstellungen von Wohnbauflächen erforderlich.

Bei den neu dargestellten Bauflächen des Flächennutzungsplans lag der Fokus auf Flächen, die sich an bestehende Siedlungsstrukturen anschließen. Entsprechende Flächen sind an das Verkehrs- und Versorgungsnetz angeschlossen bzw. können durch vergleichsweise geringe Ausweitungen des Netzes angebunden werden.

Zudem sind die Potenzialflächen einer Prüfung bezüglich Natur und Landschaft unterzogen worden. So werden keine ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete in Anspruch genommen. Auch liegen keine gesetzlich geschützten Biotop oder Naturdenkmale innerhalb der Flächen.

Zum Vorentwurf sind umfangreiche Wohnbauflächen dargestellt worden, um möglichst vielfältiges Abwägungsmaterial – auch aus den Bürgerbeteiligungen und den Trägerbeteiligungen – gewinnen zu können. Hieraus abgeleitet ist von einer Reduzierung der Flächenkulisse zum Entwurf auszugehen. Diesbezüglich werden im weiteren Verfahren auch Angaben zur Alternativenprüfung ergänzt.

## **2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Eine besondere Anfälligkeit der dargestellten Nutzungen gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen wird nicht abgeleitet. Insbesondere bei der Darstellung von Wohnbauflächen ist das Risiko gegenüber Unfällen und Katastrophen gering. Zudem sind keine Standortbedingungen innerhalb der Potenzialflächen bekannt, die ein besonderes Risiko für eine Bebauung darstellen.

In Bezug auf die Neudarstellung der gewerblichen Bauflächen liegen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Kenntnisse hinsichtlich der Zulassung von Störfallbetrieben vor.

## **3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen getroffen.

Grundsätzlich sind aber die neu dargestellten Flächen bereits einer Prüfung und Bewertung unterzogen worden (s. Anlage 1), um Konflikte frühzeitig ausschließen bzw. minimieren zu können.

Diesbezüglich erfolgte die Flächenauswahl zum einen anhand der Standortgegebenheiten in Bezug auf die Lage im Siedlungszusammenhang sowie zu klassifizierten Straßen. Zum anderen sind Ausschlusskriterien wie Schutzgebiete nach Naturschutzrecht angewandt worden.

Auch wurden Waldflächen innerhalb der Potenzialfläche als Wälder dargestellt.

Darüber hinaus werden 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 einzelne Flächen einrahmen oder gliedern,
- 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.

Darüber hinaus sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben. Diese umfassen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vor allem die Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Erhalt weiterer wertgebender Biotope oder Vernetzungselemente sowie die Vermeidung von Eingriffen an Oberflächengewässern.

Darüber hinaus sollten auf Umsetzungsebene nach Möglichkeit folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Gemäß § 39 BNatSchG sind zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen Gehölze außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, sowie Röhrichte etc. nur in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu schneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen (...).
- Soweit Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit (ab März) stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Eine Betroffenheit von Amphibien in Landlebensräumen kann während der Baumaßnahmen durch bauzeitliche Maßnahmen, z. B. durch die Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Amphibienwanderzeiten, die Einrichtung eines Amphibienschutzzaunes während der Wanderzeiten oder das bauzeitliche Absammeln von Individuen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden.



- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB) entnommen werden.
- Vorhandene wertvolle Biotope bzw. Flächen sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope sind während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

### **3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Wie in Kap. 2.2 und 2.3 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden sowie ggf. das Wasser und das Landschaftsbild.

#### Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen sind auf Flächennutzungsplanebene nicht vorgesehen. Geeignete Maßnahmen umfassen u. a.:

- Darstellung von Grünflächen mit variabler Zweckbestimmung, insbesondere Einbindung von wertvollen Einzelstrukturen. Vor allem angrenzende und gliedernde Wallhecken sind mit ausreichendem Schutzabstand einzubinden, um die Funktionalität aufrecht zu erhalten sowie auch zu bereits umgesetzten, angrenzenden Kompensationsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der angestrebten Funktionen und Werte sowie des Biotopverbundes.
- Darstellung von Maßnahmenflächen, u.a. zur Gewährleistung des Oberflächenabflusses, aber auch zu sonstigen Biotopentwicklungen.

#### Überschlägige Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs

Zum Entwurf erfolgt eine überschlägige Ermittlung des Kompensationbedarfes (Eingriffsbilanzierung) durch die neu dargestellten Flächen.

Im Rahmen der Auswirkungsprognose zu Fläche/Boden sind in Bezug auf die Flächendarstellungen und nach Art der baulichen Nutzungen die maximalen Versiegelungsgrade der Potenzialflächen bereits überschlägig ermittelt worden. Demnach ergibt sich bezüglich der Flächendarstellungen im Vorentwurf eine maximale, zusätzliche Versiegelung von insgesamt rd. 50 ha, die als Grundlage der Eingriffsbeurteilung anzusetzen wäre, wobei Bestandsbebauungen etc. noch unberücksichtigt geblieben sind.

## Ausgleichsmaßnahmen

Geeignete Maßnahmenflächen sollten sich in räumlicher Nähe zu den Plangebieten befinden, idealerweise innerhalb des Gemeindegebietes von Rastede. Grundsätzlich sind aber auch Flächen außerhalb des Gemeindegebietes innerhalb des gleichen Naturraumes als geeignet anzusehen.

Zum Entwurf werden Suchräume für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Ein Großteil an bereits bestehenden Kompensationsmaßnahmen liegt innerhalb des Hankhauser Moores bzw. Ipweger Moores. Hier befindet sich auch der aus mehreren Teilflächen bestehende Flächenpool „Loyermoor“ der Gemeinde Rastede (KP RA 029) mit dem Maßnahmenziel einer Grünlandextensivierung (vgl. Karte 1 im Anhang: Schutzgebiete). Gemäß Landschaftsrahmenplan LK Ammerland 2021 sind aufgrund der großflächigen Hochmoorböden zum Schutz des Bodens und zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen eine Aufgabe der Nutzung bzw. eine Nutzungsextensivierung sowie angepasste Nutzungsformen bei gleichzeitig deutlicher Anhebung des Moorwasserstandes anzustreben. Zudem sollen insbesondere entlang der prioritären Entwicklungsachsen des Moorbiotopverbundes durch Wiedervernässung und Extensivierung hochmoortypische Vegetation gesichert bzw. in regenerierfähigen Hochmoor- und Abtorfungsbereichen Hochmoorentwicklungsstadien initiiert werden.

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung mit Hilfe von Luftbilddauswertungen, Kenntnisse örtlicher Bestände und Gegebenheiten früherer Planungen
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

#### **Denkmalschutz**

- Denkmalatlas Niedersachsen (Nds. Landesamt f. Denkmalpfl.)
- Landkreis Ammerland: Auskunft zu flächigen und punktuellen Baudenkmalen sowie Bodendenkmalen (Abfrage März 2025)

#### **Umweltdaten / GIS-Daten / Abfragen**

- NIBIS Kartenserver (2021): Auswertung der Karten zu Altlasten, Bodenkunde, Hydrogeologie und Klima, Klimawandel; Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (April 2025)
- Niedersächsische Umweltkarte: Auswertung zur Wasserrahmenrichtlinie WRRL, Natur (u.a. zu Schutzgebieten), Klima und Hochwasserschutz; Online unter <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (April 2025)
- Auskunft zu Kompensationsflächen (LK Ammerland); (Abfrage März 2025)
- Auskunft zu gesetzlich geschützten Biotopen (LK Ammerland); (Abfrage März 2025)

#### **Landschaftsplanung**

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland -Fortschreibung (2021)
- Waldfunktionskarte; Niedersächsische Landesforsten, Forstplanungsamt Wolfenbüttel, Stand 2023
- Lärmaktionsplan der Gemeinde Rastede

### **Natura 2000**

- Gebietskarten des NLWKN: Online unter: [https://www.nlwkn.niedersachsen.de/startseite/naturschutz/natura\\_2000/downloads\\_zu\\_natura\\_2000/](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/startseite/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/)

### **Regionalplanung**

- Landschaftsprogramm Niedersachsen (2021)

### **Schutzgebietsverordnungen:**

- Naturschutzgebiet „Hochmoor und Grünland am Heiddeich (NSG WE 00248)
- Naturschutzgebiet Barkenkuhlen im Ipweger Moor (NSG WE 00172)
- Naturschutzgebiet Gellener Torfmöörte mit Rockenmoor und Fuchsberg (NSG WE 00313)
- Landschaftsschutzgebiet „Stratje-Busch“ (LSG WST 00083)
- Landschaftsschutzgebiet „Schlosspark, Park Hage“ (LSG WST 00057)
- Landschaftsschutzgebiet „Hankhauser Geestrand“ (LSG WST 00091)
- Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (LSG WST 00078)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich insofern, als dass für die einzelnen Planungsbereiche keine detaillierten Erfassungen der Biotoptypen und ggf. relevanter faunistischer Artengruppen vorliegen. Auf Flächennutzungsplanebene wird die Beurteilung der Flächen anhand vorliegender Ortskenntnisse in Kombination mit der Auswertung vorhandener Daten sowie Potenzialabschätzungen als hinreichend eingestuft. Auf nachgelagerter Planungsebene können jedoch entsprechende Detailkartierungen erforderlich werden.<sup>18</sup>

## **4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den räumlichen Flächennutzungsplan zwar vorbereitet, erhalten aber erst durch die nachgeschalteten Bebauungspläne ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern sind Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzuschreiben.

## **4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

*erfolgt zum Entwurf*

---

<sup>18</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

#### **4.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen**

- Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2021
- Landkreis Ammerland (Fortschreibung): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, (2021)
- Landkreis Ammerland: Abfrage Altstandorte
- Landkreis Ammerland: Zahlen – Daten – Fakten (2018)
- Landkreis Ammerland: Abfrage Bodenabbau
- Landkreis Ammerland: Abfrage Kompensationsflächen
- Landkreis Ammerland: Abfrage Schutzgebiete
- Landkreis Ammerland: Abfrage Gesetzlich geschützte Biotope
- Landkreis Ammerland: Abfrage Denkmalpflege
- NIBIS® Kartenserver (2021): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- Niedersächsische Umweltkarten: Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover
- Gemeinde Rastede: Lärmaktionsplan
- Gemeinde Rastede: Landschaftsplan planungsgruppe grün (März 1995)

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	<p>Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Rastede mit den Ortsteilen Wahnbek, Hahn-Lehmden und Loy sowie zugehörige Bauernschaften. Der derzeit wirksame Flächennutzung ist aus dem Jahr 1993.</p> <p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Schwerpunkt der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Rastede ist eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Wohnbaulandentwicklung. Die entsprechenden Flächen liegen entweder im Siedlungszusammenhang oder schließen unmittelbar an die bestehenden Ortsränder an. Die Neudarstellungen von Wohnbauflächen umfassen 103,9 ha, gewerbliche Bauflächen etwa 11,05 ha.</p> <p>Demgegenüber werden auf insgesamt 58,3 ha Flächendarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zurückgenommen.</p>
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Für die zusätzlichen Darstellungen von Bauflächen werden Fläche neu beansprucht, einschließlich der ausgeprägten Biotop, Tier- und Pflanzenlebensräume. Auch führen Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen zu Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Auf Flächennutzungsplanebene liegen keine näheren Informationen über mögliche Emissionen vor.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es liegen keine Kenntnisse vor.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit lassen sich durch die Neudarstellungen nicht ableiten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungen mit benachbarten Plangebietes sind nicht erkennbar.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	<p>Großräumige Auswirkungen auf das Klima werden nicht prognostiziert. Änderungen des Lokalklimas in den einzelnen Planungsbereichen sind jedoch nicht auszuschließen.</p> <p>Es wird keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels abgeleitet.</p>

**Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge**

hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Auf Flächennutzungsplanebene liegen keine Kenntnisse vor.
-----	-----------------------------------	---

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Inanspruchnahme baulich bisher ungenutzter Flächen (u. a. Acker- und Grünland, Gehölze, teilweise auch Wallhecken) und somit Verlust von Tierlebensräumen. Es ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Inanspruchnahme baulich bisher ungenutzter Flächen (u. a. Acker- und Grünland, Gehölze, teilweise auch Wallhecken) und somit Verlust von Pflanzenlebensräumen. Es ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Es werden in großem Maße zusätzliche Flächeninanspruchnahmen der freien Landschaft durch Neudarstellungen von Wohnbauflächen und einer gewerblichen Baufläche vorbereitet. Es ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Im Bereich der Neudarstellungen werden Neuversiegelungen vorbereitet. Diese stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens dar.
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es werden großräumige Neuversiegelungen vorbereitet, die sich auf den Grundwasserhaushalt auswirken. Zum Teil liegen diese Neuversiegelungen in Trinkwasserschutzgebieten. Ggf. Betroffenheit von Oberflächengewässern.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Es kommt während der Betriebsphase voraussichtlich zu Auswirkungen auf die Luftqualität durch Anliegerverkehr, Heizungs- und Industrieanlagen.



Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
Klima	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Überplanung von Biotopstrukturen mit Frischluft- und Kaltluftfunktion führt zu Beeinträchtigung des Lokalklimas. Moorböden werden nicht überplant, vielfach dienen diese als Ausgleichsräume.
Wirkungsgefüge	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es sind überwiegend keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer flächenbezogenen Veränderung des Landschaftsbildes. Durch Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigung weitgehend vermeidbar.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Übernahme der bestehenden Schutzgebiete; Keine Betroffenheit durch Neudarstellungen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Schaffung von Wohnraum. Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen kann die Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sein. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Innerhalb der Bauflächen sind einzelne Bau- und Bodendenkmale bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der Realisierung dieser Bauflächen besonders zu beachten sein.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Schaffung gewerblicher Bauflächen sowie von sozialer Infrastruktur.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es liegen keine Hinweise vor.

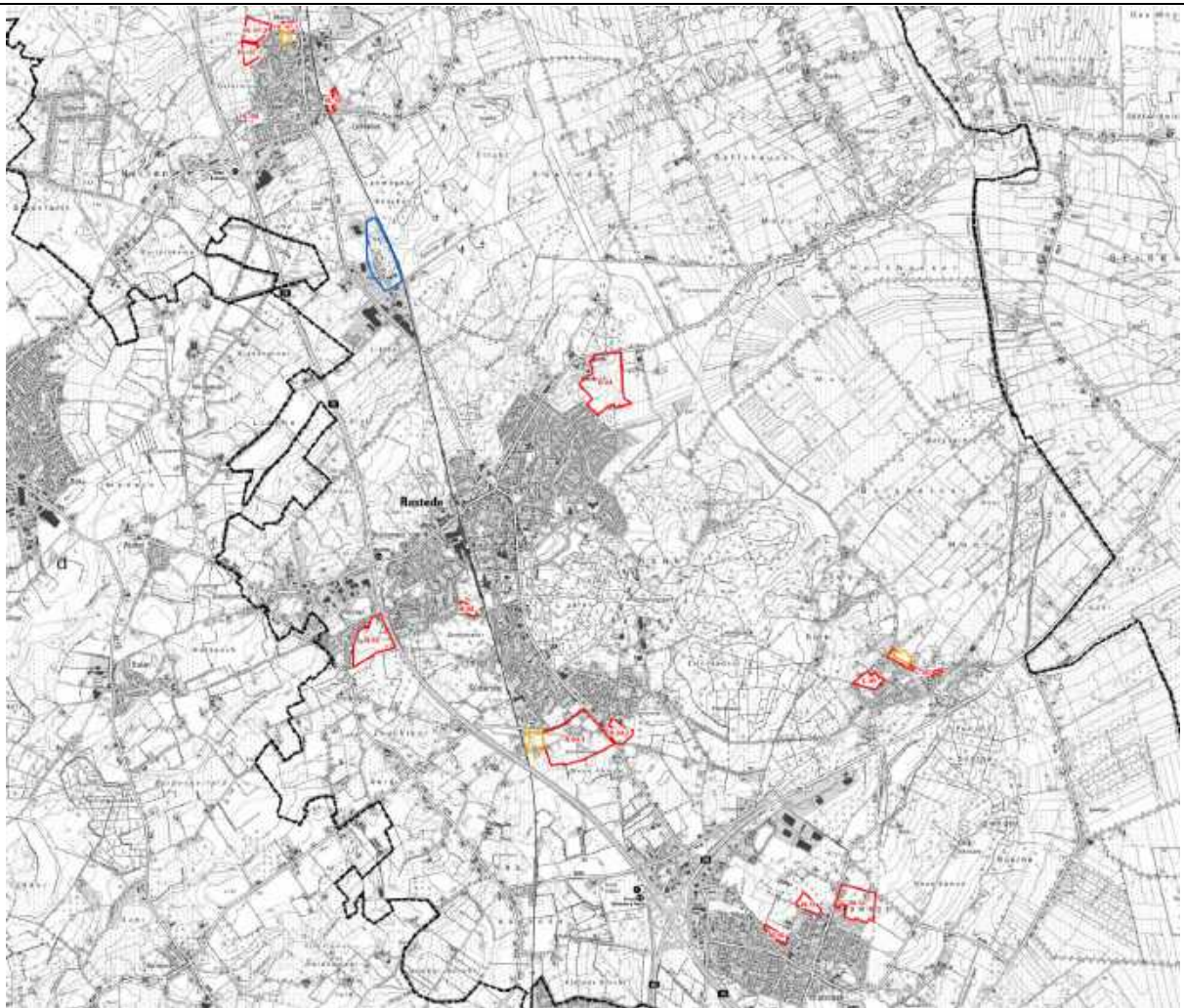
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die bei der Bau- und Betriebsphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen													Beachtung der Ziele des Landschaftsrahmenplans; keine Flächeninanspruchnahme von Gebieten höchster Zielkategorie (Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope); überlagerte Teilbereiche sind zu erhalten
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Solche Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar.

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

### ANLAGE: Bewertung der Potenzialflächen



**Februar 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)





## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Flächenkonzeption - Bewertungskriterien .....</b>	<b>1</b>
<b>B.</b>	<b>Städtebauliche Bewertungskriterien .....</b>	<b>1</b>
B.1	Kriterienableitung aus den Workshopergebnissen .....	2
B.1.1	Nahversorgung .....	2
B.1.2	Anbindung an ÖPNV / Bahnhof.....	3
B.1.3	Betreuung, Schule & Ausbildung .....	4
B.1.4	Nicht in die Bewertung einbezogen Aspekte: .....	5
B.2	Sonstige städtebauliche Bewertungskriterien.....	5
B.2.1	Verkehrliche Erschließung, äußere Anbindung des Plangebietes .....	5
B.2.2	Lärmvorbelastungen durch Gewerbe / Bahnlinie / qualifizierte Straßen, Sportlärm.....	5
B.2.3	Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe.....	6
B.3	Flächenbewertungen (Städtebau).....	7
B.3.1	Hauptort Rastede potenzielle Wohnbauflächen .....	7
B.3.1.1	Hauptort Rastede - R 01 .....	8
B.3.1.2	Hauptort Rastede R 02 .....	10
B.3.1.3	Hauptort Rastede R 03 .....	12
B.3.1.4	Hauptort Rastede - R 04 (zwei Teilflächen).....	14
B.3.2	Hahn-Lehmden potenzielle Wohnbauflächen .....	20
B.3.2.1	Hahn-Lehmden - HL 07 (drei Teilflächen - nordwestlicher Siedlungsrand) .....	21
B.3.2.2	Hahn-Lehmden - HL 08.....	28
B.3.3	Wahnbek potenzielle Wohnbauflächen.....	31
B.3.3.1	Wahnbek - W 10 .....	32
B.3.3.2	Wahnbek - W 11 .....	34
B.3.3.3	Wahnbek - W 12 .....	35
B.3.4	Loy potenzielle Wohnbauflächen .....	37
B.3.4.1	Loy - L 05.....	38
B.3.4.2	Loy - L 06.....	39
B.3.5	Bürgerbeteiligung: Bewertung der Flächenvorschläge .....	41
B.3.5.1	Rastede R 04a.....	41
B.3.5.2	Hahn-Lehmden HL 07a, nördlich Meenheitsweg, 1,0 ha .....	44
B.3.5.3	Loy L 06a .....	46
B.3.6	Fazit Städtebau - Gesamtbewertung.....	48
<b>C.</b>	<b>Natur und Landschaft - Bewertungskriterien .....</b>	<b>49</b>
C.1	Einzelkriterien Natur und Landschaft .....	49
C.1.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen .....	49
C.1.2	Naturhaushalt.....	49
C.1.2.1	Pflanzen, Tiere, Biotope.....	49
C.1.2.2	Fläche.....	50

C.1.2.3	Boden .....	50
C.1.2.4	Wasser .....	50
C.1.2.5	Klima/Luft.....	51
C.1.2.6	Zusammenfassende Bewertung Naturhaushalt.....	52
C.1.3	Landschaftsbild/ Erholungsfunktion .....	52
C.1.4	Mensch.....	52
C.1.5	Kultur und Sachgüter .....	52
C.2	Flächenbewertungen (Natur und Landschaft).....	53
C.2.1	Hauptort Rastede potenzielle Wohnbauflächen .....	53
C.2.1.1	Hauptort Rastede - R 01 .....	53
C.2.1.2	Hauptort Rastede R 02 .....	55
C.2.1.3	Hauptort Rastede R 03 .....	57
C.2.1.4	Hauptort Rastede R 04-1 .....	59
C.2.1.5	Hauptort Rastede R 04-2 .....	61
C.2.2	Hahn-Lehmden .....	63
C.2.2.1	Hahn-Lehmden HL 07.1 .....	63
C.2.2.2	Hahn-Lehmden HL 07.2.....	65
C.2.2.3	Hahn-Lehmden HL 07.3.....	67
C.2.2.4	Hahn-Lehmden HL 08.....	69
C.2.3	Wahnbek .....	71
C.2.3.1	Wahnbek - W 10 .....	71
C.2.3.2	Wahnbek - W 11 .....	73
C.2.3.3	Wahnbek - W 12 .....	75
C.2.4	Loy .....	77
C.2.4.1	Loy - L 05.....	77
C.2.4.2	Loy - L 06.....	79
C.2.5	Bürgerbeteiligung: Bewertung der Flächenvorschläge .....	81
C.2.5.1	Rastede R 04a.....	81
C.2.5.2	Hahn-Lehmden HL 07a.....	83
C.2.5.3	Loy L 06a.....	85
C.2.6	Gewerbefläche.....	87
C.2.7	Fazit Natur und Landschaft - Gesamtbewertung .....	89
<b>D.</b>	<b>Gesamtbewertung der einzelnen Flächen (städtebauliche Kriterien und Natur und Landschaft) .....</b>	<b>90</b>

## A. Flächenkonzeption - Bewertungskriterien

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 Wohnraum-Versorgung.

Die ermittelten zukünftigen Wohnbaupotenziale übersteigen den voraussichtlichen Bedarf. Für die kommunalen Abwägungsentscheidungen ist es deshalb notwendig, den vorhandenen Pool an potenziellen Wohnbauflächen einer objektiven städtebaulichen Eignungswertung und Prüfung unter naturschutzfachlichen Aspekten zu unterziehen.

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 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.

Nachfolgend werden alle Potenzialflächen und die drei Flächenvorschläge einer transparenten, objektiven Betrachtung sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Qualitäten als auch den einzu-stellenden Umweltbelangen bewertet und einer Gesamtbetrachtung (Tabelle) zugeführt.

Bewertet wird die Bestandsituation zum Zeitpunkt der Bearbeitung im Februar 2025. Wenn konkrete, zur Beurteilung relevante Planungen (z.B. neuer Kindergartenstandort) bereits ausreichend planungssicher sind, wurden diese mitberücksichtigt.

## B. Städtebauliche Bewertungskriterien

Die Lage der Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang bleibt als Kriterium unberücksichtigt, da es sich im Wesentlichen um randliche Flächenarrondierungen handelt und die Beurteilung der Siedlungslage für die einzelnen Flächen deshalb nur marginal voneinander abweichen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind neben den Umweltkriterien und den Vorbelastungen der Flächen, insbesondere die Entfernungen zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und zu Nahversorgungseinrichtungen (Erreichbarkeit) in die Betrachtung eingeflossen. Die nachstehend beschriebenen Entfernungen sind Angaben von Luftlinien/Radien ausgehend vom jeweiligen Mittelpunkt der Flächendarstellung. Ob Barrieren wie z.B. fehlende Bahnübergänge vorhanden sind, die die Erreichbarkeit deutlich erschweren oder verlängern, bleibt in dieser Prüfphase noch unberücksichtigt.

Da die Potenzialflächen sehr unterschiedliche Größen aufweisen - die kleinste Fläche ist 1,0 ha, die Größte fast 26 ha - werden bei der Entfernungsbestimmung über Radien, folgende Festlegungen getroffen: Eine günstige Bewertung bei größeren Flächen erfolgt, wenn mindestens die Hälfte der Potenzialfläche innerhalb des Radius liegt; bei kleinerer Fläche reicht eine randliche Lage.



## B.1 Kriterienableitung aus den Workshopergebnissen

### B.1.1 Nahversorgung

Das Kriterium wird aus den beiden Punkten »guter Zugang zu Infrastruktur« und »kurze Wege in der (Nah-) Versorgung« gebildet.

Dieses Kriterium umfasst die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche Rastede, Wahnbek und Hahn-Lehmden (gemäß Einzelhandelsgutachten 2015) sowie zusätzlich die Einzelhandelseinrichtungen an der Raiffeisenstraße (Rewe und Aldi) und an der Oldenburger Straße (Rewe und Lidl). Die Erreichbarkeit kann dabei entweder durch eine fußläufige Distanz oder durch einen gut getakteten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sichergestellt sein.

Es liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine fußläufige Erreichbarkeit in ca. 6 bis 10 Minuten gegeben ist. In 6 Minuten kann eine Strecke von ca. 500 m zurückgelegt werden. Dies entspricht einer mittleren Geschwindigkeit von ca. 5 km/h und dem moderaten Tempo für einen durchschnittlichen Erwachsenen. Zu den zentralen Versorgungsbereichen Rastede, Wahnbek und Hahn-Lehmden sowie zusätzlich zu den Einzelhandelseinrichtungen an der Raiffeisenstraße und an der Oldenburger Straße wird ein Radius von 500 m gelegt. Größere Entfernungen führen zu stufenweisen Abwertungen.

Zum anderen ist die Lage der Wohnbauflächen zu den nächstgelegenen Bushaltestellen mit getakteter ÖPNV-Anbindung zu betrachten. Auch zu den Haltestellen wird eine fußläufige Erreichbarkeit in ca. 6 Minuten angesetzt. Bezüglich der ÖPNV-Anbindung liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn die nächstgelegene Haltestelle in einem Radius von 500 m gelegen ist und werktags mindestens 2-mal in der Stunde bedient wird. Dies ist nur bei der Linie 340 der Fall (Oldenburg-Rastede-Jaderberg). Zudem sollten die Nahversorgungszentren durch diese Linie angebunden sein. Dies trifft auf die Versorgungsbereiche Rastede und Hahn-Lehmden sowie zusätzlich die Einzelhandelseinrichtungen an der Oldenburger Straße (Rewe und Lidl) zu. Größere Entfernungen führen auch hier zu stufenweisen Abwertungen.

#### ☐ Nahversorgung - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
<b>Erreichbarkeit Nahversorgung</b>	Hoch (+ 1)	Der Nahversorgungsstandort ist fußläufig oder über eine ÖPNV-Haltestelle einer getakteten Linie (2x pro Stunde) zu erreichen (innerhalb eines 500 m-Radius)
	Bedingt geeignet (0)	Der Nahversorgungsstandort oder eine ÖPNV-Haltestelle einer getakteten Linie (2x pro Stunde) ist 500 - 800 m von der Fläche entfernt.
	Gering (- 1)	Der Nahversorgungsstandort ist über 800m weit entfernt und die Erreichbarkeit kann durch eine getaktete ÖPNV-Anbindung nicht kompensiert werden.

### B.1.2 Anbindung an ÖPNV / Bahnhof

Der Hauptort Rastede verfügt über einen Bahnhof. Über den Bahnhof Rastede bestehen werktags halbstündlich Verbindungen nach Oldenburg und nach Wilhelmshaven sowie stündlich nach Bremen und nach Osnabrück. Die Nähe zum Bahnhof ist insbesondere für Pendler ein Standortkriterium. Bezüglich der Erreichbarkeit des Bahnhofs liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs in ca. 12 Minuten gegeben ist. Dabei kann eine Strecke von ca. 1.000 m zurückgelegt werden.

Die Ortslagen Hahn-Lehmden, Loy und Wahnbek verfügen über keinen Bahnhof. Das Kriterium „Nähe zum Bahnhof“ wird in diesen Ortslagen somit nicht abgeprüft.

Wie bei der Beurteilung der Nahversorgung wird die Lage der Wohnbauflächen zu den nächstgelegenen Bushaltestellen betrachtet. Auch zu den Haltestellen wird eine fußläufige Erreichbarkeit in ca. 6 Minuten angesetzt (ca. 500 m). Bezüglich der ÖPNV-Anbindung wird sowohl die Nähe zur nächstliegenden Haltestelle als auch die Bedienungshäufigkeit (Frequentierung) in die Bewertung einbezogen. Geringere Taktfrequenzen führen entsprechend zu Abwertungen.

Grundsätzlich ist bei diesem Kriterium 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 relevante 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)

#### □ ÖPNV-Anbindung/(Bahnhof) - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
<b>Bahnhof</b>	Hoch (+ 1)	Die Wohnbaufläche liegt innerhalb eines Radius von 1000 m zum Bahnhof
<b>ÖPNV</b>	Hoch (+ 1)	Die ÖPNV-Haltestelle einer getakteten Linie (mindestens 2x pro Stunde) liegt innerhalb eines 500 m-Radius
	Bedingt geeignet (0)	Die ÖPNV-Haltestelle einer geringeren getakteten Linie (1x pro Stunde/Bürgerbus) ist 500 m vom Flächenmittelpunkt entfernt.
	Gering (- 1)	Keine Haltestellen der relevanten Linien liegen in erreichbarer Nähe.

### B.1.3 Betreuung, Schule & Ausbildung

Das Kriterium ergibt sich aus den Punkten »gute Schulen, Ausbildung & Betreuung«.

#### Kindergärten/Krippen

In allen Ortslagen sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung vorhanden. Allerdings gibt es keine klassischen Kindertagesstätten, die eine Betreuung für Kinder zwischen 0-3 Jahre (Krippe) und ab 3-6 Jahren (Kindergarten) anbietet. Standorte mit direkt benachbarten Einrichtungen befinden sich allerdings in Rastede (Feldbreite), Wahnbek (Sandbergstr.) und Hahn-Lehmden (Bals-terhörn). Grundsätzlich wurden die Einrichtungen Krippe und Kindergarten separat, aber mit den gleichen Bewertungskriterien zur städtebaulichen Eignung erfasst. Das Kriterium umfasst die Erreichbarkeit eines bestehenden Kindergartens/Krippe und auch einer Großtagespflegestelle, die über einen Verein betrieben wird. Bezüglich der fußläufigen Erreichbarkeit liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine Erreichbarkeit in ca. 6 Minuten gegeben ist. Dabei kann eine Strecke von ca. 500 m zurückgelegt werden. Größere Entfernungen führen zu stufenweisen Abwertungen.

#### Schulen

In allen Ortslagen sind Grundschulen (GS) vorhanden: GS Feldbreite (Feldbreite 16), GS Hahn-Lehmden (Lehmder Straße 8), GS Kleibrok (zur Windmühlenstraße 17), GS Leuchtenburg (Schoolstraat 55), GS Loy (Hankhauser Weg 19), GS Wahnbek (Schulstraße 101). Da Grundschulkinder i.d.R. größere Strecken zurücklegen können als Kindergartenkinder und viele Wege auch bereits im Grundschulalter mit dem Fahrrad bewältigt werden können, liegt bezüglich der Erreichbarkeit der Schulen eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule in ca. 12 Minuten gegeben ist. Dabei kann eine Strecke von ca. 1.000 m zurückgelegt werden.

Die Kooperative Gesamtschule (KGS) mit den Schulzweigen Hauptschule, Realschule und Gymnasium liegt zentral in der Gemeinde Rastede an der Wilhelmstraße. Die Erreichbarkeit der KGS wird nicht in die Bewertung der Wohnbauflächen einbezogen, da größere Kinder in der Lage sind auch größere Strecken allein zu bewältigen. Aus den Ortslagen Wahnbek, Hahn-Lehmden und Loy erfolgt eine Schülerbeförderung über Schulbusse.

#### ❑ Bildung und Betreuung - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
<b>Krippe und Kindergarten</b> (separate Bewertung max. 2 Wertpunkte)	Hoch (+ 1)	Der Krippen-/Kindergartenstandort ist fußläufig zu erreichen (innerhalb eines 500 m-Radius)
	Bedingt geeignet (0)	Der Krippen-/Kindergartenstandort ist 500 - 800 m von der Fläche entfernt.
	Gering (- 1)	Der Der Krippen-/Kindergartenstandort ist über 800m weit entfernt.
<b>Grundschule</b>	Hoch (+ 1)	Der Grundschulstandort ist fußläufig zu erreichen (innerhalb eines 1000 m-Radius)
	Bedingt geeignet (0)	Der Grundschulstandort ist über 1000 - 1.500 m von der Fläche entfernt.
	Gering (- 1)	Der Grundschulstandort ist über 1500 m weit entfernt.

<b>Gesamtbe- wertung</b>	Hoch (+1)	Mindestens 2 Einrichtungen gut erreichbar
	Bedingt geeignet (0)	Nur eine Einrichtung erreichbar
	Gering (- 1)	Keine soziale Infrastruktur-Einrichtung in erreichbarer Nähe

#### B.1.4 Nicht in die Bewertung einbezogen Aspekte:

##### Ärzte/ärztliche Versorgung

In der Gemeinde Rastede ist kein Ärztehaus vorhanden. Die Arztpraxen liegen verteilt im Siedlungsgebiet. Daher wird die Erreichbarkeit von Praxen nicht in die Bewertung einbezogen.

##### Freizeitmöglichkeiten (»lebendige Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen«)

Die Freizeitmöglichkeiten liegen in allen Siedlungslagen verstreut und sind sehr unterschiedlich (Sporthallen, Hallenbad, Freibad, Tennisplätze, Kegelvereine, freiwillige Feuerwehr, Schützenverein, Chöre etc.). Die Bedeutung, die einzelnen Freizeitmöglichkeiten beigemessen wird, ist sehr individuell. Daher wird die Lage/ Entfernung zu Freizeitmöglichkeiten nicht in die Bewertung der Wohnbauflächen einbezogen.

#### B.2 Sonstige städtebauliche Bewertungskriterien

##### B.2.1 Verkehrliche Erschließung, äußere Anbindung des Plangebietes

Positiv zu beurteilen sind verkehrliche Erschließungen von Wohnbauflächen, die zu wenig Belastung von Bestandwohngebieten durch Erschließungsverkehre führen. Dies ist zumeist dann der Fall, wenn die Wohnbauflächen an qualifizierten Straßen liegen oder Flächen bereits über eine Erschließung verfügen.

##### ☐ Erschließung - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
<b>Äußere An- bindung der Fläche</b>	Hoch (+ 1)	Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden oder kann von einer qualifizierten Straße aus erfolgen. Bestandsgebiete werden nicht oder nur gering zusätzlich belastet.
	Bedingt geeignet (0)	Die Erschließung kann mit geringem Aufwand sichergestellt werden. Bestandsgebiete werden zusätzlich belastet.
	Gering (- 1)	Die Erschließung ist nur mit hohem technischem Aufwand zu ermöglichen.

##### B.2.2 Lärmvorbelastungen durch Gewerbe / Bahnlinie / qualifizierte Straßen, Sportlärm

Die Nähe der Wohnbauflächen zu Autobahnen, Bundesstraßen und Landesstraßen, zur Bahnstrecke und zu Gewerbegebieten als Lärmquellen können eine negative Bewertung nach sich ziehen. Soweit Angaben über die Frequentierung der Strecken und die Emissionsausbreitung bereits vorliegen, werden diese mit ausgewertet. Genauere Bewertungsmöglichkeiten können sich im weiteren Planverfahren durch Informationen aus den Beteiligungsverfahren ergeben.

Jede mögliche Immissionsquelle wird zunächst einzeln für die Wohnbauflächen abgeprüft, die Bewertung ergibt sich dann aus der Gesamtbetrachtung.

#### □ Lärm-Immissionen - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
Immissionsbelastungen	Hoch (+ 1)	Es sind keine erkennbaren Immissionsvorbelastungen / Emissionsquellen im Gebiet oder unmittelbar angrenzend bekannt.
	Bedingt geeignet (0)	Die feststellbaren Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden oder sind tolerierbar (Vergleich zu ähnlichen Lagequalitäten).
	Gering (- 1)	Die erkennbaren Beeinträchtigungen sind nur mit erheblichen Aufwand minimierbar (z.B. aktiver Lärmschutz, Betriebsverlagerung).

### B.2.3 Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe

Landwirtschaftliche Betriebe innerhalb der Wohnbaufläche oder in der unmittelbaren Umgebung schränken die Nutzbarkeit der Flächen für die Wohnbauflächenentwicklung i.d.R. ein. Erfasst werden lediglich die landwirtschaftlichen Betriebe nach Inaugenscheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme. Soweit genauere Angaben, insbesondere Immissionsgutachten vorliegen, werden diese ausgewertet. Genauere Bewertungsmöglichkeiten können sich im weiteren Planverfahren durch Informationen aus den Beteiligungsverfahren ergeben.

#### □ Geruchs-Immissionen - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
Immissionsbelastungen	Hoch (+ 1)	Es sind keine erkennbaren Immissionsvorbelastungen / Emissionsquellen im Gebiet oder unmittelbar angrenzend bekannt.
	Bedingt geeignet (0)	Die möglichen Beeinträchtigungen können durch geeignete Abstände minimiert werden oder sind tolerierbar (Vergleich zu ähnlichen Lagequalitäten).
	Gering (- 1)	Die erheblichen Beeinträchtigungen sind nur mit erheblichen Aufwand minimierbar (Verzicht auf einen Großteil der Flächenausweisung, Betriebsverlagerung).

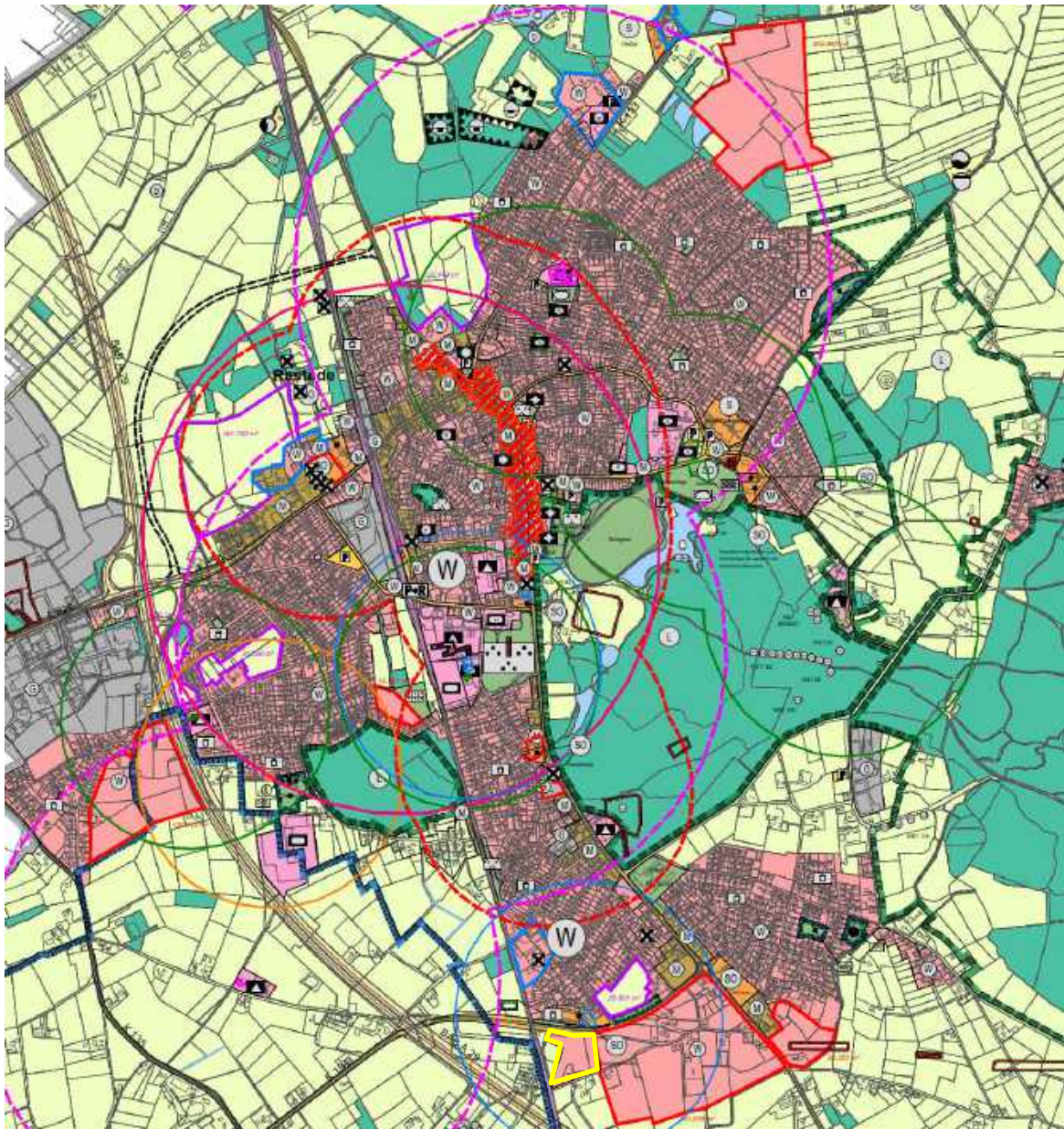


## B.3 Flächenbewertungen (Städtebau)

### B.3.1 Hauptort Rastede potenzielle Wohnbauflächen

Übersicht Potenzialflächen mit Radien im Hauptort Rastede (Arbeitsstand 18.02.2025)

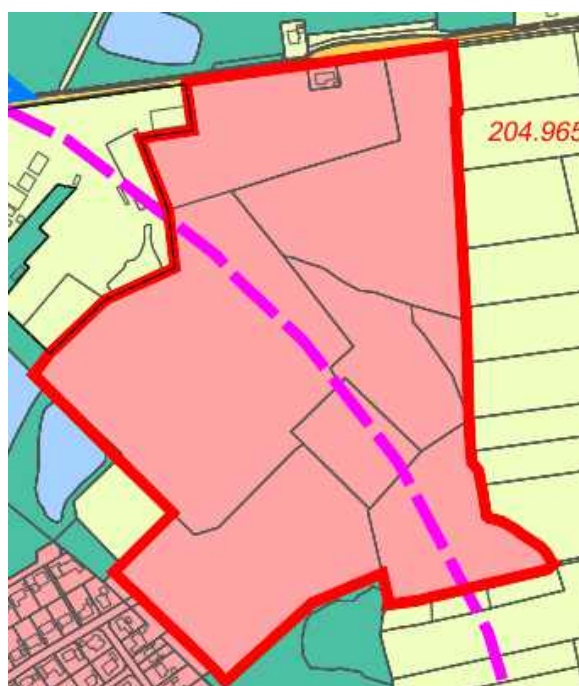
-  zentraler Versorgungsbereich mit 500 m Puffer
-  Großtagespflegestelle mit 500 m Puffer
-  Kindergarten mit 500 m Puffer
-  Krippe mit 500 m Puffer
-  Grundschulen mit 1.000 m Puffer
-  Bahnhof mit 1.000 m Puffer





### B.3.1.1 Hauptort Rastede - R 01

<b>Lage</b>	Kleibroker Straße, nordöstlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	20,5 ha
<b>Nutzung</b>	Ackernutzung, Grünlandnutzung, Biogasanlage im Nordwesten angrenzend, randliche Gehölzstrukturen



### Bewertungsmatrix R 01

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>- 1</b>
Die Nahversorgungszentren liegen außerhalb des 500 m Radius. Es liegen keine Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe.	-1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	<b>- 1</b>
Der Bahnhof liegt über 2 km Luftlinie entfernt.	#
Es liegen keine Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe.	-1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>0</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 800 m.	-1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 800 m.	-1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ca. 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>+ 1</b>
Die Fläche kann von der Kleibroker Straße (K 133) aus erschlossen werden.	+1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 133 nachgewiesen werden. Im direkt an die K 133 angrenzenden Bereich ist mit Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.	0



Die unmittelbare Nähe zur Biogasanlage kann betriebsbedingte Lärmimmissionen verursachen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen nachgewiesen werden.	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	- 1
Die unmittelbare Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb und zur Biogasanlage kann betriebsbedingte Geruchsmissionen verursachen. Im weiteren Flächennutzungsplanverfahren ist gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsmissionen nachzuweisen.	-1
<input type="checkbox"/> <b>Störfallverordnung (Biogasanlage)</b>	- 1
<p>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.</p> <p>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.</p>	-1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>- 3</b>

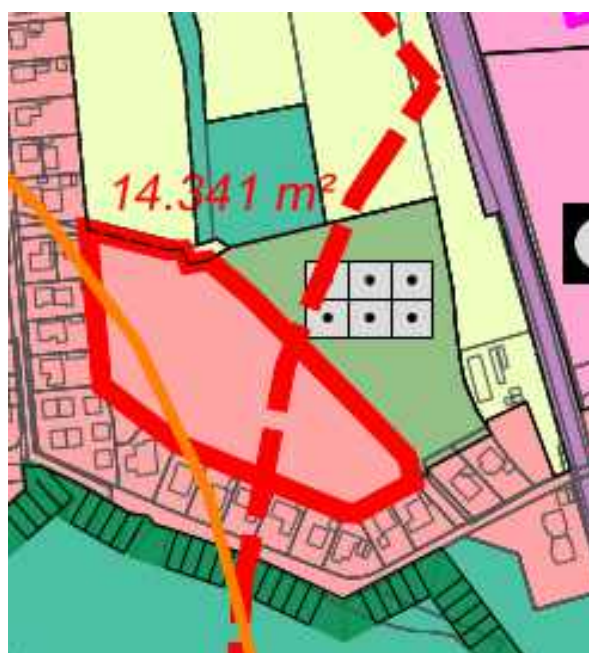
#### Einschätzung/Fazit:

- Der aktive landwirtschaftliche Betrieb an der Kleibroker Straße betreibt eine Biogasanlage, die nach Angaben aus dem Jahr 2013, der Störfallverordnung unterliegt. Im Flächennutzungsplanverfahren ist der Nachweis eines ausreichenden Abstandes und der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit (Gerüche) der geplanten Wohnbauflächen zur Biogasanlage/ Störfallbetrieb zu erbringen. Gegebenenfalls sind Abstände zum landwirtschaftlichen Betrieb und zum Biogasanlage einzuhalten und nur eine Teilumsetzbarkeit der Fläche (südlicher Teil) denkbar. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist.
- Die Verträglichkeit der Lärmemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes und der Biogasanlage sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich zu prüfen.
- Es liegen keine Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe. Die Fläche R 01 liegt relativ dezentral zu Versorgungsstrukturen und zu Einrichtungen der sozialen Einrichtungen und widerspricht dem Leitgedanken „Kommune der kurzen Wege“.

**Sollte die Biogasanlage zukünftig entfallen, würde sich eine deutlich bessere Bewertung der Fläche R01 ergeben. Es ergäbe sich dann aufgrund entfallender Geruchsbelastungen und dem Entfall der Einschränkungen durch einen Störfallbetrieb eine städtebauliche Bewertung von -1.**


### B.3.1.2 Hauptort Rastede R 02

<b>Lage</b>	Nördlich des Buschweges im nördlichen Siedlungsbereich, westlich der Bahnlinie
<b>Flächengröße</b>	1,4 ha
<b>Nutzung</b>	Grünlandnutzung, Wallhecke, westlich und südwestlich gegliederter Siedlungsrand, östlich angrenzend Kleingärten



### Bewertungsmatrix R 02

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Die Nahversorgungszentren liegen knapp innerhalb des 500 m Radius. Es liegen zudem Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe (Schule Feldbreite), ca. 420 m.	+1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	<b>+1</b>
Der Bahnhof liegt ca. 600 m Luftlinie entfernt.	+1
Es liegt eine Bushaltestelle getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann vom Buschweg aus über die dazugehörige Wegeparzelle erfolgen. Angrenzende Wohnnutzungen würden zusätzlich belastet.	0

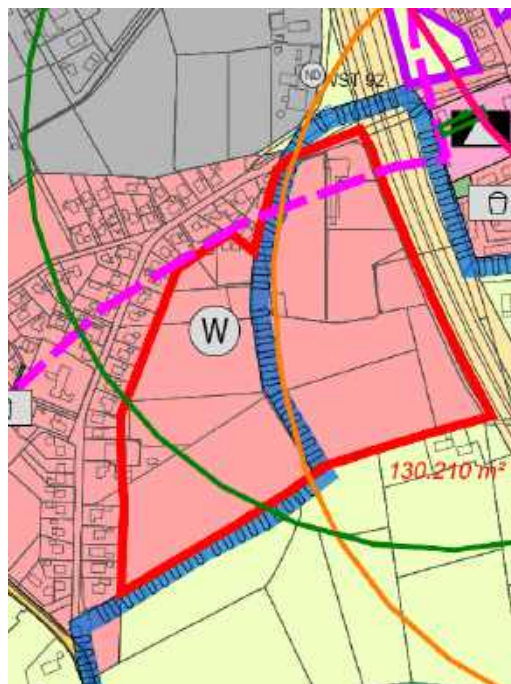
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarte zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022) weist für den Planungsbereich eine geringe Überschreitung von 55-59 dB(A) auf. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.	0
	
<b>Bahntrasse OL-WHV:</b> Es besteht eine Vorbelastung durch die mit Schallschutzwänden versehene Bahntrasse (Anmerkung: ggf. aber eine Frage der Höhenentwicklung). Die Verträglichkeit hinsichtlich Lärmimmissionen muss auf Bebauungsplanebene gutachterlich geprüft werden.	0
<b>Sportlärm:</b> Östlich der Bahnlinie, jenseits der Lärmschutzwand der DB, liegt der Sportplatz Südende-Büsingesch. Tribünenaufbauten sind nicht vorhanden. Die Entfernung beträgt ca. 220 m. Es wird nicht von einer störenden Vorbelastung ausgegangen.	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Es liegen keine bekannten Geruchsbelastungen vor.	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 4</b>

### Einschätzung/Fazit:

- Die Potenzialfläche bietet sich aufgrund ihrer zentralen Lage für die weitere Wohnsiedlungsentwicklung vorrangig an. Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen (Lärmimmissionen) planerisch lösbar.

### B.3.1.3 Hauptort Rastede R 03

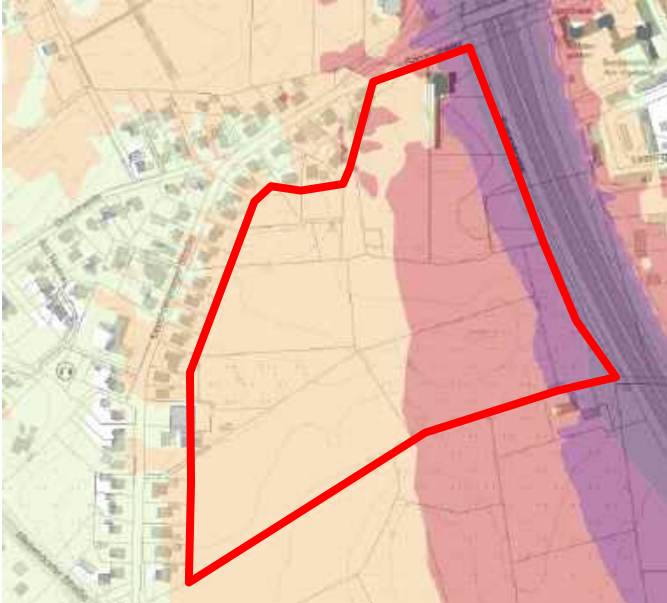
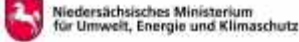

<b>Lage</b>	Südöstlich der Leuchtenburger Straße, westlich der A 29
<b>Flächengröße</b>	13,0 ha
<b>Nutzung</b>	Ackernutzung, Grünlandnutzung, Wallhecken, Schützenverein, östlicher Teil im Wasserschutzgebiet



### Bewertungsmatrix R 03

<b>Nahversorgung</b>	<b>- 1</b>
Die Nahversorgungszentren liegt ca. 1,5 km entfernt (deutlich außerhalb des 500 m Radius). Es liegen keine Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe (erreichbar: Linie 370 im Stundentakt, nur bis zum Bahnhof/(Schulzentrum Feldbreite).	- 1
<b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	<b>0</b>
Der Bahnhof liegt ca. 1,4 km Luftlinie entfernt.	#
Gut erreichbar: Linie 370 im Stundentakt, nur bis zum Bahnhof/Schulzentrum Feldbreite.	0
<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe/Großtagespflegestelle „Süki“ beträgt für die Hälfte der Fläche weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten (Voßbarg) beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ca. 1 km.	+ 1
<b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann von der Leuchtenburger Straße oder vom Sommerweg aus erschlossen werden. Zusätzliche Belastung für Anlieger.	0



<b>Lärmvorbelastungen</b>	- 1
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.	- 1
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 50%;">  <p><b>Legende</b></p> <p>Straßenlärm Lden 2022</p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e699a6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c492c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 50%;"> <p><b>Legende</b></p> <p>Straßenlärm Lnight 2022</p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #a6d8d8; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e699a6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul> </div> </div>	
<b>Schießstand:</b> Im Umfeld des Schießstandes kann es zu Schallimmissionen kommen. Immissionsschutzrechtlich kann insbesondere die Nähe zu den Freibereichen der Schützenhalle problematisch sein, wenn auch in diesem Fall eine Überlagerung mit den Verkehrsimmissionen der angrenzenden Autobahn einhergeht.	0
<b>Geruchsbelastungen</b>	+ 1
Nach jetzigem Kenntnisstand keine Vorbelastung vorhanden	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	0

### Einschätzung/Fazit:

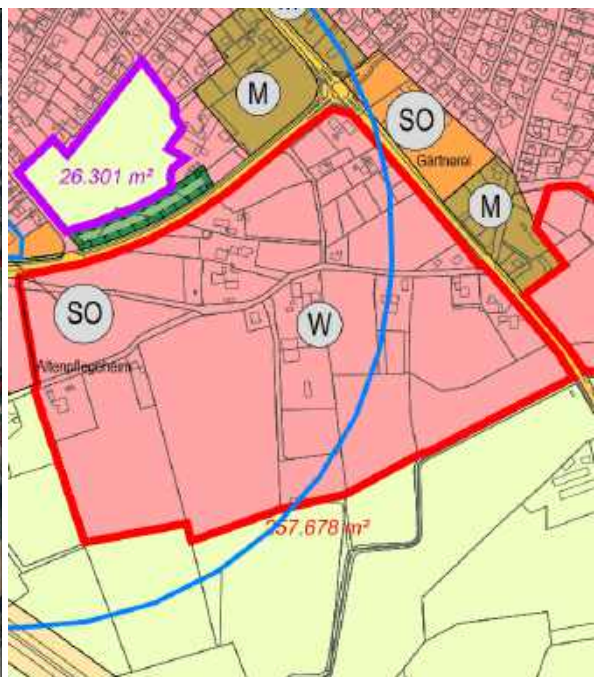
- Aufgrund der erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch die direkte Lage an der BAB 29, ist die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse allenfalls mit sehr hohem technischem Aufwand (aktiver und passiver Lärmschutz) zu gewährleisten. Die Umsetzbarkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB 29 wird als wenig realistisch erachtet. Die Verträglichkeit der Lärmimmissionen ist auf Flächennutzungsplanebene gutachterlich zu prüfen. Ggf. wäre eine Teilumsetzbarkeit der Fläche (westlicher Teil) möglich. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist.
- Allerdings kann auch bei einer Teilumsetzung immissionsschutzrechtlich die Nähe zu den Freibereichen der Schützenhalle problematisch sein. Hier wären Untersuchungen im Zuge der Bebauungsplanung notwendig.
- Nördlich der Leuchtenburger Straße/Domsheide sind weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen (Erweiterung Gewerbegebiet Leuchtenburg). Die Verträglichkeit zwischen den geplanten Nutzungen Wohnen und Gewerbe ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

#### B.3.1.4 Hauptort Rastede - R 04 (zwei Teilflächen)

**Lage:** südlicher Siedlungsrand, südlich Borbecker Weg und an der Hülsbäke

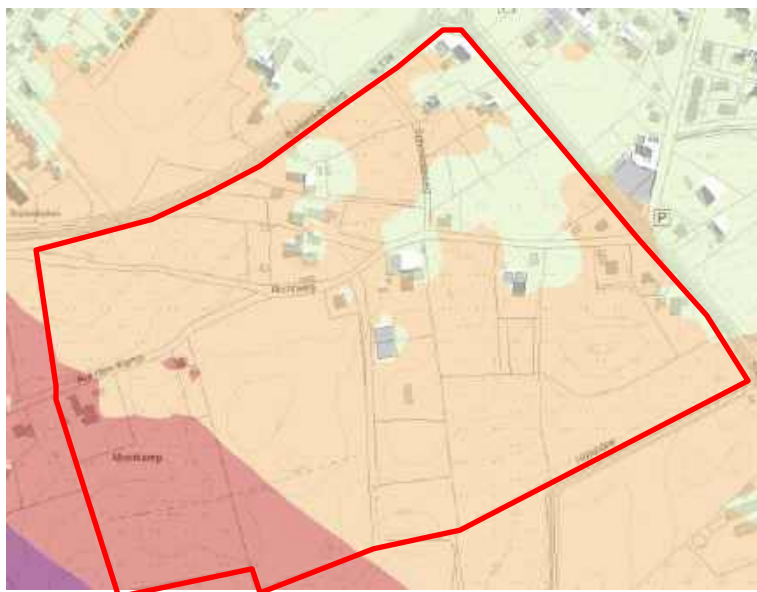
##### Potenzialfläche R 04.1

<b>Lage</b>	Südlich Borbecker Straße und westlich der Oldenburger Straße
<b>Flächengröße</b>	25,8 ha
<b>Nutzung</b>	Ackernutzung, Grünlandnutzung, hoher Gliederungsanteil durch Wallhecken; Rinderhaltung und Güllebehälter in der Fläche; Wohnnutzungen eingestreut



### Bewertungsmatrix R 04.1






<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Die Nahversorgungszentren liegen ca. 1 km entfernt, aber die Bushaltestelle Buchenstraße (getaktete Buslinie 340 2x in der Stunde) liegt in erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	<b>+ 1</b>
Der Bahnhof liegt ca. 2,3 km Luftlinie entfernt.	#
Gut erreichbar: Linie 340 im Halb-Stundentakt	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>0</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe „Bagira“ beträgt für die 2/3 der Fläche weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 800 m.	- 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt mehr als 1,5 km.	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>+ 1</b>
Die Fläche kann über die bestehenden Straßen (Auf dem Kamp, Schmiedeweg, Richtweg) aus erschlossen werden mit direkter Anbindung an die Kreisstraßen K 134-Borbecker Weg und K 131-Oldenburger Straße. Nur geringe zusätzliche Belastung für Anlieger.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>- 1</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.	- 1



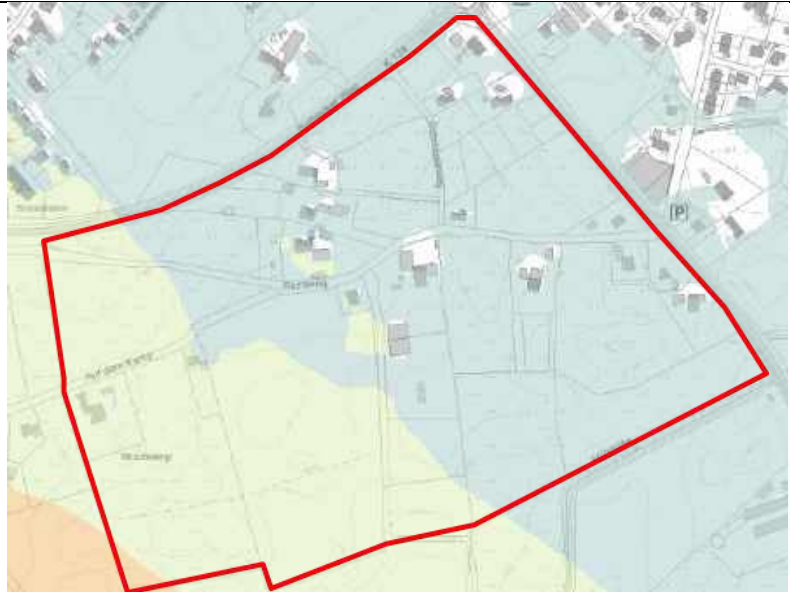
### Legende

#### Straßenlärm Lden 2022

##### category

	ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
	ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
	ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
	ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
	ab 75 dB(A)



 <div data-bbox="981 190 1372 779"> <h3>Legende</h3> <p><b>Straßenlärm Lnight 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li>ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li>ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li>ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li>ab 70 dB(A)</li> </ul> </div>	
<b>Kreisstraßen:</b> Im Bebauungsplanverfahren muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 131 und K 134 nachgewiesen werden, insbesondere da das Gebiet durch die Schallimmissionen ausgehend von der BAB 29 bereits stark vorbelastet ist.	0
<b>Bahntrasse OL-WHV:</b> Es besteht u.U. eine Vorbelastung durch die mit Schallschutzwänden versehene Bahntrasse (Anmerkung: ggf. eine Frage der Höhenentwicklung). Die Fläche ist aber groß und die Bahnlinie grenzt nicht direkt an. Die Verträglichkeit hinsichtlich Lärmimmissionen muss auf Bebauungsplanebene gutachterlich geprüft werden.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	- 1
Es sind Vorbelastungen mit Gerüchen durch innerhalb und außerhalb der Potenzialfläche gelegene landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsmissionen nachgewiesen werden.	0
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	+ 1

### Einschätzung/Fazit:

- Aufgrund der erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch die BAB 29 für wesentliche Teile der Potenzialfläche ist die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse mindestens im westlichen Teil der Fläche allenfalls mit sehr hohem technischem Aufwand (aktiver und passiver Lärmschutz) zu gewährleisten. Eine mögliche Abschirmung wird durch die erhöhte Dammlage der Autobahntrasse erschwert. In diesem Bereich wird die Bahntrasse OL-WHV über ein Brückenbauwerk gequert. Ggf. ist eine Teilumsetzbarkeit der Fläche (östlicher Teil) möglich. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Ein entsprechendes Lärmschutzgutachten ist erforderlich.
- Zudem sind die Auswirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe gutachterlich auf Flächennutzungsplanebene zu untersuchen.
- Gegebenenfalls ist der nordöstliche Teilbereich der Potenzialfläche für Siedlungszwecke zu entwickeln. Allerdings sind hier auch die Lärmimmissionen der Kreisstraßen K 134 (Borbeker Weg) und K 131 (Oldenburger Straße) gutachterlich zu beurteilen. Wie sich bereits an anderen Bauleitverfahren an der Oldenburger Straße zeigt, werden bei direkter Lage an der Kreisstraße die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten.




### Potenzialfläche R 04.2

<b>Lage</b>	Nordöstlich der Oldenburger Straße und nördlich der Hülsbäke,
<b>Flächengröße</b>	4,0 ha
<b>Nutzung</b>	Acker- und Grünlandnutzung mit randlichen Gehölzstrukturen



### Bewertungsmatrix R 04.2

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Die Nahversorgungszentren liegen ca. 1 km entfernt, aber die Bushaltestelle Buchenstraße (getaktete Buslinie 340 2x in der Stunde) liegt in erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	<b>+ 1</b>
Der Bahnhof liegt ca. 2,5 km Luftlinie entfernt.	#
Gut erreichbar: Linie 340 im Halb-Stundentakt	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>- 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe „Bagira“ beträgt ungefähr 800 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 800 m.	- 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt mehr als 1,5 km.	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>+ 1</b>
Die Fläche kann an die K 131-Oldenburger Straße angebunden werden. Nur geringe zusätzliche Belastung für Anlieger. Hinweis OD auf Höhe Buchenstr./Richtweg	+ 1

<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<p><b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen tagsüber für den Planungsbereich nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Nachts sind die Überschreitungen mit 50-54 dB(A) gravierender. (Liegen unterhalb der Auslöswerte des Lärmaktionsplanes 65/55 dB(A) tags/nachts.) Mit dem Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen ist zu rechnen. Eine gutachterliche Betrachtung ist auf Bebauungsplanebene erforderlich.</p>	0
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 50%;">  <p>Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz</p> <h3>Legende</h3> <p><b>Straßenlärm Lden 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a4a4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e06666; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cc0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 50%;"> <h3>Legende</h3> <p><b>Straßenlärm Lnight 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #a6c9ec; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a4a4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cc0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul> </div> </div>	
<p><b>Kreisstraßen:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 131 nachgewiesen werden.</p>	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>0</b>
<p>Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe außerhalb des Plangebietes (insbesondere Betrieb südwestlich an der Oldenburger Straße).</p>	0
<p><b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b></p>	<b>+2</b>

#### Einschätzung/Fazit:

- Hinsichtlich der Lärmimmissionen der BAB 29 sind nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte in diesem Bereich feststellbar. Allerdings sind hier die Lärmimmissionen der Kreisstraßen der K 131 (Oldenburger Straße) gutachterlich zu beurteilen. Wie sich

bereits an anderen Bauleitverfahren an der Oldenburger Straße zeigt, werden bei direkter Lage an der Kreisstraße die Orientierungswerte für Mischgebiete bereits überschritten. Ein entsprechendes Lärmschutzgutachten ist im Bebauungsplanverfahren erforderlich.

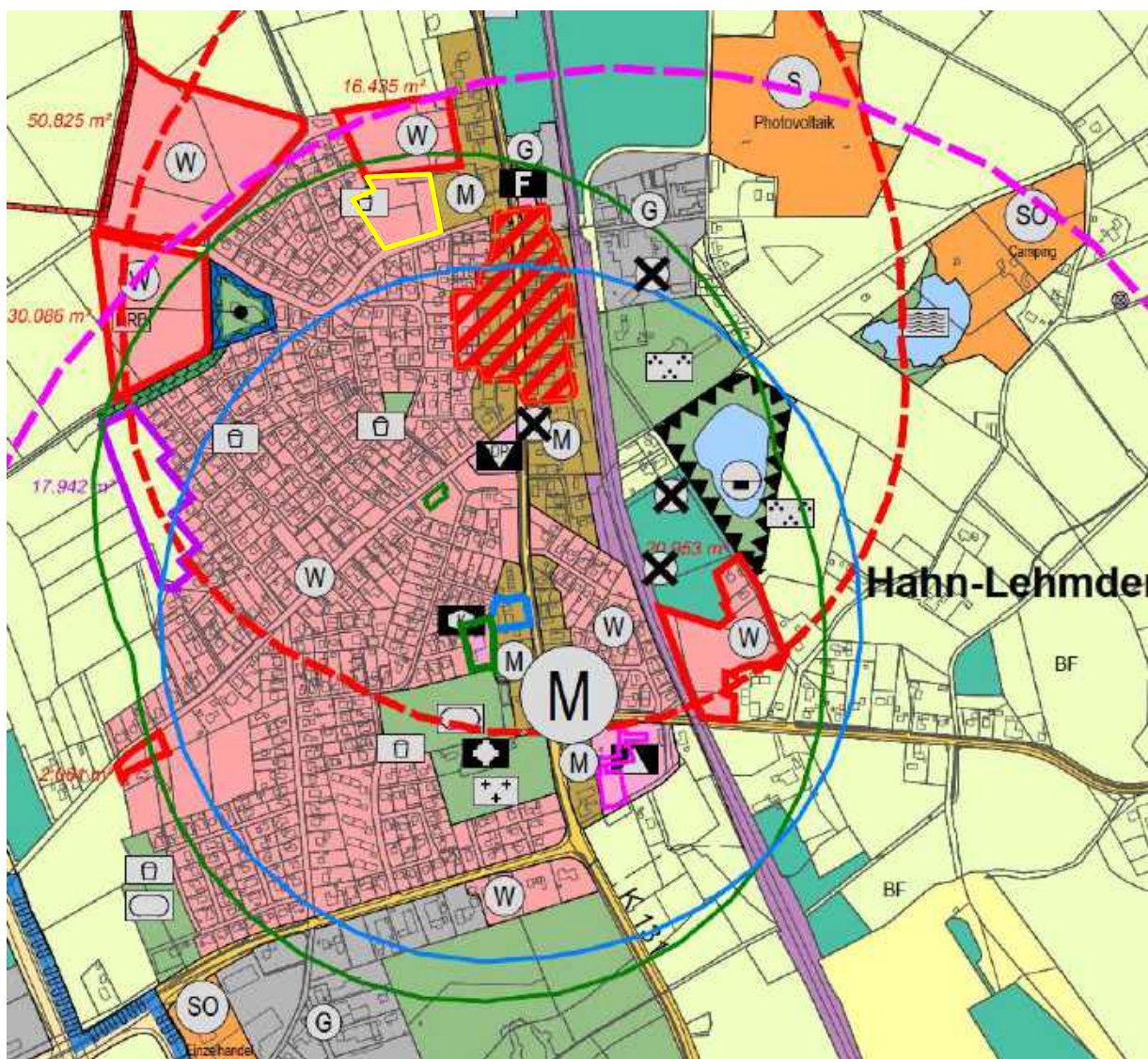
- Zudem sind die Auswirkungen aktiver Landwirtschaft gutachterlich zu untersuchen und die Verträglichkeit zur geplanten Wohnbebauung nachzuweisen.



### B.3.2 Hahn-Lehmden potenzielle Wohnbauflächen

Übersicht Potenzialflächen mit Radien in Hahn-Lehmden (Arbeitsstand 18.02.2025)

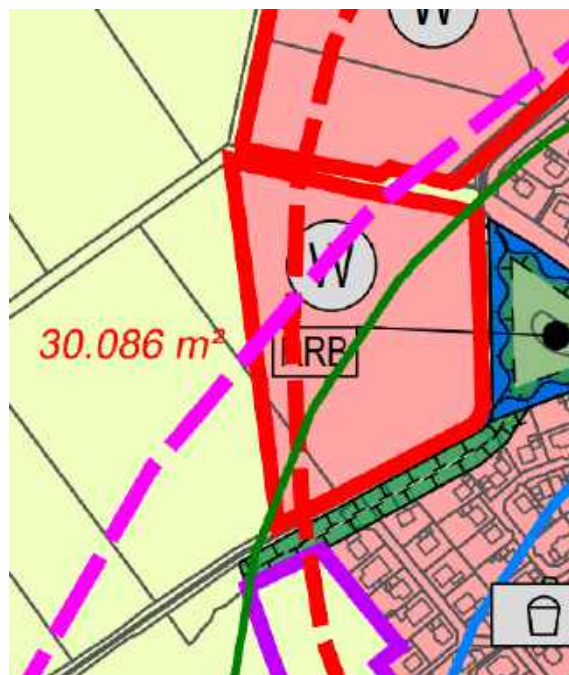
-  zentraler Versorgungsbereich mit 500 m Puffer
-  Großtagespflegestelle mit 500 m Puffer
-  Kindergarten mit 500 m Puffer
-  Krippe mit 500 m Puffer
-  Grundschulen mit 1.000 m Puffer
-  Bahnhof mit 1.000 m Puffer



### B.3.2.1 Hahn-Lehmden - HL 07 (drei Teilflächen - nordwestlicher Siedlungsrand)

#### Potenzialfläche HL 07.1

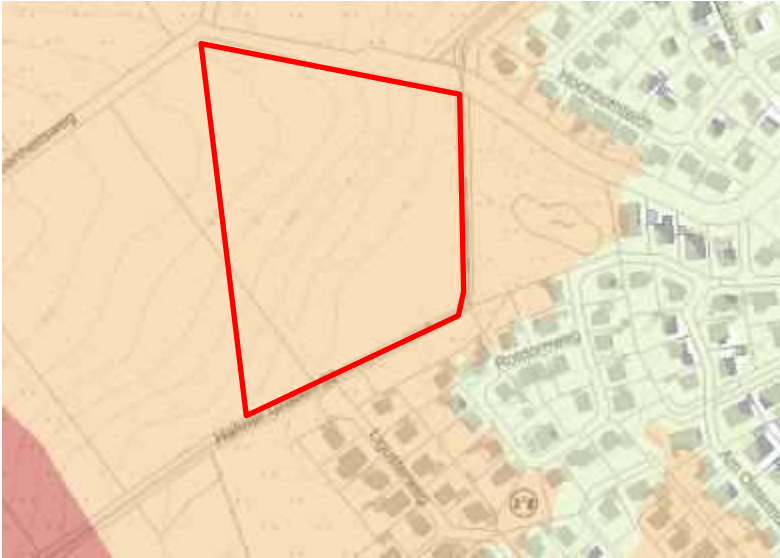

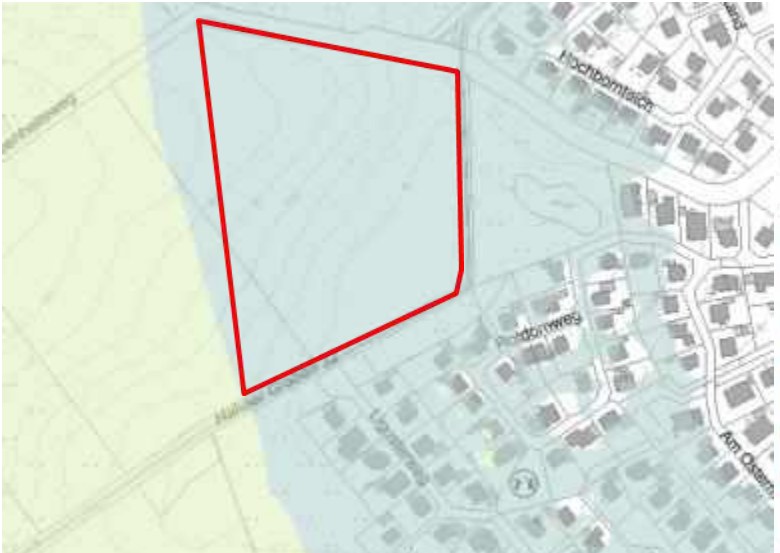
<b>Lage</b>	Südlich des Meenheitsweges, westlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	3,0 ha
<b>Nutzung</b>	Überwiegend ackerbaulich genutzt mit randlichen Gehölzen



#### Bewertungsmatrix HL 07.1

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Das Nahversorgungszentrum liegt knapp innerhalb des 500 m Radius. Die Bushaltestelle (Lebensmittelmarkt) der getaktete Buslinie 340 (2x in der Stunde) liegt knapp außerhalb des 500m-Radius.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>0</b>
Noch erreichbar (550 m): Linie 340 im Halb-Stundentakt und gut erreichbar ist der Bürgerbus.	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ungefähr 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann über die bestehende Straße Meenheitsweg erschlossen werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Belastung für Anlieger.	0



<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<p><b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 104A Erweiterung Ostermoor II – Ligusterweg“ im Jahr 2016 wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete aufgrund der BAB 29 festgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 104A liegt etwas näher an der BAB 29. Die Verträglichkeit wurde im Bebauungsplan Nr. 104A über passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche hergestellt. Eine schalltechnische Untersuchung ist im Bebauungsplanverfahren zu erstellen.</p>	0
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 60%;">  </div> <div style="width: 35%; text-align: right;">  <p>Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz</p> <h3>Legende</h3> <p>Straßenlärm Lden 2022</p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e699aa; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c07040; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="width: 60%;">  </div> <div style="width: 35%; text-align: right;"> <h3>Legende</h3> <p>Straßenlärm Lnight 2022</p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c07040; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul> </div> </div>	
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Es liegen keine Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes vor.	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 3</b>

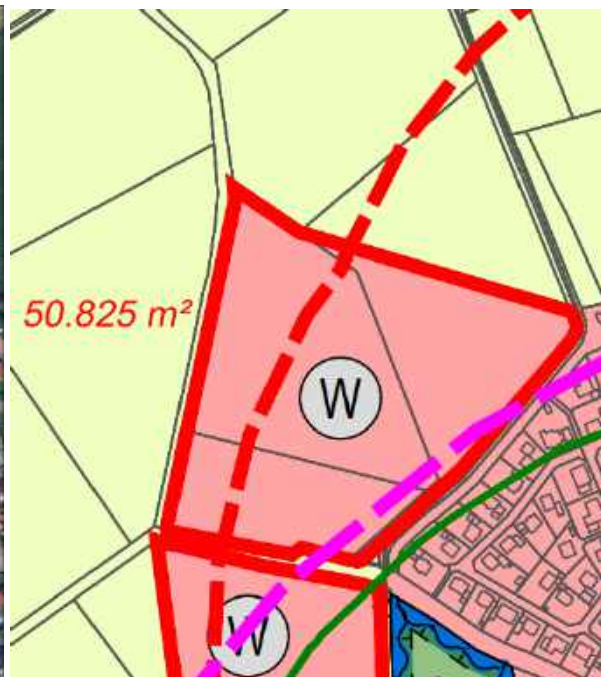


### Einschätzung/Fazit:

- Hinsichtlich der Lärmimmissionen der BAB 29 sind Überschreitungen der Orientierungswerte in diesem Bereich feststellbar. Es sind voraussichtlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Ein entsprechendes Lärmschutzgutachten ist erforderlich.
- Mögliche Auswirkungen und der Realisierungszeitraum der Küstenautobahn A 20 sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen. Gegenwärtig befindet sich der relevante zweite Bauabschnitt im letzten Drittel der Genehmigungsphase nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Hier ist ersichtlich, dass die nördlich zur Potenzialfläche 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 Entfernung zwischen dem nördlichsten Punkt der Potenzialfläche und der Trasse der A 20 beträgt ca. 1,3 km, das ist 3x so weit wie zur A 29 mit einer Verkehrsbelastung von 34.600 täglich. Das bestehende Wohngebiet „Am Schießstand“ ist ebenfalls 1,3 km von der geplanten Trasse entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)/49 dB(A)) im Ergebnis der notwendigen schalltechnischen Untersuchungen eingehalten bzw. unterschritten wurden.

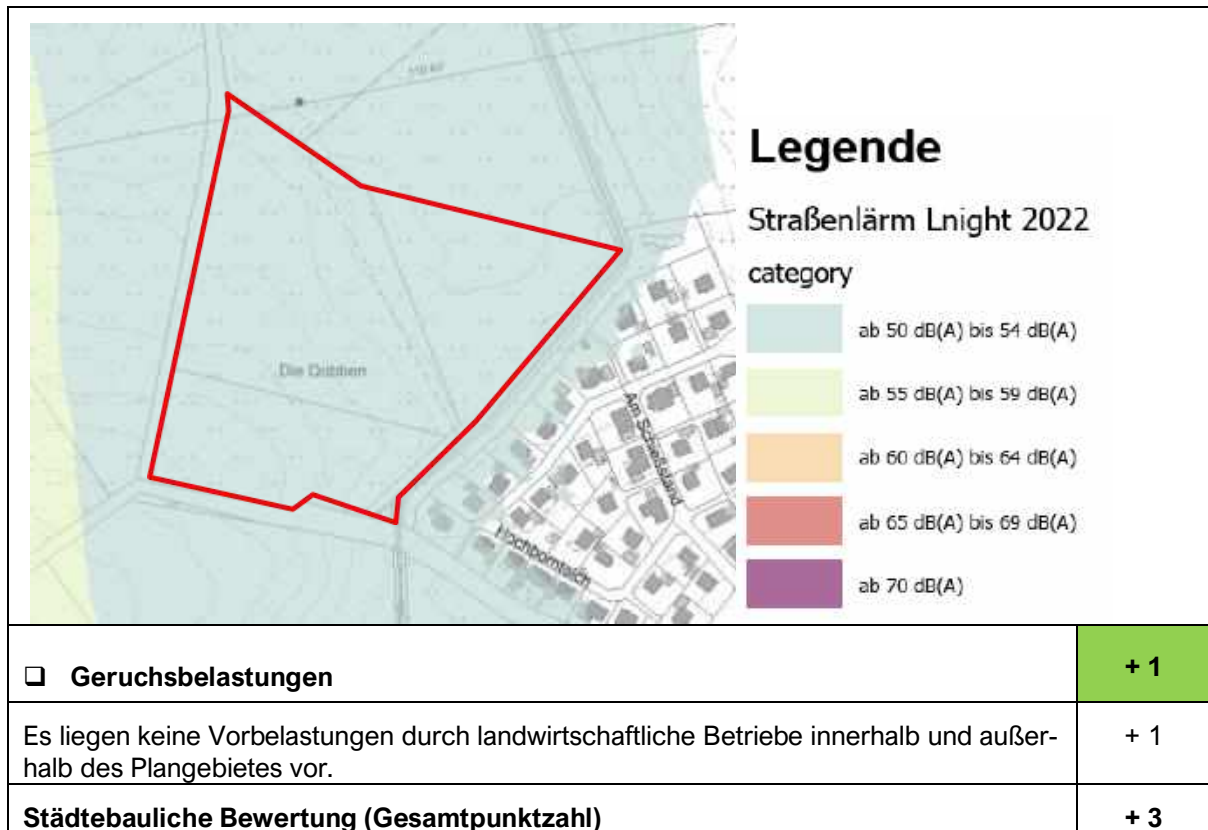
### Potenzialfläche HL 07.2

<b>Lage</b>	Nördlich Meenheitsweg, westlich des Hahner Grabens
<b>Flächengröße</b>	5,1 ha
<b>Nutzung</b>	Ackerfläche und Graben



## Bewertungsmatrix HL 07.2

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Das Nahversorgungszentrum liegt knapp innerhalb des 500 m Radius. Die Bushaltestelle (Feuerwehr) der getakteten Buslinie 340 (2x in der Stunde) liegt knapp innerhalb des 500m-Radius.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>+1</b>
Innerhalb des Radius erreichbar: Linie 340 im Halb-Studentakt	+1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>0</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt ca. 800 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt etwas mehr als 1 km.	0
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann über die bestehende Straße Meenheitsweg erschlossen werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Belastung für Anlieger.	0
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<p><b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 104A Erweiterung Ostermoor II – Ligusterweg“ im Jahr 2016 wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete festgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 104A liegt etwas näher an der Bundesautobahn 29. Die Verträglichkeit wurde im Bebauungsplan Nr. 104A über passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche hergestellt. Eine schalltechnische Untersuchung ist im Bebauungsplanverfahren zu erstellen.</p>	0
<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;">  <p>Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz</p> <h3>Legende</h3> <p><b>Straßenlärm Lden 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a4a4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c990c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #996699; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul> </div> </div>	

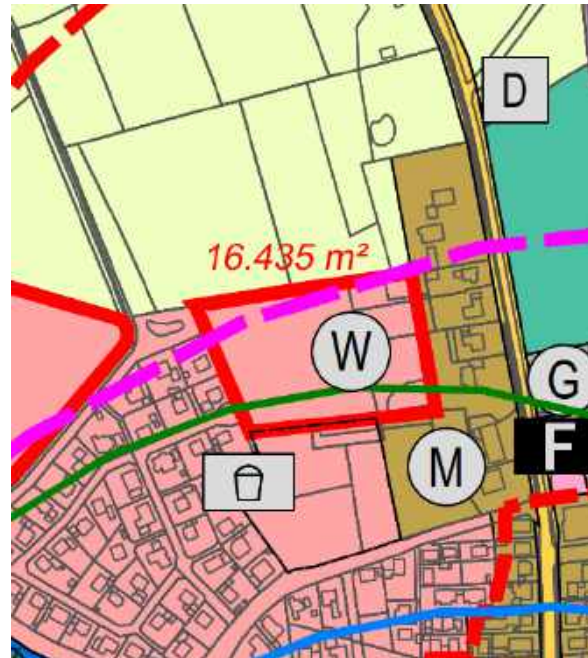


#### Einschätzung/Fazit:

- Hinsichtlich der Lärmimmissionen der BAB 29 sind Überschreitungen der Orientierungswerte in diesem Bereich feststellbar. Es sind voraussichtlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Ein entsprechendes Lärmschutzgutachten ist erforderlich.
- Mögliche Auswirkungen und der Realisierungszeitraum der Küstenautobahn A 20 sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen. Gegenwärtig befindet sich der relevante zweite Bauabschnitt im letzten Drittel der Genehmigungsphase nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Hier ist ersichtlich, dass die nördlich zur Potenzialfläche 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 Entfernung zwischen dem nördlichsten Punkt der Potenzialfläche und der Trasse der A 20 beträgt ca. 1,1 km. Zur A 29 beträgt der Abstand ca. 440 m, die Verkehrsbelastung beträgt hier 34.600 täglich. Das bestehende Wohngebiet „Am Schießstand“ ist vom nördlichsten Punkt 1,3 km von der geplanten Trasse entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)/49 dB(A)) im Ergebnis der notwendigen schalltechnischen Untersuchungen eingehalten bzw. unterschritten wurden.

### Potenzialfläche HL 07.3




<b>Lage</b>	Östlich des Wohngebietes am Schießstand, nördlich des Schützenvereins
<b>Flächengröße</b>	1,6 ha
<b>Nutzung</b>	Überwiegend Acker und Gärten, südliche Grenze Gebäude des Schützenvereins



### Bewertungsmatrix HL 07.3

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Das Nahversorgungszentren liegt innerhalb des 500 m Radius. Die Bushaltestelle (Feuerwehr) der getaktete Buslinie 340 (2x in der Stunde) liegt knapp innerhalb des 500m-Radius.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>+1</b>
Innerhalb des Radius erreichbar: Linie 340 im Halb-Studentakt	+1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten liegt nur knapp außerhalb des 500 m-Radius.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ca.1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann über die bestehende Straße Meenheitsweg / Am Schießstand erschlossen werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Belastung für Anlieger.	0



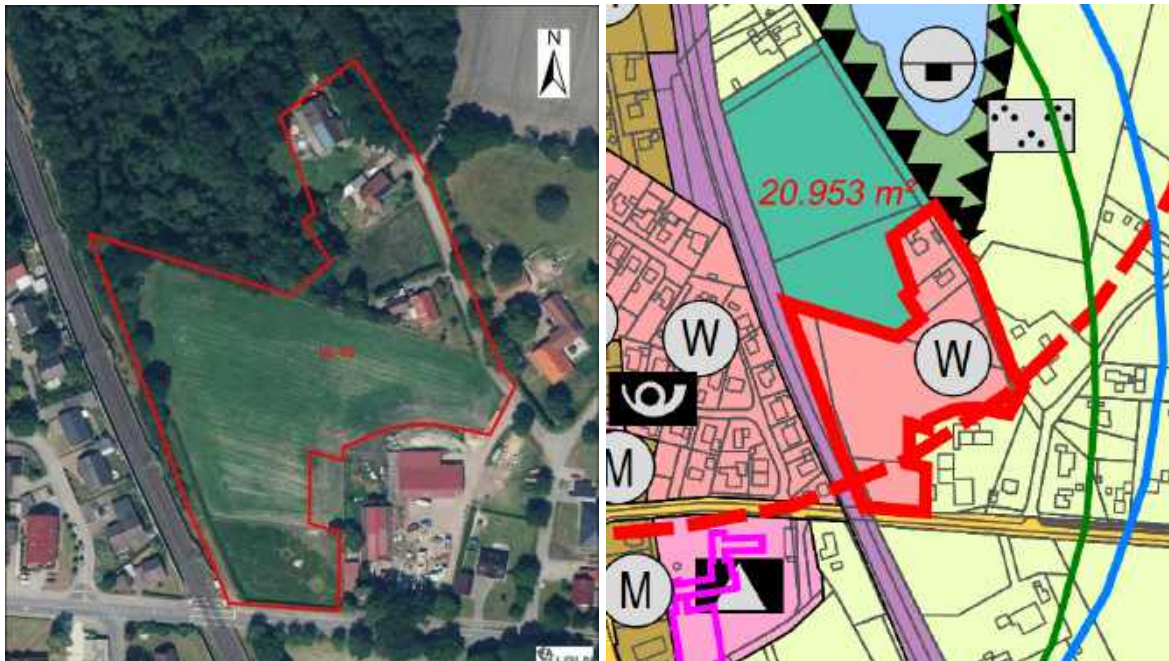
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarte zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022) weist für den Planungsbereich eine geringe Überschreitung von 55-59 dB(A) auf. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.	0
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 48%;">  </div> <div style="width: 48%; text-align: right;">  <p>Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz</p> <h3>Legende</h3> <p>Straßenlärm Lden 2022</p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a4a4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e06666; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cc0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 20px;"> <div style="width: 48%;">  </div> <div style="width: 48%; text-align: right;"> <h3>Legende</h3> <p>Straßenlärm Lnight 2022</p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #a6d854; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a4a4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e06666; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul> </div> </div>	
<b>Landesstraße:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 825 nachgewiesen werden.	0
<b>Schießstand:</b> Im Umfeld des Schießstandes / Schützenplatzes kann es zu Schallimmissionen kommen. Immissionsschutzrechtlich kann sich die Lage nördlich der Schützenhalle positiv darstellen, da von den Freibereichen südlich der Schützenhalle die größeren Emissionen zu erwarten sind als von der geschlossenen Halle.	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Es liegen keine Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes vor.	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 4</b>

### Einschätzung/Fazit:

- Die Potenzialfläche bietet sich aufgrund ihrer zentralen Lage für die weitere Wohnsiedlungsentwicklung vorrangig an. Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen (Lärmimmissionen) planerisch lösbar. Eine gutachterliche Betrachtung der Schützenhalle ist im Zuge der Flächennutzungsplanung erforderlich.
- Mögliche Auswirkungen und der Realisierungszeitraum der Küstenautobahn A 20 sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen. Gegenwärtig befindet sich der relevante zweite Bauabschnitt im letzten Drittel der Genehmigungsphase nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Hier ist ersichtlich, dass die nördlich zur Potenzialfläche 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 Entfernung zwischen dem nördlichsten Punkt der Potenzialfläche und der Trasse der A 20 beträgt ca. 1,3 km. Das bestehende Wohngebiet „Am Schießstand“ ist ebenfalls 1,3 km von der geplanten Trasse entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)/49 dB(A)) im Ergebnis der notwendigen schalltechnischen Untersuchungen eingehalten bzw. unterschritten wurden.


#### B.3.2.2 Hahn-Lehmden - HL 08

<b>Lage</b>	Östlicher Siedlungsrand, nördlich der Lehmden Straße
<b>Flächengröße</b>	2,1 ha
<b>Nutzung</b>	Acker und Weide, Siedlungsbereich mit Gärten



#### Bewertungsmatrix HL 08

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Die Nahversorgungszentren liegen überwiegend innerhalb des 500 m Radius. Es liegt eine Bushaltestelle einer getakteten Buslinie (340) in gut erreichbarer Nähe.	<b>+ 1</b>

<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>+ 1</b>
Es liegt eine Bushaltestelle einer getakteten Buslinie in gut erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>+ 1</b>
Die Fläche über die Lehmdor Str. (K 131) und ggf. über die Straße Zum Roten Hahn. Angrenzende Wohnnutzungen würden nur geringfügig belastet.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<p><b>Bahntrasse OL-WHV:</b> Es besteht eine Vorbelastung durch die mit Schallschutzwänden versehene direkt angrenzende Bahntrasse. Die Höhe der Lärmschutzwand ist in diesem Bereich - da sie nur Streulagen im Außenbereich schützt - deutlich niedriger als an der gegenüberliegenden Seite, wo ein Wohngebiet angrenzt. Die Lärmschutzwand ist zudem am Bahnübergang Lehmdor Straße unterbrochen. Die Verträglichkeit hinsichtlich Lärmimmissionen muss auf Bebauungsplanebene gutachterlich geprüft werden.</p>  <p>Isophonen - LDEN (ULR)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li>ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li>ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li>ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li>ab 75 dB(A)</li> </ul> <p>Attribution (Quellen) © Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt</p>	-1
<b>Kreisstraße 131:</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müsste gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 131 (Lehmdor Straße) nachgewiesen werden. Im direkt angrenzenden Bereich ist mit Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.	0
<b>Gewerbelärm:</b> Auswirkungen des nördlich der Fläche liegenden gewerblich genutzten Bereiches werden aufgrund des großen Abstandes nach ersten Einschätzungen nicht erwartet.	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>- 1</b>
Es Vorbelastungen mit Gerüchen durch die direkt südlich der Potenzialfläche gelegene aktive landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsmissionen nachgewiesen werden.	- 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 3</b>



**Einschätzung/Fazit:**

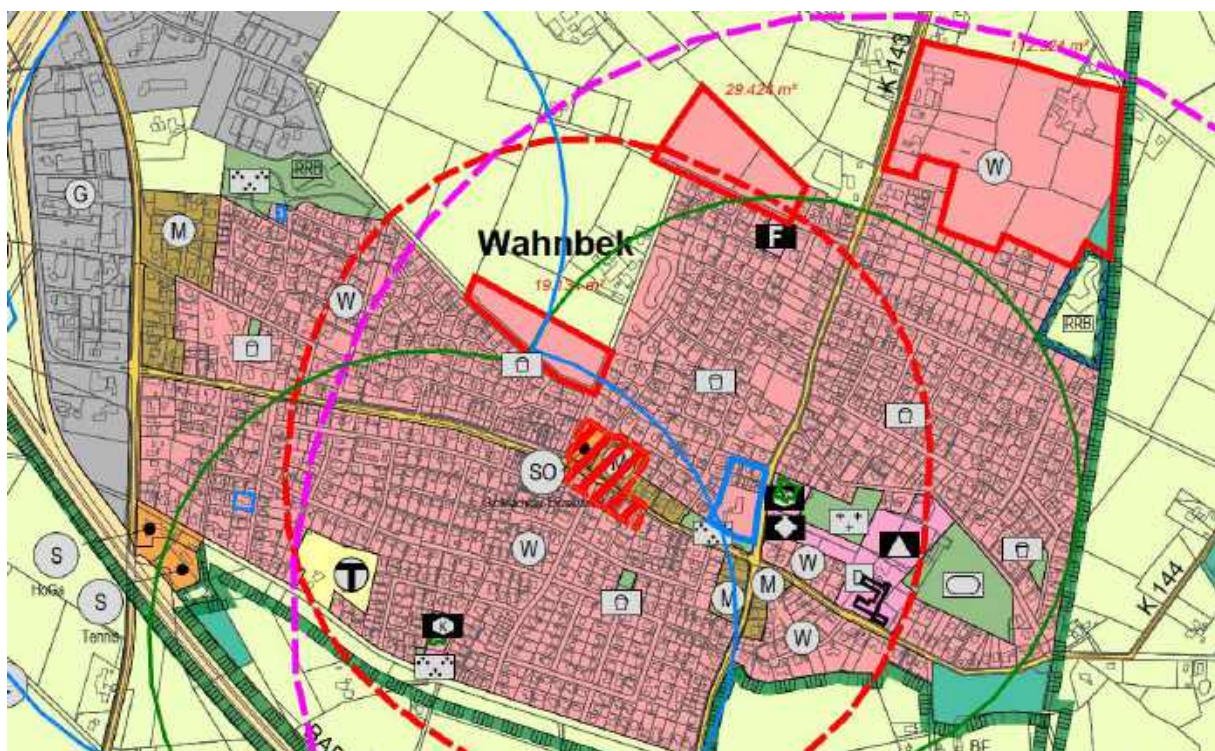
- Südlich der Potenzialfläche liegt ein aktiver Landwirt (Rindviehhaltung). Im Rahmen der Flächennutzungsplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmissionen nachgewiesen werden.
- Die Lärmimmissionen der Kreisstraßen der K 131 (Oldenburger Straße) und der Bahnlinie sind gutachterlich auf Bebauungsplanebene zu beurteilen.

Die Fläche HL 09 ist nur 0,2 ha groß und bildet ein Arrondierungslücke der dargestellten Wohnbauflächen. Aufgrund der geringen Relevanz erfolgt an dieser Stelle keine Bewertung.

### B.3.3 Wahnbek potenzielle Wohnbauflächen

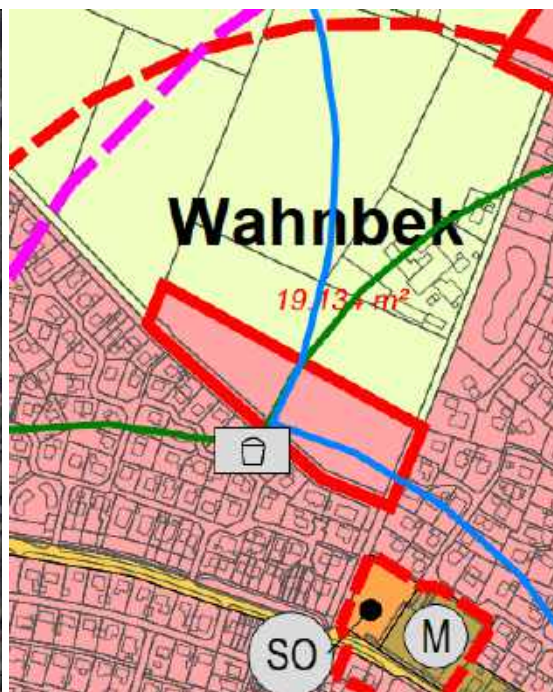
Übersicht Potenzialflächen mit Radien in Wahnbek (Arbeitsstand 18.02.2025)

-  zentraler Versorgungsbereich mit 500 m Puffer
-  Großtagespflegestelle mit 500 m Puffer
-  Kindergarten mit 500 m Puffer
-  Krippe mit 500 m Puffer
-  Grundschulen mit 1.000 m Puffer
-  Bahnhof mit 1.000 m Puffer



### B.3.3.1 Wahnbek - W 10

<b>Lage</b>	Nördlich des Brombeerweges, nördlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	1,9 ha
<b>Nutzung</b>	Ackerfläche mit randlicher Heckenstruktur



### Bewertungsmatrix W 10

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Das Nahversorgungszentrum liegt in unmittelbarer Nähe. Es liegt die Bushaltestelle Elbestr. der VWG-Buslinie 323 in erreichbarer Nähe (4 x in der Stunde)	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>+ 1</b>
Es liegt eine Bushaltestelle getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann vom Brombeerweg/Hohe Brink erschlossen werden. Angrenzende Wohnnutzungen würden zusätzlich belastet.	0
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<b>BAB 293:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen tagsüber für den Planungsbereich nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungs-	0



werte der DIN 18005 auf. Nachts sind die Überschreitungen mit 50-54 dB(A) gravierender. (Liegen unterhalb der Auslösewerte des Lärmaktionsplanes 65/55 dB(A) tags/nachts.)

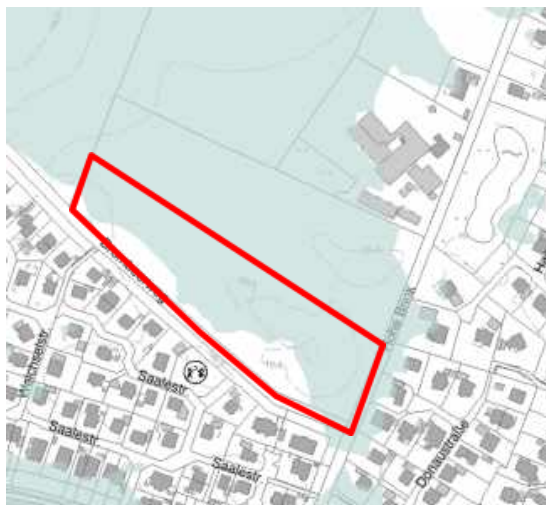
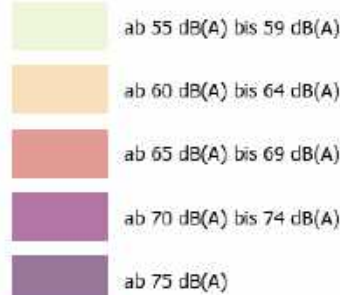
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet nördlich der Havelstraße II“ im Jahr 2014 bzw. im Rahmen der parallel dazu aufgestellten 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Überschreitungen zur Tagzeit nur äußerst randlich festgestellt. Es wurden keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit festgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 103 liegt näher an der BAB 29 als die Potenzialfläche. Eine schalltechnische Untersuchung ist im Bebauungsplanverfahren zu erstellen.



## Legende

### Straßenlärm Lden 2022

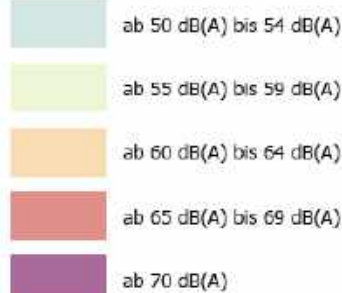
#### category



## Legende

### Straßenlärm Lnight 2022

#### category



☐ Geruchsbelastungen

+ 1

Es liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle nördlich des Planbereichs. Die geplante Wohnbebauung hält bereits einen Abstand zur nördlich gelegenen Hofstelle ein.

+

**Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)**

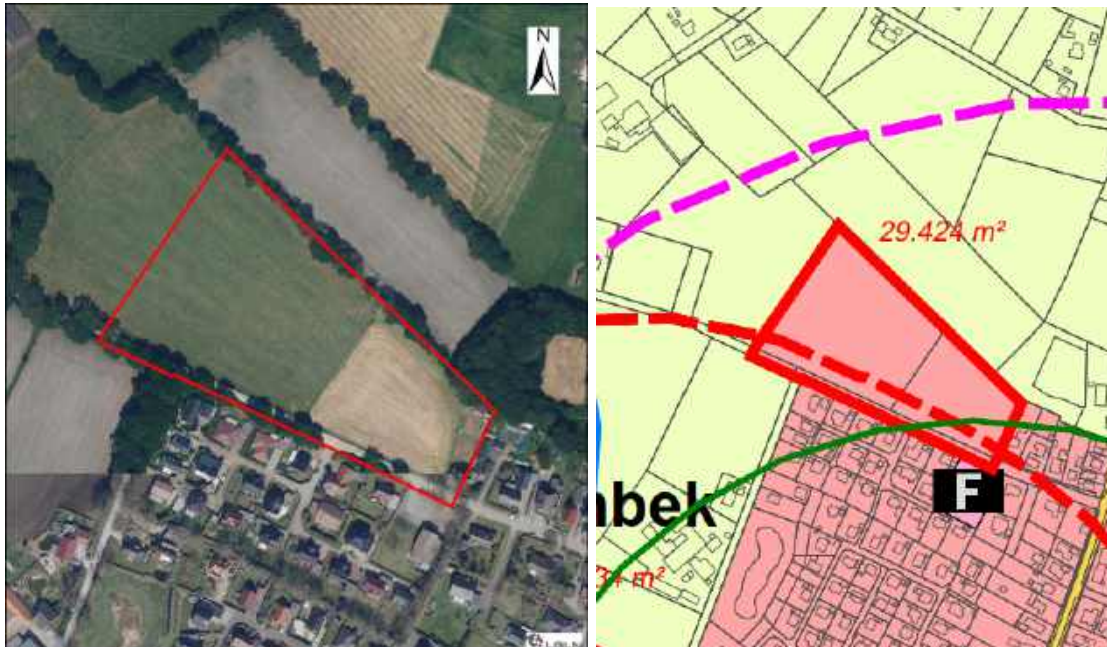
**+ 4**

### Einschätzung/Fazit:

- Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen (Lärm-/Geruchsimmissionen) planerisch in nachfolgenden Verfahren lösbar (Gutachten erforderlich).

### B.3.3.2 Wahnbek - W 11

<b>Lage</b>	Nördlich der Straße Hohe Brink, nördlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	2,9 ha
<b>Nutzung</b>	Grünlandnutzung im Norden durch Wallhecke begrenzt



### Bewertungsmatrix W 11

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Das Nahversorgungszentrum liegt am 500 m-Radius. Es liegen keine getakteten Buslinien in unmittelbarer Nähe (500m Luftlinie)	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>0</b>
Es liegt eine Haltestelle einer Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe (ca. 300 m Luftlinie)	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann vom Hohe Brink erschlossen werden. Angrenzende Wohnnutzungen würden zusätzlich belastet.	0
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
<b>BAB 293:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen tagsüber für den Planungsbereich nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Nachts sind keine Überschreitungen erkennbar.	+ 1

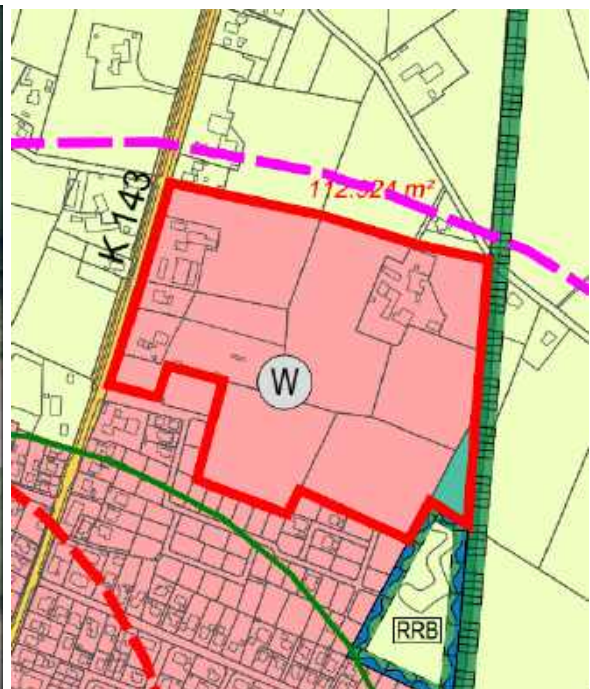
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>- 1</b>
Es liegen landwirtschaftliche Hofstellen südlich und nordwestlich und nordöstlich des Planbereichs. Die Nähe durch landwirtschaftliche Betriebe kann betriebsbedingte Geruchsimmissionen verursachen. Im Rahmen des weiteren Flächennutzungsplanverfahrens muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmissionen nachgewiesen werden.	- 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 2</b>

#### Einschätzung/Fazit:

- Die Potenzialfläche rückt insbesondere an die nordöstlich liegende aktive Landwirtschaftliche Hofstelle heran. Im Rahmen des weiteren Flächennutzungsplanverfahrens muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmissionen nachgewiesen werden.
- Die Verkehrslärmimmissionen der BAB 293 sind gutachterlich zu beurteilen, erscheinen aber nach jetzigem Kenntnisstand planerisch in den nachfolgenden Verfahren lösbar.

#### B.3.3.3 Wahnbek - W 12

<b>Lage</b>	Östlich der Butjadinger Straße, im Anschluss an das Wohngebiet Sonnentauweg
<b>Flächengröße</b>	11,3 ha
<b>Nutzung</b>	Grünland und Ackerflächen, zum Teil durch Wallhecken gegliedert. Im Osten Laubwald





## Bewertungsmatrix W 12

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	- 1
Das Nahversorgungszentrum liegt knapp außerhalb des 800 m-Radius. Es liegen keine getakteten Buslinien in erreichbarer Nähe (500 m Luftlinie)	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	0
Es liegt eine Haltestelle einer getakteten Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe (ca. 300 m Luftlinie)	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	0
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 800 m.	- 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas weniger als 800 m.	0
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche kann von der K 143 Butjadinger Straße über die Weiterführung der Stichstraße Sonnentauwegaus erschlossen werden. Angrenzende Wohnnutzungen werden kaum zusätzlich belastet.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	+ 1
<b>Kreisstraße 143:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 143 nachgewiesen werden. Im direkt angrenzenden Bereich ist ggf. mit Nutzungseinschränkungen und Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. (Hinweis: Im B-Plan 114 wurde das nicht problematisiert).	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	0
Es liegen landwirtschaftliche Hofstellen am und im Plangebiet. Die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb kann betriebsbedingte Geruchsmissionen verursachen. Es im weiteren Flächennutzungsplanverfahren geprüft, inwieweit dort Tierhaltung betrieben wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsmissionen nachgewiesen werden.	0
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	+ 1

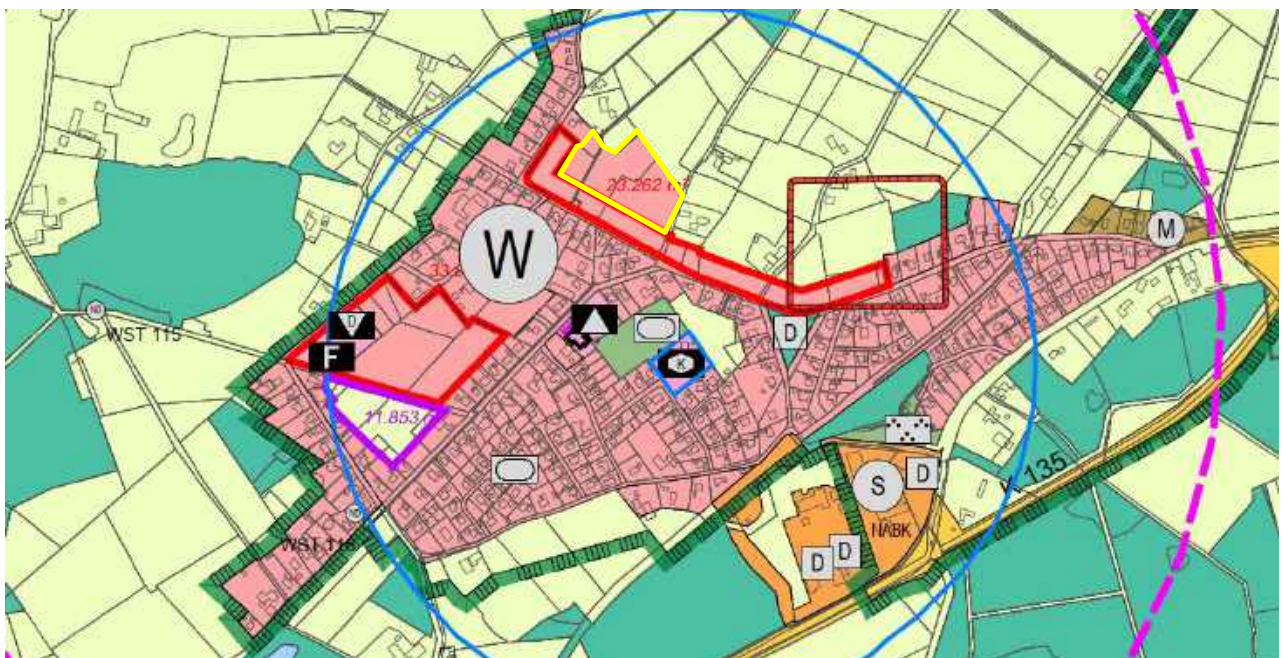
### Einschätzung/Fazit:

- Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen (Verkehrslärm-/Geruchsmissionen) planerisch in nachfolgenden Verfahren lösbar (Gutachten erforderlich).

### B.3.4 Loy potenzielle Wohnbauflächen

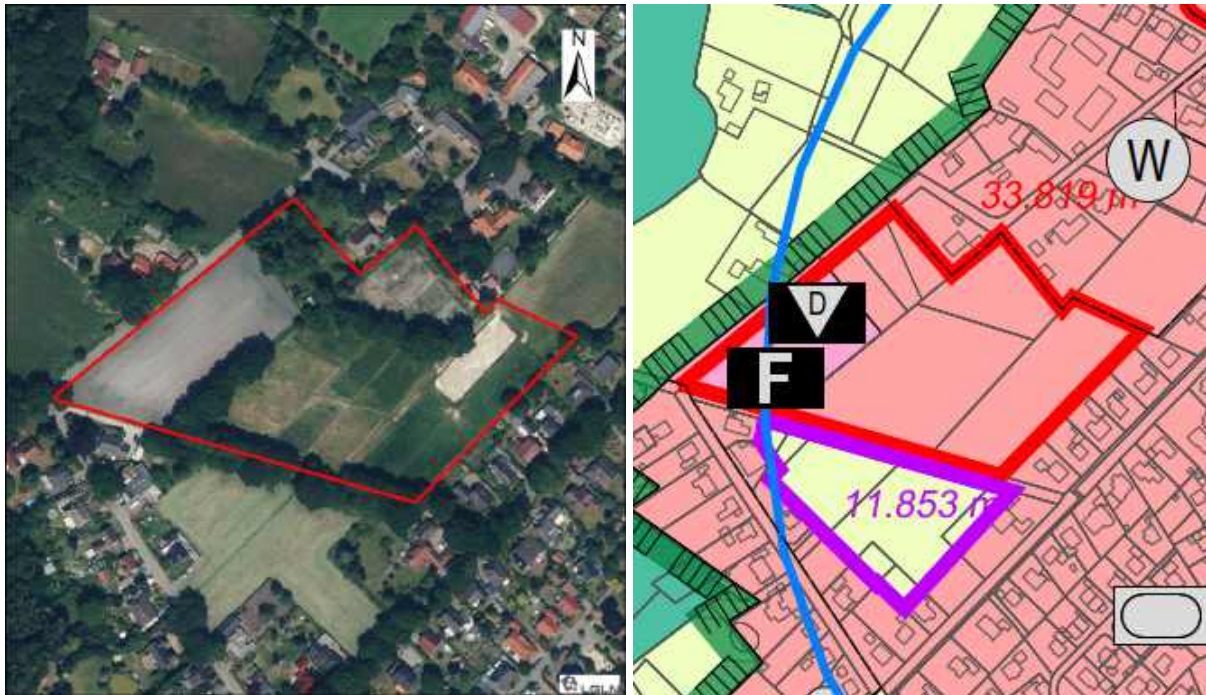
Übersicht Potenzialflächen mit Radien in Loy (Arbeitsstand 18.02.2025)

-  zentraler Versorgungsbereich mit 500 m Puffer
-  Großtagespflegestelle mit 500 m Puffer
-  Kindergarten mit 500 m Puffer
-  Krippe mit 500 m Puffer
-  Grundschulen mit 1.000 m Puffer
-  Bahnhof mit 1.000 m Puffer



### B.3.4.1 Loy - L 05

<b>Lage</b>	Nördlich Brunsweg, westlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	3,4 ha
<b>Nutzung</b>	Ackerfläche und Pferdeweiden (+ Reitplatz), gegliedert durch Wallhecken und Gehölzreihen.



### Bewertungsmatrix L 05

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	- 1
Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsstrukturen. Es liegen keine getakteten Buslinien in erreichbarer Nähe (1,1 km zur Linie 440 → Richtung OL)	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	0
Es liegt eine Haltestelle einer getakteten Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe (ca. 400 m Luftlinie)	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	- 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten liegt innerhalb des 500 m-Radius.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche kann vom Brunsweg und/oder Ringstraße erschlossen werden. Angrenzende Wohnnutzungen werden kaum zusätzlich belastet.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	+ 1
Keine Vorbelastungen .	+ 1



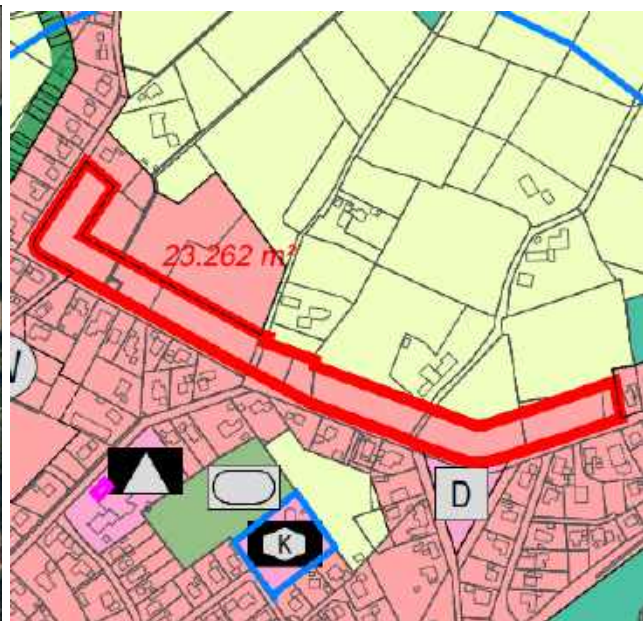
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Keine Vorbelastungen	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 3</b>

#### Einschätzung/Fazit:

- Die Ortschaft Loy verfügt über keine örtliche Nahversorgung und keine ausreichende ÖPNV-Anbindung. Abgesehen von diesen Defiziten, ist die Potenzialfläche für die zukünftige Wohnbauentwicklung aus städtebaulicher Sicht geeignet.

#### B.3.4.2 Loy - L 06

<b>Lage</b>	Nördlicher der Loyerbergstraße, nördlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	2,3 ha
<b>Nutzung</b>	Abwechselnd Acker- und Grünlandbereiche, Sportplatz und Baumschulflächen.



#### Bewertungsmatrix L 06

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>- 1</b>
Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsstrukturen. Es liegen keine getakteten Buslinien in erreichbarer Nähe (700 m mittlere Entfernung zur Linie 440 → Richtung OL)	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>0</b>
Es liegt eine Haltestelle einer getakteten Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe.	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	- 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt weniger als 500 m.	+ 1

Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche ist über die Loyerbergstraße / Ringstraße bereits erschlossen.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	+ 1
<b>Sportplatz:</b> Immissionsschutzrechtlich nicht relevant, da der Sportplatz überplant wird.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	+ 1
Keine erkennbaren Vorbelastungen	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 3</b>

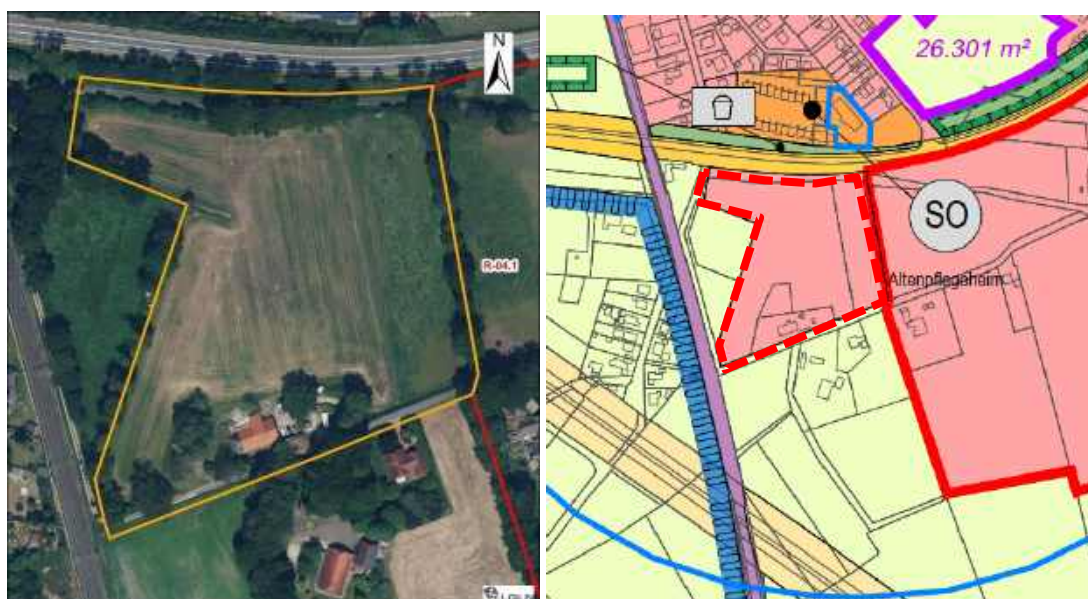
#### Einschätzung/Fazit:

- Die Ortschaft Loy verfügt über keine örtliche Nahversorgung und keine ausreichende ÖPNV-Anbindung. Abgesehen von diesen Defiziten, ist die Potenzialfläche für die zukünftige Wohnbauentwicklung aus städtebaulicher Sicht geeignet, zumal bereits eine Erschließung besteht.
- Voraussetzung: Aufgabe der Sportplatznutzung bei Umsetzung der Wohnbaufläche.

### B.3.5 Bürgerbeteiligung: Bewertung der Flächenvorschläge

#### B.3.5.1 Rastede R 04a

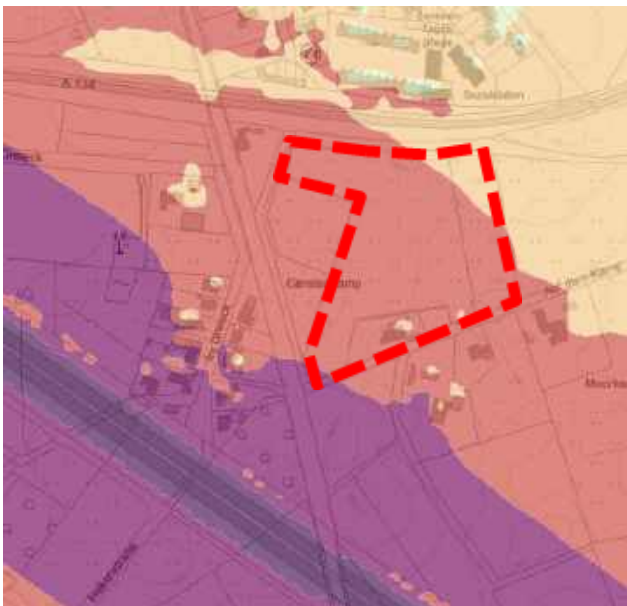
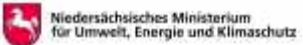

<b>Lage</b>	Südlicher Borbeker Weg, ist als <b>Potenzialfläche nur in Verbindung mit der Fläche R 04 zu werten.</b>
<b>Flächengröße</b>	3,1 ha
<b>Nutzung</b>	Grünland und Weidenutzung, z.T. eingerahmt von Wallhecken

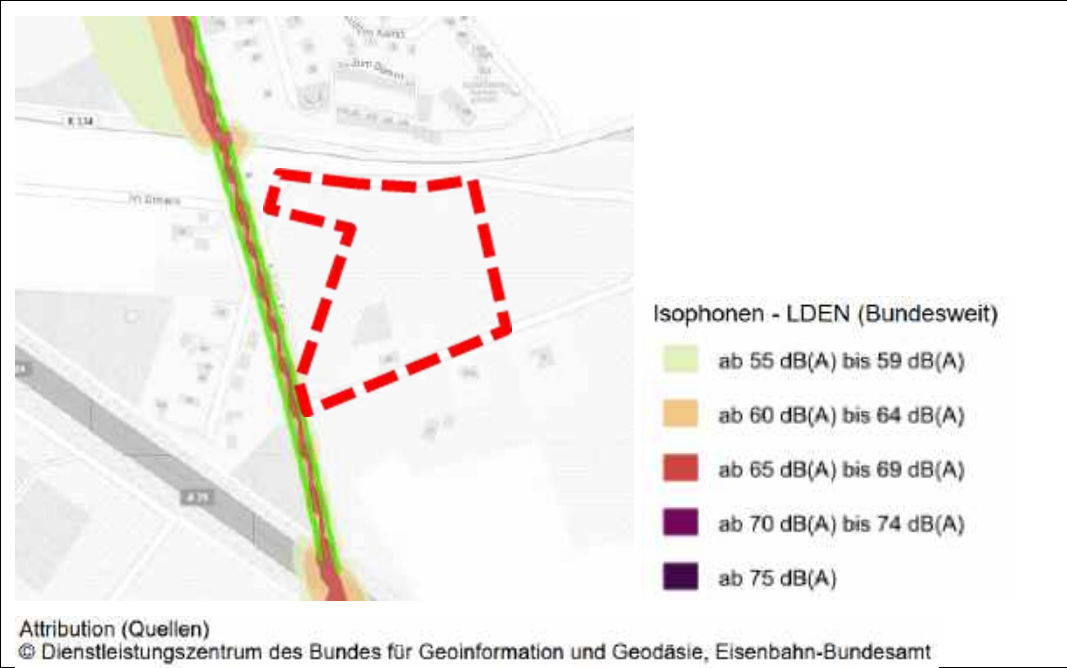


#### Bewertungsmatrix R 04a

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>0</b>
Die Nahversorgungszentren liegen außerhalb des 500 m Radius. Es liegt eine Bushaltestelle (Buchenstraße) einer getakteten Buslinie mit ca. 750m in noch erreichbarer Nähe (Linie 340 2x in der Stunde).	0
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	<b>- 1</b>
Der Bahnhof liegt ca. 2,3 km Luftlinie entfernt.	#
Linie 340 im Halb-Stundentakt ca. 750 m.	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>0</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe „Bagira“ beträgt für die 2/3 der Fläche weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 800 m.	- 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ca. 1,3 km.	0
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann über die bestehenden Straßen (Auf dem Kamp, Schmiedeweg, Richtweg) aus erschlossen werden mit direkter Anbindung an die Kreisstraßen K 134-Borbeker Weg und K 131-Oldenburger Straße. Eine Erschließung könnte über eine westliche Erweiterung des Konzepts der Fläche 4.1 mit eingeplant werden.	0



<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>- 1</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.	<b>- 1</b>
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 50%;">  <h3>Legende</h3> <p>Straßenlärm Lden 2022</p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a4a4; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9a4d9; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c4a4c4; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 50%;"> <h3>Legende</h3> <p>Straßenlärm Lnight 2022</p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #a4d9d9; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a4a4; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9a4d9; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul> </div> </div>	
<b>Kreisstraßen:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 134 nachgewiesen werden (Hochlage wegen Überquerung der Bahntrasse), insbesondere da das Gebiet durch die Schallimmissionen ausgehend von der BAB 29 bereits stark vorbelastet ist.	<b>0</b>
<b>Bahntrasse OL-WHV:</b> Es besteht u.U. eine Vorbelastung durch die mit Schallschutzwänden versehene Bahntrasse (Anmerkung: ggf. aber eine Frage der Höhenentwicklung). Die Fläche liegt unweit der Bahntrasse. Die Verträglichkeit hinsichtlich Lärmimmissionen muss auf Bebauungsplanebene gutachterlich geprüft werden.	<b>0</b>

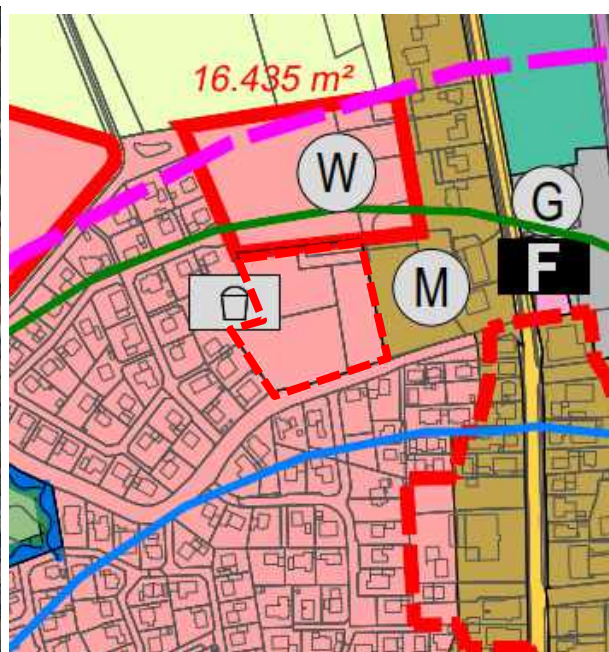
	
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	0
Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe außerhalb des Plangebietes.	0
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	- 2

#### Einschätzung/Fazit:

- Aufgrund der erheblichen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für die Wohnnutzung für die gesamte Potenzialfläche ist die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse ohne aktiven Lärmschutz kaum möglich. Eine mögliche Abschirmung wird durch die Tatsache der erhöhten Dammlage der Autobahntrasse erschwert. In diesem Bereich wird die Bahntrasse OL-WHV über ein Brückenbauwerk gequert.
- Zudem sind die Auswirkungen aktiver Landwirtschaft gutachterlich zu untersuchen und die Verträglichkeit zur geplanten Wohnbebauung nachzuweisen.


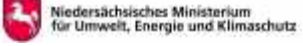

### B.3.5.2 Hahn-Lehmden HL 07a, nördlich Meenheitsweg, 1,0 ha

<b>Lage</b>	Nördlich Meenheitsweg
<b>Flächengröße</b>	1,0 ha
<b>Nutzung</b>	Acker, Gehölzreihen, nördlich angrenzend das Gebäude der Schießsportanlage und östlich Freiflächen des Schützenvereins



### Bewertungsmatrix HL 07a

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Das Nahversorgungszentren liegt innerhalb des 500 m Radius. Die Bushaltestelle (Feuerwehr) der getaktete Buslinie 340 (2x in der Stunde) liegt knapp innerhalb des 500m-Radius.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>+1</b>
Innerhalb des Radius erreichbar: Linie 340 im Halb-Studentakt	+1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten liegt innerhalb des 500 m-Radius.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt etwas weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann über die bestehende Straße Meenheitsweg / Am Schießstand erschlossen werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Belastung für Anlieger.	0

<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarte zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022) weist für den Planungsbereich eine geringe Überschreitung von 55-59 dB(A) auf. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 südlich des Schießstandes überschritten.	<b>0</b>
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 50%;">  <h3>Legende</h3> <p><b>Straßenlärm Lden 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e69d00; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #a65628; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 50%;"> <h3>Legende</h3> <p><b>Straßenlärm Lnight 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #a6d854; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e69d00; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul> </div> </div>	
<b>Landesstraße:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 825 nachgewiesen werden.	<b>0</b>
<b>Schießstand:</b> Im Umfeld des Schießstandes / Schützenplatzes kann es zu Schallimmissionen kommen. Immissionsschutzrechtlich kann insbesondere die Nähe zu den Freizeitanlagen der Schützenhalle problematisch sein.	<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Es liegen keine Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes vor.	<b>+ 1</b>
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 4</b>

### Einschätzung/Fazit:

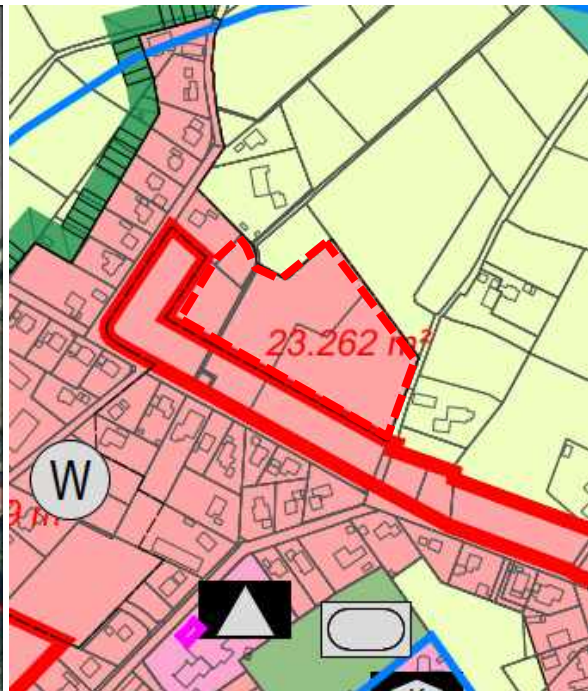
- Die Potenzialfläche bietet sich aufgrund ihrer zentralen Lage für die weitere Wohnsiedlungsentwicklung vorrangig an. Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen



(Lärmimmissionen) planerisch lösbar. Allerdings kann immissionsschutzrechtlich die Nähe zu den Freibereichen der Schützenhalle problematisch sein. Hier wären Untersuchungen im Zuge der Flächennutzungsplanung notwendig.

### B.3.5.3 Loy L 06a

<b>Lage</b>	Nördlicher Siedlungsrand, nördlich der Loyerbergstraße und östlich der Ringstraße
<b>Flächengröße</b>	1,6 ha
<b>Nutzung</b>	Acker und Sportrasen



### Bewertungsmatrix L 06a

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>- 1</b>
Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsstrukturen. Es liegen keine getakteten Buslinien in erreichbarer Nähe (850 m mittlere Entfernung zur Linie 440 → Richtung OL)	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>0</b>
Es liegt eine Haltestelle einer getakteten Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe.	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	- 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>+ 1</b>
Die Fläche kann über die Loyerbergstraße / Ringstraße erschlossen werden.	+ 1

<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
<b>Sportplatz:</b> Immissionsschutzrechtlich nicht relevant, da der Sportplatz überplant wird.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Keine Vorbelastungen	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 3</b>

#### **Einschätzung/Fazit:**

- Die Ortschaft Loy verfügt über keine örtliche Nahversorgung und keine ausreichende ÖPNV-Anbindung. Abgesehen von diesen Defiziten, ist die Potenzialfläche für die zukünftige Wohnbauentwicklung aus städtebaulicher Sicht geeignet. Vorausgesetzt, dass die Aufgabe der Sportplatznutzung mit der Umsetzung der Wohnbaufläche einhergeht.



### B.3.6 Fazit Städtebau - Gesamtbewertung

Ort	Nr./ Größe	Nahversor- gung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infra- struktur	Erschließung	Lärmvorbe- lastungen	Geruchsvor- belastungen	Störfallbe- trieb	Gesamt
RASTEDE	R 01 20,5 ha	- 1	- 1	0	+ 1	0	- 1*	- 1*	- 3
	R 02 1,4 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4
	R 03 13,0 ha	- 1	0	+ 1	0	- 1*	+ 1		0
	R 04.1 25,8 ha	+ 1	+ 1	0	+ 1	- 1*	- 1		+ 1
	R 04.2 3,9 ha	+ 1	+ 1	- 1	+ 1	0	0		+ 2
	R 04 a 3,1 ha	0	- 1	0	0	- 1*	- 1		- 2
HAHN-LEHMEN	HL 07.1 3,0 ha	+ 1	0	+ 1	0	0	+ 1		+ 3
	HL 07.2 5,1 ha	+ 1	+ 1	0	0	0	+ 1		+ 3
	HL 07.3 1,6 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4
	HL 07a 1,0 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4
	HL 08 2,1 ha	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	0	- 1*		+ 3
WAHNBEK	W 10 1,9 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4
	W 11 2,9 ha	+ 1	0	+ 1	0	+ 1	- 1*		+ 2
	W 12 11,3 ha	- 1	0	0	+ 1	+ 1	0		+ 1
LOY	L 05 3,4 ha	- 1	0	+1	+ 1	+ 1	+ 1		+ 3
	L 06 2,3 ha	- 1	0	+1	+ 1	+ 1	+ 1		+ 3
	L 06a 1,6 ha	- 1	0	+1	+ 1	+ 1	+ 1		+ 3

Die mit \* markierten Bewertungskriterien werden, sollten sie die Einschätzungen gutachterlich bestätigen, zu -zum Teil auch erheblichen - Flächenreduzierungen führen.

## C. Natur und Landschaft - Bewertungskriterien

### C.1 Einzelkriterien Natur und Landschaft

#### C.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen

Für die Bewertung der Flächen sind ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht Ausschlusskriterien. Darüber hinaus sind im Weiteren auch die Ausweisung von gesetzlich geschützten Biotopen und die Darstellung von zugewiesenen Kompensationsflächen (nach dem Flächenkataster des Landkreises Ammerland) als Kriterien heranzuziehen.

Kriterium	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
<b>Schutzgebiete und -objekte, Kompensationsflächen</b>	gering (-1)	Anteil an Schutzgebieten/Kompensationsflächen mit einem Flächenanteil über 50 %
	mittel (0)	Anteil an Schutzgebieten/Kompensationsflächen und -objekten < 50%
	hoch (+1)	Anteil an Schutzgebieten und -objekten /Kompensationsflächen unter 10 % Flächenanteil. Konflikt lösbar (z.B. durch Vermeidungsmaßnahmen wie Erhalt, Ausgleich oder Ersatz)

#### C.1.2 Naturhaushalt

##### C.1.2.1 Pflanzen, Tiere, Biotope

Für die Bewertung der Flächen auf Pflanzen, Tiere, Biotope in Hinblick auf die Eignung für eine Siedlungsentwicklung sind die Flächen positiv zu bewerten, die ein geringes Biotop-Konfliktpotential aufweisen, bzw. die im Umweltzustand / Ausgangszustand eine geringe Wertigkeit für Pflanzen, Tiere und Biotope aufweisen. Dies ist insbesondere bei intensiv genutzten Flächen der Fall, die zudem noch keinen oder nur einen geringen Anteil an Strukturen besonderer Biotopwertigkeit wie z.B. Wallhecken aufweisen.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
<b>Pflanzen, Tiere, Biotope</b>	gering (-1)	Hohe Wertigkeit flächiger Biotopstrukturen (Wertstufe 4-5) Für Arten und Biotope hohe bis sehr hohe Bedeutung (LRP)
	mittel (0)	Mittlere Wertigkeit flächiger Biotoptypen (Wertstufe 3) (z.B. artenreiches Grünland, Ruderalflächen oder Gehölze); Sicherung von Wallheckengebieten für Arten und Biotope mittlere Bedeutung (LRP)
	hoch (+1)	geringe Wertigkeit flächiger Biotopstrukturen (z.B. Ackerflächen, Intensivgrünland) für Arten und Biotope geringe Bedeutung der Biotoptypen (LRP), Anteil an Einzelstrukturen mittlerer oder hoher Biotopwertigkeit gering (< 10%),

### C.1.2.2 Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist der Umfang der zusätzlich, bisher nicht oder nur geringfügig für die Siedlungsentwicklung beanspruchten Fläche einzubeziehen.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Fläche	gering (-1)	Großflächige Inanspruchnahme (> 10 ha) unbebauter Bereiche bzw. in die Fläche integrierte Einzelbebauung
	mittel (0)	Mittlere Flächeninanspruchnahme (3-10 ha); höheres Maß vorhandener Einzelbebauung
	hoch (+1)	Geringe Flächeninanspruchnahme (< 3 ha) oder vorhandene Bebauung > 30 %; innerörtliche Lage

### C.1.2.3 Boden

Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes Boden basieren auf der vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ermittelten Suchräume für schutzwürdige Böden in Niedersachsen. Diese ergeben sich aufgrund hoher Funktionserfüllung der Böden, unterteilt in Böden mit hoher Lebensraumfunktion (Böden mit besonderen Standortbedingungen oder Böden hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit) oder in Böden mit besonderer ausgeprägter Archivfunktion /landesweiter Bedeutung. Hierzu zählen neben den auch im Gemeindegebiet von Rastede verbreiteten Plaggeneschböden aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung auch naturgeschichtliche bedeutende Böden, oder im Landesvergleich seltene Böden (geringe flächenhafte Verbreitung oder lokale oder regionale Besonderheiten).

Als weitere Kriterien der Bodenbewertung geht die Bodenfunktionsbewertung des Landschaftsrahmenplans ein. Ein zusätzlich in den Fokus der Bewertung eingehendes Kriterium ist die Bedeutung kohlenstoffreicher Böden für den Klimaschutz.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Boden	gering (-1)	Großflächig (über 50%) schutzwürdige Bodenbereiche, besondere Bodenfunktionen
	mittel (0)	Suchraum schutzwürdiger Böden mit einem Flächenanteil bis rd. 50%
	hoch (+1)	kein Suchraum für schutzwürdige Böden, keine besondere Bodenfunktionsausprägung

### C.1.2.4 Wasser

Für das Schutzgut Wasser, aufgeteilt in Grund- und Oberflächenwasser, ergeben sich folgende Bewertungskriterien:

- Grundwasser: Grundwasserneubildungsrate, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (Bodenmächtigkeit und Beschaffenheit) sowie Lage in Wasserschutzgebieten, Hochwasserrisikogebieten;
- Oberflächenwasser: Vorkommen/Ausprägung von Still- und Fließgewässern, Lage zu Überschwemmungsgebieten

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Wasser	gering (-1)	Besonderer Schutzbedarf des Grundwassers aufgrund hoher Grundwasserneubildungsrate (> 200 mm/Jahr) überwiegende Lage im Wasserschutzgebiet, Risikogebiet Umfangreiche Gräben, naturnahe Gewässer
	mittel (0)	Allgemeiner Schutzbedarf (>100 bis 200 mm/Jahr) bzw. besonderer Schutzbedarf auf geringem/mittlerem Flächenumfang (<50% der Gesamtfläche)
	hoch (+1)	Kein besonderer Schutzbedarf des Grundwassers (< 100 mm/Jahr) oder nur kleinflächig (<10%) Kein oder nur geringer Anteil an Gewässern

### C.1.2.5 Klima/Luft

Die Beurteilung der klimatischen Situation erfolgt anhand der Ausprägung des Gebietes und begründet sich anhand von Kriterien wie Relief und der Landschaftsausstattung, so dass Klimatope wie Waldklima mit hoher Filterfunktion, Freiland (Offenland-)klima und Siedlungs- bzw. Gewerbeklima abzugrenzen sind. Daraus abgeleitet wird auch die Bedeutung der Fläche für das Klima, berücksichtigt als klimatische/ lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die Bedeutung von Böden ist auch im Klimahaushalt relevant, insbesondere der Umgang mit klimarelevanten Böden, wie den Moorböden in Bezug auf die Treibhausgasemissionen.

Luft bzw. die lufthygienische Situation von Flächen wird dargestellt in Bezug auf Lage zu Emissionsquellen. Diese umfassen zum einen landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung, Biogasanlagen etc. oder auch Straßen, Gewerbegebiete. Dieser Aspekt ist bereits bei den städtebaulichen Aspekten eingegangen.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Klima/Luft	gering (-1)	großflächige Ausprägung lokal wichtiger Wald- und Gehölzflächen mit hoher Ausgleichs- und Filterfunktion, bedeutende, großflächige Kaltluftentstehungsgebiete vernässte Moorböden;
	mittel (0)	mittlere Funktion; anteilig wichtige Bereiche mit Klimafunktion, oder angrenzend
	hoch (+1)	allgemeine Funktion, keine lokal wichtigen Wald- und Gehölzflächen; Keine Kaltluftentstehungsgebiete Vorbelastete Bereiche

### C.1.2.6 Zusammenfassende Bewertung Naturhaushalt

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter

- Pflanzen, Tiere, Biotope,
- Fläche,
- Boden,
- Wasser und
- Klima/Luft

werden zu einer Bewertung des Naturhaushaltes zusammengefasst.

Dazu werden die fünf Einzelergebnisse addiert und die Gesamtbewertung der Bewertung ergibt sich gemäß folgender Abstufung:

Summe der Einzelfaktoren	Eignung für Siedlungsentwicklung als Zusammenfassung der Einzelfaktoren
-2 bis - 5	geringe Eignung (-1)
-1, 0 und +1	mittlere Eignung (0)
+2 bis + 5	hohe Eignung (+1)

### C.1.3 Landschaftsbild/ Erholungsfunktion

Ausgewertet werden neben der landschaftlichen Ausstattung der Flächen insbesondere die Angaben aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland mit der Bedeutung für das Landschaftserleben in den Landschaftsbildtypen und typische, erlebniswirksame Einzelelemente, bauliche und archäologische Elemente, aber auch wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Landschaft	gering (-1)	Bereiche hoher Bedeutung für das Landschaftserleben, hohe Naturnähe, Eigenart und Vielfalt Hohes Erholungsfunktionspotenzial
	mittel (0)	Allgemeine Funktion für das Landschaftserleben, hohe Bedeutung für das Landschaftserleben auf weniger als 50% der Gesamtfläche
	hoch (+1)	Geringe Bedeutung für das Landschaftserleben; Eingeschränkte Erholungsfunktion

### C.1.4 Mensch

Die Belange des Menschen, bzw. die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung sind nicht gesondert in die Bewertung eingegangen, da Einzelaspekte wie die Erholungsfunktion bereits im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild berücksichtigt werden und weitere Kriterien wie Erreichbarkeit, Emissionen etc. unter Siedlungsaspekten berücksichtigt werden.

### C.1.5 Kultur und Sachgüter

Eine Bewertung der Flächen in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und relevanter Sachgüter erfolgt ebenfalls nicht. Doch werden zu den Kulturgütern Angaben des Landkreises Ammerland zu archäologischen Fundstellen etc. aufgezeigt, sofern sie den jeweiligen Flächenkulissen zugeordnet werden können.

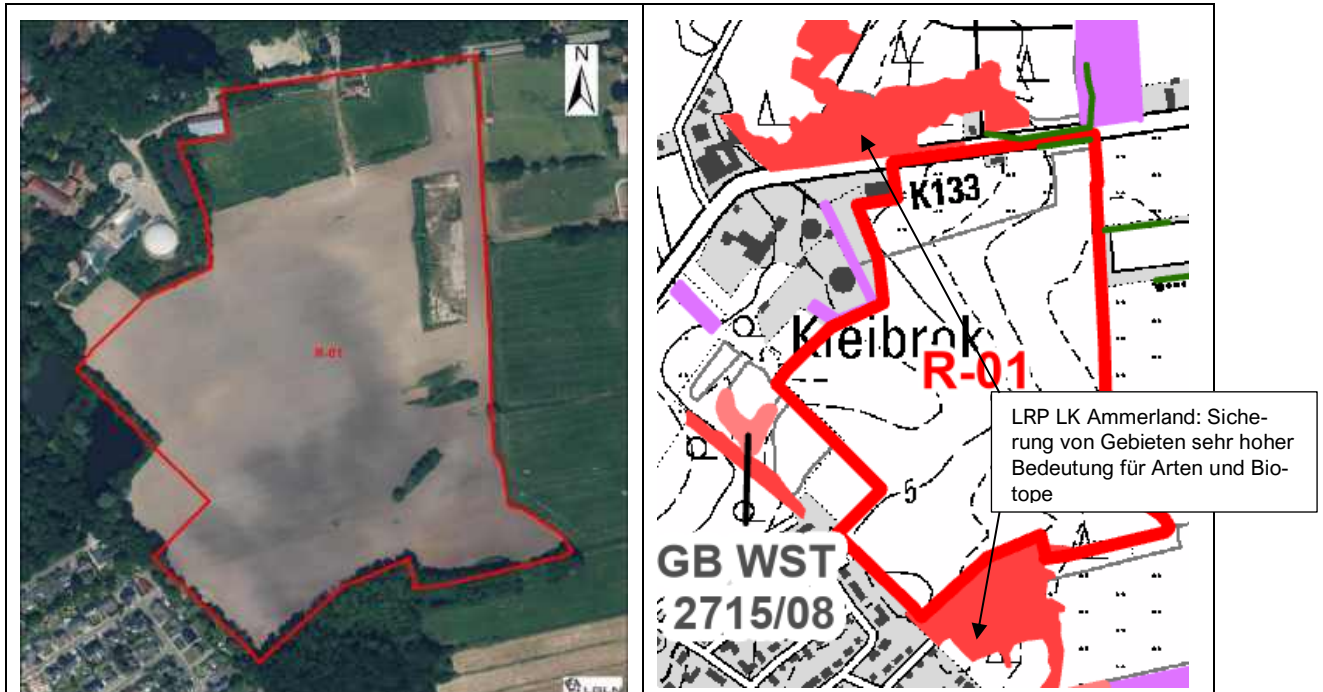
## C.2 Flächenbewertungen (Natur und Landschaft)

### C.2.1 Hauptort Rastede potenzielle Wohnbauflächen

#### C.2.1.1 Hauptort Rastede - R 01

Lage: Kleibroker Straße

Flächengröße: 20,5 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Nur kleinflächig angrenzend im Bereich der Hofstelle Kompensationsmaßnahmen	+1
<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	<b>+1</b>
Überwiegend intensive Ackernutzung, vereinzelt Gehölzbestände, LRP: überwiegend geringe bis sehr geringe Bedeutung	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	<b>-1</b>
Großflächige Inanspruchnahme bisher überwiegend unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	<b>0</b>
Suchraum für schutzwürdige Böden: Plaggeneschböden auf < 50% LRP: keine besonderen Standorteigenschaften;	



Kulturhistorisch Bedeutung der Plaggeneschböden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
Überwiegend besonderer Schutzbedarf aufgrund Grundwasserneubildung über 200 mm/Jahr Östliche Teilfläche (ca. 50 % der Gesamtfläche) liegt innerhalb des Risikogebietes (HQ extrem) <u>LRP:</u> Kleinflächig Bereich besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention: mittlere potenzielle Grundwasserneubildung mit geringem oder mittlerem Nitratauswaschungsrisiko im Südosten beeinträchtigter Bereich mittlere potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitratauswaschungsrisiko	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Ackerstandort; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung randlicher Gehölze; Vorbelastung durch Biogasanlage <u>LRP:</u> kleinflächiger Bereich mittlerer Bedeutung für Treibhausgasspeicherung	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	+1
geringe Ausprägung des Landschaftsausschnittes aufgrund großflächigem Agrarraum, eingeschränkte Erholungsfunktion; Anteil an strukturierenden Elementen auf < 25% der Gesamtfläche Landschaftliche Eingrünung der Hofstelle; keine/geringe Wahrnehmung der Biogasanlage <u>LRP:</u> überwiegend geringe Bedeutung für das Landschaftserleben; Biogasanlage als wesentliche, überlagernde Beeinträchtigung; Geestrand erlebbar	+1
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter (nachrichtlich ohne Wertung)</b>	
Fläche mit Hinweisen auf archäologische Fundstellen	

### Zielkonzept LRP:

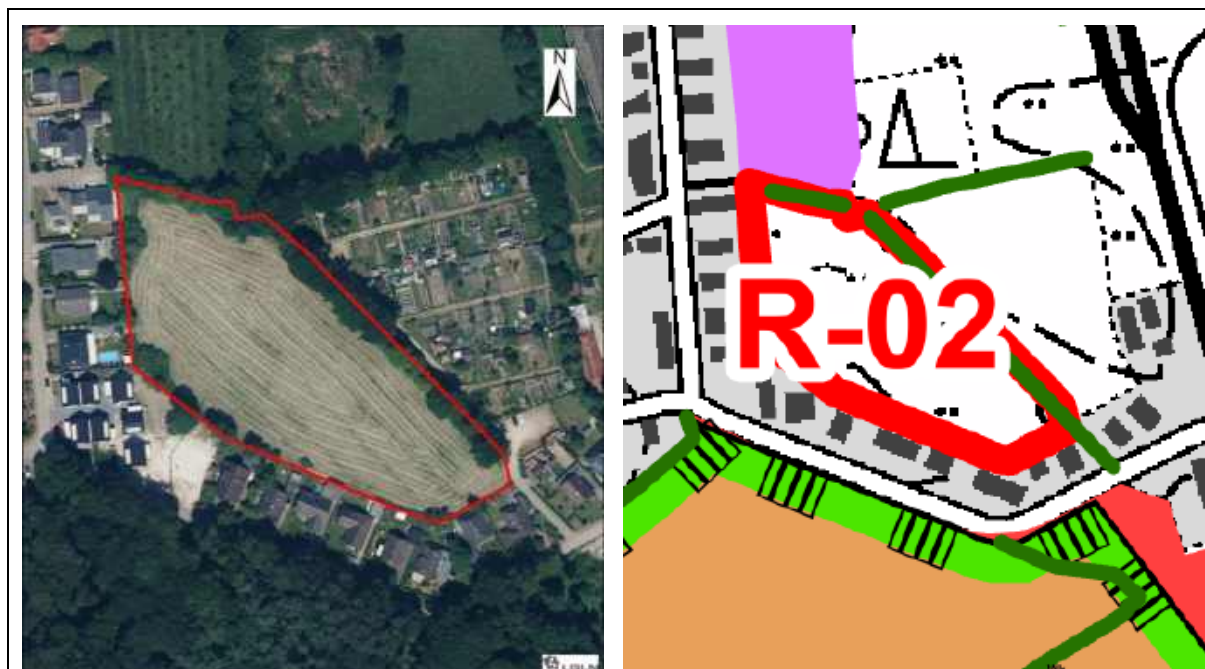
- für den im westlichen Teil umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter
- für den östlichen Teil vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
- südlich angrenzender Bereich: Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung von Arten und Biotopen

**Empfehlung:** auch gemäß Zielkonzept LRP: Funktionserhalt südlich angrenzender Fläche mit überwiegend sehr hoher Bedeutung von Arten und Biotopen durch Schutzabstand

### C.2.1.2 Hauptort Rastede R 02

Lage: **westlicher Siedlungsbereich – westlich der Bahnlinie**

Flächengröße: **1,4 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Randlich Wallhecken	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>+1</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	0
Grünlandnutzung; im Westen und Norden randlich Wallhecken <u>LRP</u> : Siedlungsbereich; Wallhecken hoher Biotopbewertung (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Fläche < 2 ha innerhalb des Siedlungszusammenhangs, unversiegelte Grünlandnutzung,	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Pseudogley-Podsol; kein Suchraum für schutzwürdige Böden <u>LRP</u> : keine Bewertung des Bereichs, südlich angrenzend: naturnahe Böden (Wald)	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 200 mm/Jahr; hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung	

LRP: keine Bewertung des Bereichs	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Grünland mit randlichen Gehölzen zwischen Wohnbebauung und Bahnstrecke; mittlere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Filterstrukturen mit Grünland und Gehölzen LRP: keine Bewertung des Bereichs	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
innerörtlicher Landschaftsausschnitt westlich Bahnlinie mit einrahmender Wallhecke, Grünlandflächen; im Westen und Süden Siedlungsrand: allgemeine Landschaftsfunktion LRP: keine Bewertung der Fläche; südlich angrenzend hohe Bedeutung für das Landschaftserleben (Landschaftsbildtyp: Laubwald)	0

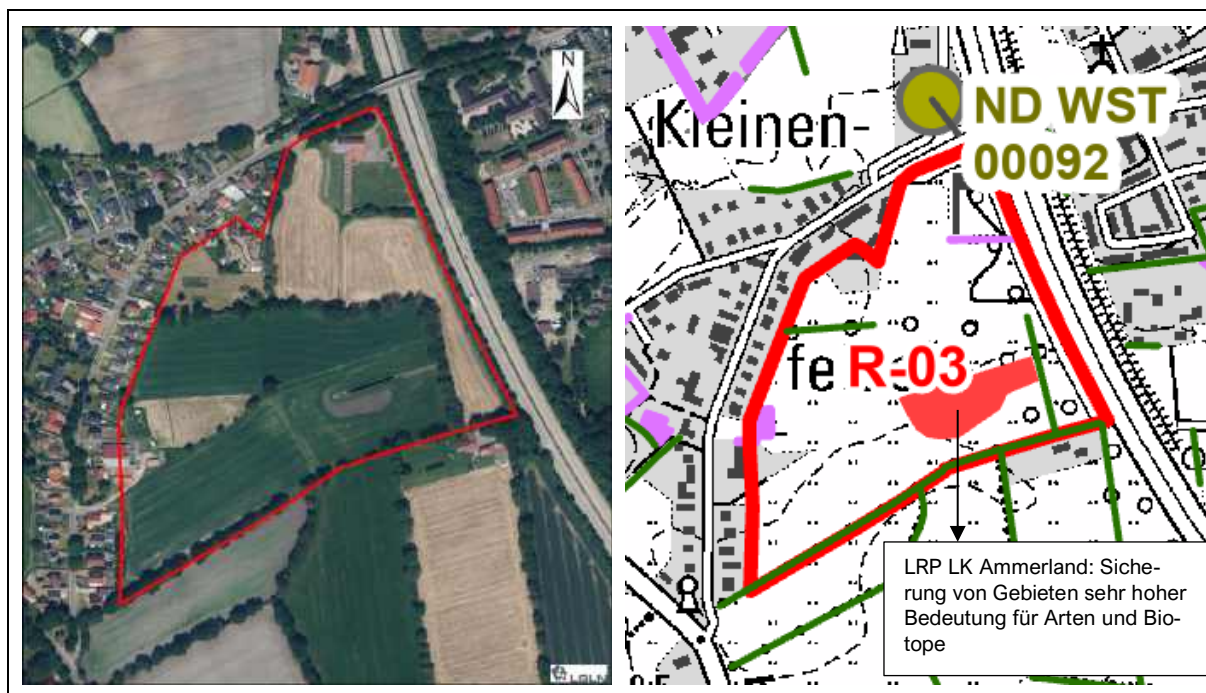
**Zielkonzept LRP:** keine Darstellung

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

### C.2.1.3 Hauptort Rastede R 03

Lage: südwestlicher Siedlungsbereich – westlich A 29

Flächengröße: 13,0 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Innergebietliche Wallheckenabschnitte und einzelne Kompensationsflächen (< 10%) (s. Empfehlung)	+1
<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	0
Acker-Grünlandkomplex mit gliedernden Strauch-Baum-Wallhecken, Stillgewässer und einzelnen, untergeordneten Gräben <b>LRP:</b> geringe bis sehr geringe Bedeutung flächiger Biotope; hohe/sehr hohe Bedeutung von Einzelstrukturen; Sicherung von Wallheckengebieten (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	-1
Großflächige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen (> 10 ha), Schießsportanlage	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Pseudogley-Podsol; kein Suchraum für schutzwürdige Böden <b>LRP:</b> überwiegend keine Bewertung, im Südosten kleinflächig Extrem- und Sonderstandort	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
<p>Schutzzone III des WSG „Alexanderstraße“ auf ca. 50 % der Fläche (östliche Teilfläche)</p> <p>Grundwasserneubildungsrate auf kleiner Teilfläche über 200 mm/Jahr = besonderer Schutzbedarf, ansonsten Neubildungsrate von 150 -200 mm/a, mittleres Schutzpotential</p> <p>Stillgewässer im Gebiet</p> <p>LRP: beeinträchtigter Bereich aufgrund mittlerer potenzieller Grundwasserneubildung und hohem Nitratauswaschungsrisiko</p>	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
<p>Grünland- Acker- Gehölzkomplex zwischen Wohnbebauung und Autobahn; mittlere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Filterstrukturen mit Grünland und Gehölzen</p> <p>LRP: ca. 50 % der Flächen mit mittlerer Bedeutung für Treibhausgasspeicherung</p>	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
<p>Landwirtschaftlich geprägter Bereich zwischen Autobahn und Siedlungsrand, gliedernde Gehölzbestände mit Wallhecken;</p> <p>LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben (kleinräumig durch Wallhecken gegliederte Acker-Grünland-Landschaft)</p>	-1
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen, bauliche Anlage des Schießsportvereins	

**Zielkonzept LRP:**

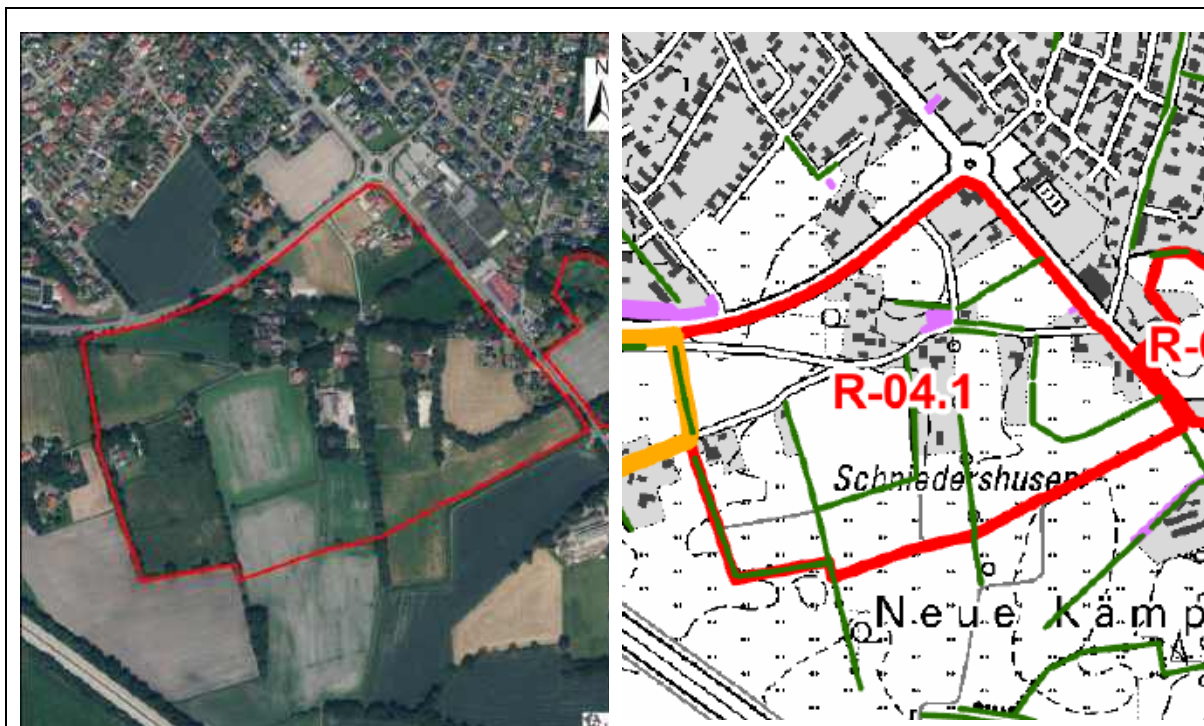
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter
- Im Südosten kleinflächig: Bereich sehr hoher Biotopbedeutung
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung: auch gemäß Zielkonzept LRP: Erhalt /Sicherung der südöstlichen Teilfläche mit überwiegend sehr hoher Bedeutung von Arten und Biotopen, Funktionserhalt der Kompensationsflächen beachten**

#### C.2.1.4 Hauptort Rastede R 04-1

Lage: **südlicher Siedlungsrand, südlich Borbecker Weg und an der Hülsbäke**

Flächengröße: **25,8 ha (R 04.1)**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Innergebietliche Wallhecken und einzelne Kompensationsflächen	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	0
Acker-Grünlandkomplex mit gliedernden Strauch-Baum-Wallhecken, von Gehölzen eingerahmte Siedlungsstrukturen, auch landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung LRP: Siedlungsbereiche sind nicht bewertet; geringe bis sehr geringe Bedeutung flächiger Biotope; hohe Bedeutung von Einzelstrukturen (hier Gehölze/Wallhecken), Sicherung von Wallheckengebieten (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	-1
Flächenanteil über 10 ha mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, landwirtschaftlichen Hofstellen, einzelnen, verteilten Siedlungsbereichen und Straßen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, kleinflächig versiegelt; kein Suchraum f. schutzwürdige Böden LRP: überwiegend nicht bewertet; im Südosten Teilfläche mit besonderen Standortigenschaften: mitteltrocken, nährstoffarm	



<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
Auf < 30% der Fläche Grundwasserneubildungsrate über 200 mm/Jahr = besonderer Schutzbedarf Hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, keine größeren, naturnahen Gewässer; südlich angrenzend Hülsbäke LRP: beeinträchtigter Bereich aufgrund mittlerer potenzieller Grundwasserneubildung und hohem Nitratauswaschungsrisiko	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Grünland- Acker,- Gehölzkomplex mit einzelner Bebauung; Wechsel von Nutzflächen, Siedlungsflächen und gliedernden Gehölzen, kein Wald; mittlere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Filterstrukturen mit Grünland und Gehölzen LRP: < 50 % der Flächen mit mittlerer Bedeutung für Treibhausgasspeicherung	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
gegliederte Kulturlandschaft mit Hofstellen und hohem Gehölzanteil, wenige großräumige Sichtbeziehungen durch umfangreiche Gliederungselemente (Siedlungsstrukturen, Wallhecken), Vorbelastung durch Straßen LRP: Siedlungsbereiche im Nordosten nicht bewertet, alle sonstigen Flächen hohe Bedeutung für das Landschaftserleben	-1
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen, bauliche Anlage des Siedlungsbereichs	

**Zielkonzept LRP:**

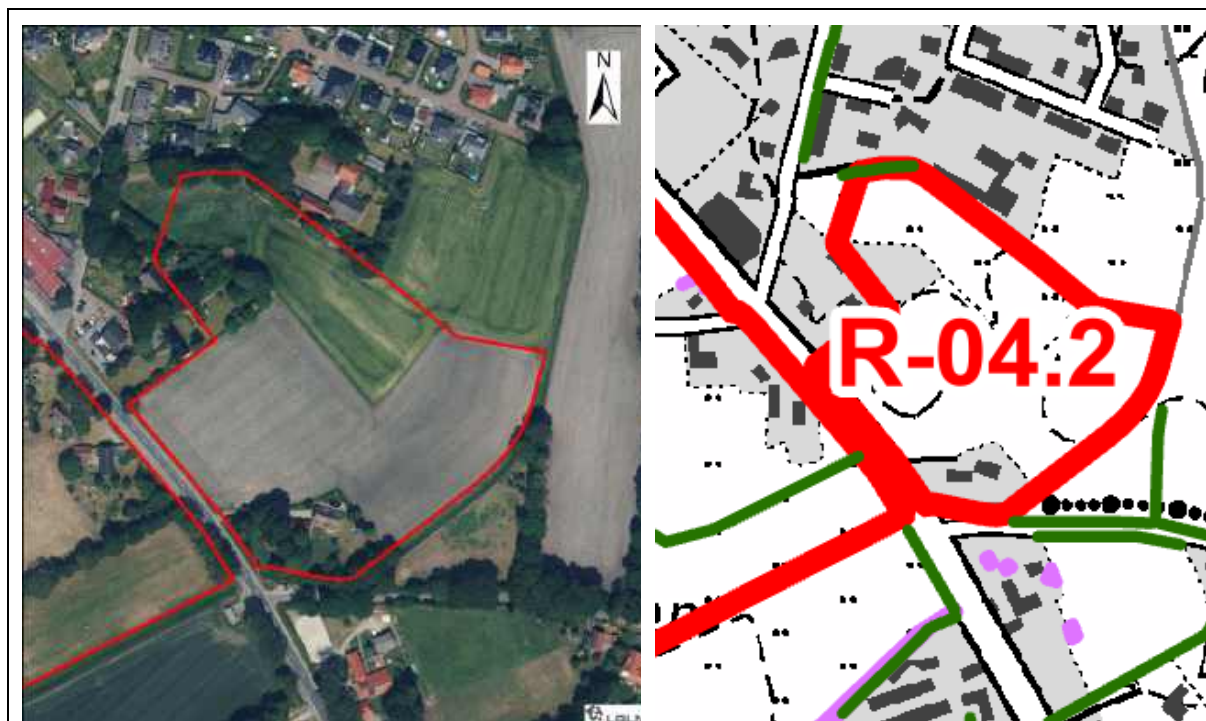
- Siedlungsflächen (ca. 30 %) nicht bewertet; sonst überwiegend: Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell **sehr geringer bis mittlerer** Bedeutung für alle Schutzgüter
- Im Südosten kleinflächig: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung: Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen**

### C.2.1.5 Hauptort Rastede R 04-2

Lage: südlicher Siedlungsrand, östlich Oldenburger Straße und an der Hülsbäke

Flächengröße: 3,9 ha



<input type="checkbox"/> Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen	+1
randlich Wallheckenabschnitt	+1

<input type="checkbox"/> Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange	0
<input type="checkbox"/> Tiere, Pflanzen, Biotope, Acker-Grünlandkomplex mit randlichen Gehölzen (eingerahmte Siedlungsstrukturen); z.T. randlich Wallhecke LRP: Siedlungsbereiche nicht bewertet; geringe bis sehr geringe Bedeutung flächiger Biotop; hohe Bedeutung von Einzelstrukturen (hier Gehölze/Wallhecken), Sicherung von Wallheckengebieten; östlich angrenzend Gebiet hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz (Hülsbäke)	0
<input type="checkbox"/> Fläche	0
Mittlerer Flächenanteil überwiegend landwirtschaftlicher Nutzflächen, einzelner Siedlungsbereich und rückwärtige Gärten; Lage an Straße	
<input type="checkbox"/> Boden	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, kleinflächig versiegelt; kein Suchraum f. schutzwürdige Böden	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
Mittlere Grundwasserneubildungsrate: kein besonderer Schutzbedarf Hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, keine größeren, naturnahen Gewässer; randlich Wasserzug (Hülsbäke)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Grünland- Acker- Gehölzkomplex mit einzelner Bebauung; Wechsel von Nutzflächen, Siedlungsflächen und gliedernden Gehölzen, kein Wald; mittlere Funktion als Kaltluftent- stehungsgebiet und Filterstrukturen mit Grünland und Gehölzen	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
gegliederte Kulturlandschaft mit Hofstelle und Gehölzanteil, wenige großräumige Sicht- beziehungen durch umfangreiche Gliederungselemente (Siedlungsstrukturen, Wallhe- cken), Vorbelastung durch Straßen LRP: Überwiegender Flächenanteil hohe Bedeutung für das Landschaftserleben	-1
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen, bauliche Anlage der Wohnnutzung	

**Zielkonzept LRP:**

- Siedlungsflächen nicht bewertet
- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Be-  
deutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für  
Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Sicherung von Wallheckengebieten

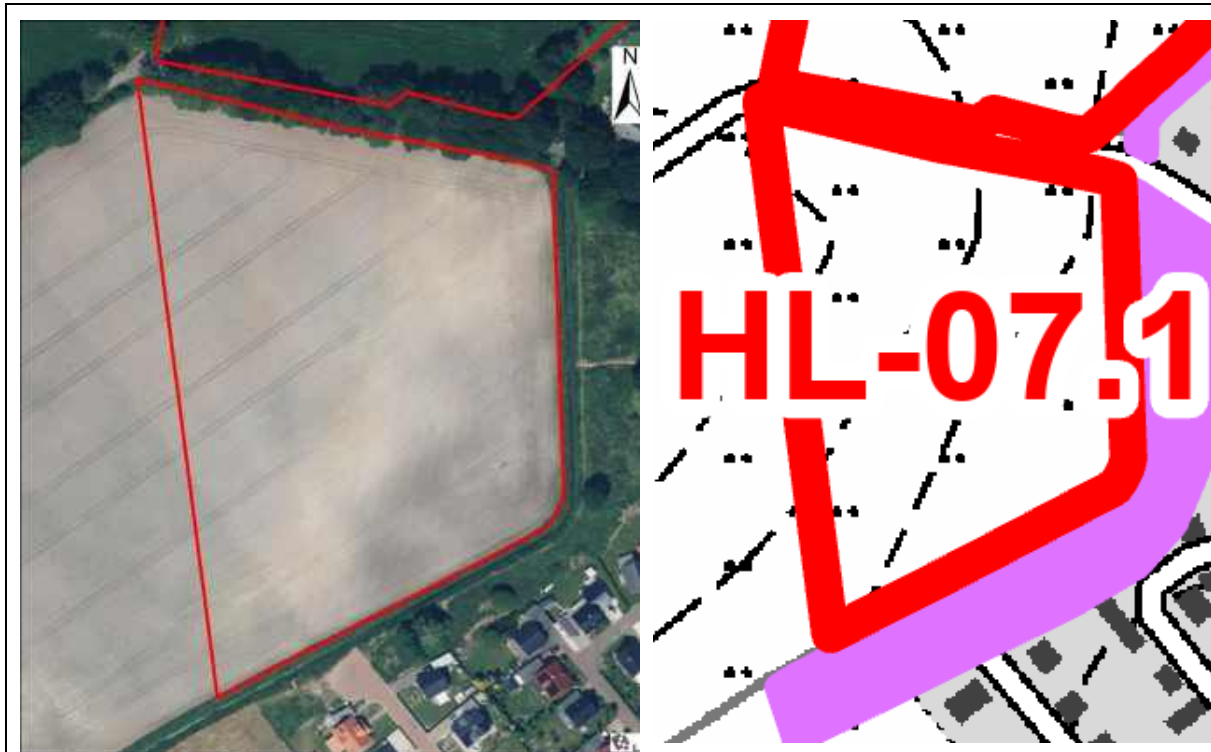
**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

## C.2.2 Hahn-Lehmden

### C.2.2.1 Hahn-Lehmden HL 07.1

Lage: westlicher Siedlungsrand, südlich des Meenheitsweges

Flächengröße: 3,0 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen unmittelbar östlich und südlich an die Fläche grenzen zusammenhängende Kompensationsflächen an: Funktion der Kompensationsflächen sind zu beachten (s. Empfehlung)	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>+1</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
Acker mit randlichen Gehölzen entlang des angrenzenden Weges LRP: sehr geringe Bedeutung flächiger Biotope; östlich angrenzend Gebiet geringer Bedeutung und eingebettetem Einzelement mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	0
Mittlerer Flächenanteil überwiegend landwirtschaftlicher Nutzflächen, Lage an Straße	

<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Podsol-Gley, Pseudogley-Braunerde, kleinflächig Pseudogley-Podsol; kein Suchraum für schutzwürdige Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
Mittlere Grundwasserneubildungsrate: kein besonderer Schutzbedarf geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, randlich (südlich und östlich) Graben 2. Ordnung (Hahner Graben)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung randlicher Gehölze	

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	<b>0</b>
Agrarlandschaft, Siedlungsrandlage, Nähe zur Autobahn LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung und Autobahn)	0

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen	

#### Zielkonzept LRP:

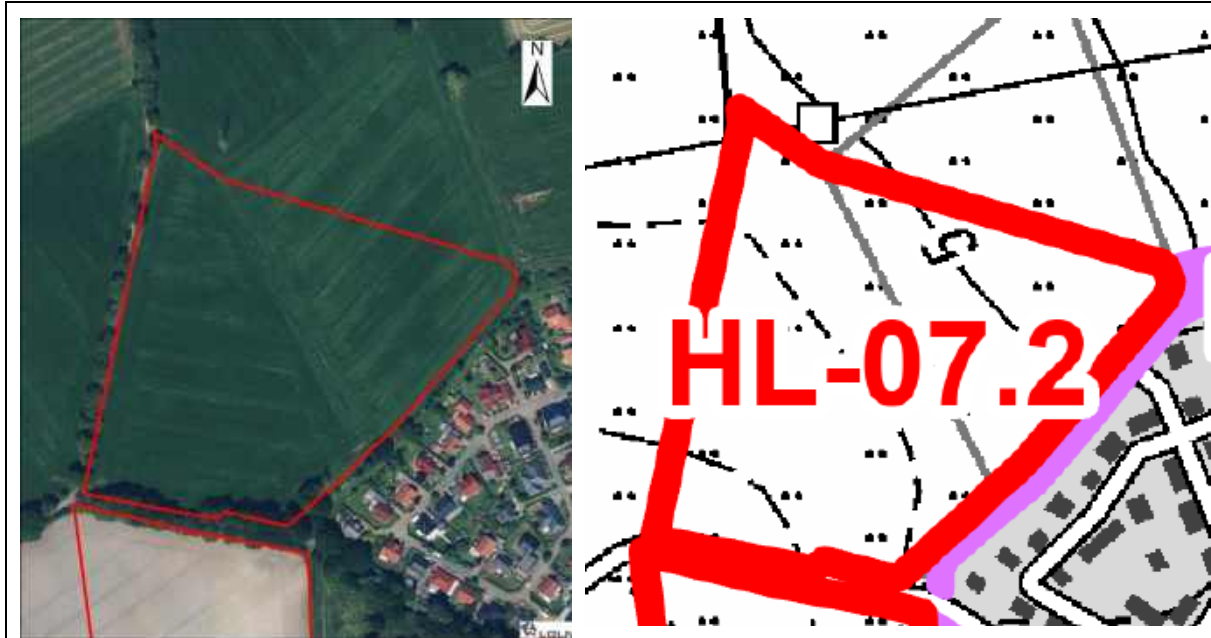
- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter

**Empfehlung:** Funktion der Kompensationsflächen beachten, Mindestabstand gewährleisten (ca. 15 m)

### C.2.2.2 Hahn-Lehmden HL 07.2

Lage: nordwestlicher Siedlungsrand, nördlich des Meehnheitsweges

Flächengröße: 5,1 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen unmittelbar östlich an die Fläche grenzen zusammenhängende Kompensationsflächen an: Funktion der Kompensationsflächen sind zu beachten (s. Empfehlung)	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
ausschließlich Ackerfläche und Graben, angrenzend Graben (Hahner Graben), randlich Gehölzbestand höherer Bedeutung LRP: geringe Bedeutung flächiger Biotope	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	0
Mittlere Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Podsol-Gley, Pseudogley-Braunerde, kleinflächig Gley-Podsol, kein Suchraum für schutzwürdige Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
Überwiegend mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 150 mm/Jahr: kein besonderer Schutzbedarf,	



geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, randlich (südlich und östlich) Graben 2. Ordnung (Hahner Graben)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung randlicher Gehölze	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
allgemeine Wertigkeit des Landschaftsbildes (Agrarlandschaft), Siedlungsrandlage LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben, liegt teilweise im beeinträchtigten Raum einer 110 kV-Leitung (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung, Leitungstrasse und Autobahn)	0
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen	

#### Zielkonzept LRP:

- 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
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter

**Empfehlung:** Funktion der Kompensationsflächen beachten, Mindestabstand gewährleisten (ca. 15 m)

### C.2.2.3 Hahn-Lehmden HL 07.3

Lage: Nördlich des Meenheitsweges

Flächengröße: 1,6 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen unmittelbar westlich an die Fläche grenzen bereichsweise zusammenhängende Kompensationsflächen an	+1
<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
Überwiegend Ackerfläche, auf ca. 30 % Gartenfläche, z.T. mit Stillgewässer und Baumbestand; gliedernde Heckenstruktur LRP: geringe Bedeutung flächiger Biotope, mittlere und hohe Bedeutung von sehr kleinflächigen Einzelflächen	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Geringe Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Podsol, kein Suchraum für schutzwürdige Böden	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
hohe Grundwasserneubildungsrate bis 400 mm/Jahr: besonderer Schutzbedarf, geringes (westlicher Teil) bis hohes Schutzpotehtial der Grundwasserüberdeckung (östlicher Teil)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung der Gehölz-/ Gartenbereiche	

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	<b>0</b>
allgemeine Wertigkeit des Landschaftsbildes (Agrarlandschaft), östlich und westlich von Siedlungsstrukturen umgeben, Vorbelastung durch südlich unmittelbar angrenzenden Schießstand LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben, liegt teilweise im beeinträchtigten Raum einer 110 kV-Leitung (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung)	0

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche und Gartenfläche	

#### Zielkonzept LRP:

- 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

#### C.2.2.4 Hahn-Lehmden HL 08

Lage: östlich der Bahn

Flächengröße: 2,1 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen; am östlichen Rand straßenbegleitend Wallhecke	

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
Überwiegend Ackerfläche, teilweise Siedlungsbereich mit Gärten und Großgehölzen LRP: sehr geringe bis Bedeutung flächiger Biotope, nördlich angrenzend Wald mit sehr hoher Bedeutung (vgl. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Geringe Flächeninanspruchnahme überwiegend landwirtschaftlicher Flächen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Podsol, teilweise versiegelt; kein Suchraum für schutzwürdige Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
hohe Grundwasserneubildungsrate > 200 mm/Jahr (bereichsweise bis 400 mm/Jahr): besonderer Schutzbedarf, geringes Schutspotential der Grundwasserüberdeckung	

<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Überwiegend Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung, Vorbelastung durch Gebäude	

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	+1
allgemeine Wertigkeit des Landschaftsbildes (Agrarlandschaft), im Siedlungszusammenhang gelegen LRP: keine Bewertung des Siedlungsbereiches	+1

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche und Siedlungsfläche	

**Zielkonzept LRP:**

- Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
- Unmittelbar nördlich angrenzende weisen als Ziel die Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope auf

**Empfehlung:** auch gemäß Zielkonzept LRP: Erhalt /Sicherung der nördlichen Waldflächen mit entsprechendem Schutzabstand

## C.2.3 Wahnbek

### C.2.3.1 Wahnbek - W 10

Lage: Nördlicher Siedlungsrand, nördlich Brombeerweg

Flächengröße: 1,9 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>0</b>
im Süden und Osten Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil	0

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>+1</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	0
Ackerfläche von Strauch-Baumhecke parallel des Weges eingerahmt LRP: sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotope, hohe Bedeutung der einrahmen- den Wallheckenstrukturen (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Flächeninanspruchnahme (landwirtschaftliche Ackerflächen) gering	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	
Mittlerer Pseudogley-Podsol Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	+1



<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate (150 - 200 mm/Jahr) hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung,	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	
Freiraumklima am Ortsrand; mittlerer, geringer Anteil an klimarelevanten Strukturen, randliche Wallhecken mit Altbäumen; mittlere, ausgleichende Funktion	0

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
Acker-Bereich mit einrahmenden Wallhecken hoher Landschaftsbildfunktion; LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben;	-1

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
keine Hinweise auf Kulturgüter	

**Zielkonzept LRP: Zielkonzept LRP:**

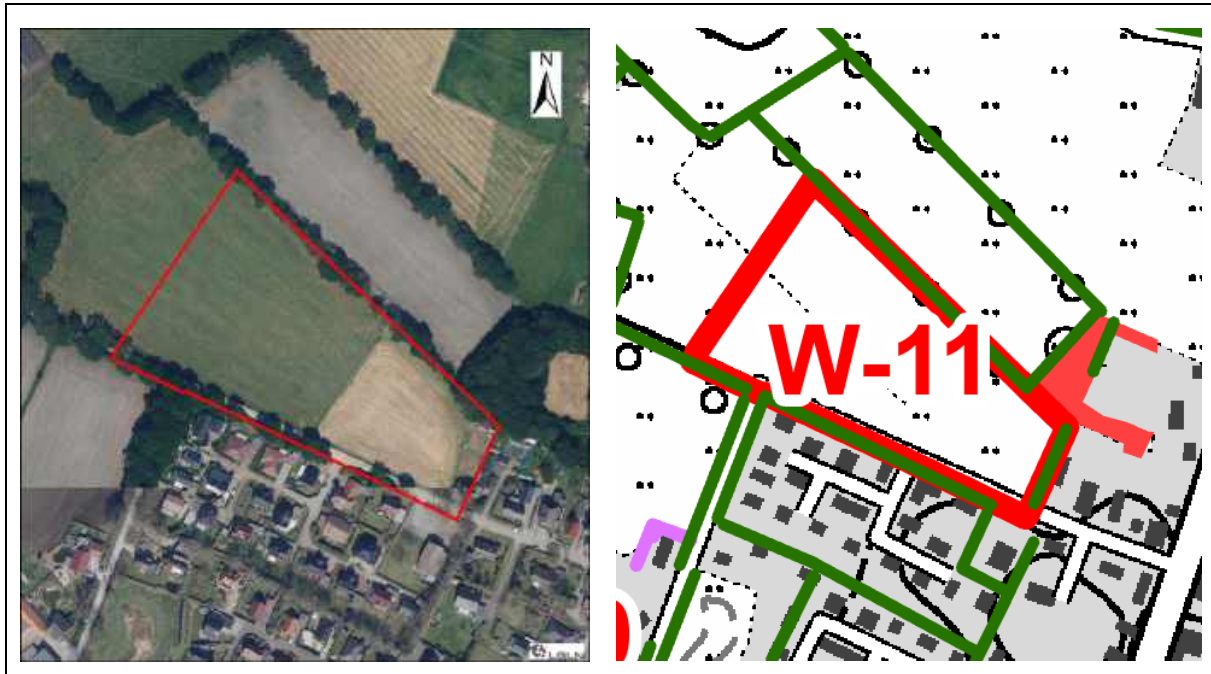
- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

### C.2.3.2 Wahnbek - W 11

Lage: **Nördlicher Siedlungsrand**

Flächengröße: **2,9 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Im Süden, Osten und Norden Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil	+ 1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>+1</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	0
Grünlandflächen von Strauch-Baumhecke eingerahmt LRP: geringe Bedeutung der flächigen Biotope, hohe Bedeutung der einrahmenden Wallheckenstrukturen (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Flächeninanspruchnahme (landwirtschaftliche Grünlandflächen) gering	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate (100 - 200 mm/Jahr)	

hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung,	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Freiraumklima am Ortsrand; mittlerer Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere einrahmende Gehölze und Grünlandflächen	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
Grünlandbereich mit einrahmenden Wallhecken mit Altbäumen am nördlichen Siedlungsrand; LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben	-1
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Keine Hinweise auf Kulturgüter	

**Zielkonzept LRP: Zielkonzept LRP:**

- 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
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

### C.2.3.3 Wahnbek - W 12

Lage: **Nördlicher Siedlungsrand, östlich Butjadinger Straße**

Flächengröße: **11,3 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Wallhecken auf Flurstücksgrenzen als geschützte Landschaftsbestandteile, unmittelbar östlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	0
Acker- und Grünlandkomplex von Strauch-Baumhecke gegliedert; im Osten Eichenmischwald von Waldrandwallhecke umgeben LRP: geringe bis sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotope, hohe Bedeutung der einrahmenden Wallheckenstrukturen, sehr hohe Bedeutung des Waldes	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	-1
größere Flächeninanspruchnahme (landwirtschaftliche Nutzflächen)	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, im Osten Übergang zu mittlere Pseudogley-Braunerde Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate (150 - 200 mm/Jahr) hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung,	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	
Freiraumklima am Ortsrand; mittlerer Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere Gehölze und eine Waldfläche	0
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
Grünland- Acker-Bereich mit gliedernden Einzelgehölzen am nördlichen Siedlungsrand LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben, Vorbelastung Umsetzung südlicher Siedlungserweiterung	
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
keine Hinweise auf Kulturgüter	

**Zielkonzept LRP: Zielkonzept LRP:**

- 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
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Erhalt des Waldes im Verbund mit östlich angrenzenden wertvollen Bereichen (LSG, Biotopverbund)

## C.2.4 Loy

### C.2.4.1 Loy - L 05

Lage: **westlicher Siedlungsrand**

Flächengröße: **3,4 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Wallhecken im Gebiet, nordwestlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 78 - Rasteder Geestrand)	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	-1
Acker und überwiegend Grünlandflächen (Pferdeweiden), Feldgehölz und Wallhecken, Reitplatz (s. Empfehlung unten) LRP: mittlere und hohe Bedeutung der Biotoptypen auf Teilflächen; Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier und Pflanzenartenschutz (Brutvögel, Gastvögel)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	0
Mittlere Flächeninanspruchnahme bisher unversiegelter., innerörtlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, Mittlerer Podsol, Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley	



Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
besonderer Schutzbedarf auf über >50% der Fläche mit hoher Neubildungsrate (>350 mm/Jahr), sonst mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 200 mm/Jahr auf < 50%, mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung,  Lage innerhalb des Risikogebietes (HQ extrem), gliedernde und einrahmende Gräben	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	
Freiraumklima mittlerer Funktion innerhalb einer überwiegend lockeren Ortsrandlage: Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere Gehölze und Grünlandflächen	0
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
Grünland- Acker- Gehölzkomplex im Siedlungsbereich von Loy, markante Hofstelle im Nordwesten (angrenzend) Altbaumbestand an Wegen, Brunsweg unbefestigt; LRP: mittlere Bedeutung; Geestrand im Westen erlebbar	0
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Keine Hinweise als Kulturgüter	

### Zielkonzept LRP:

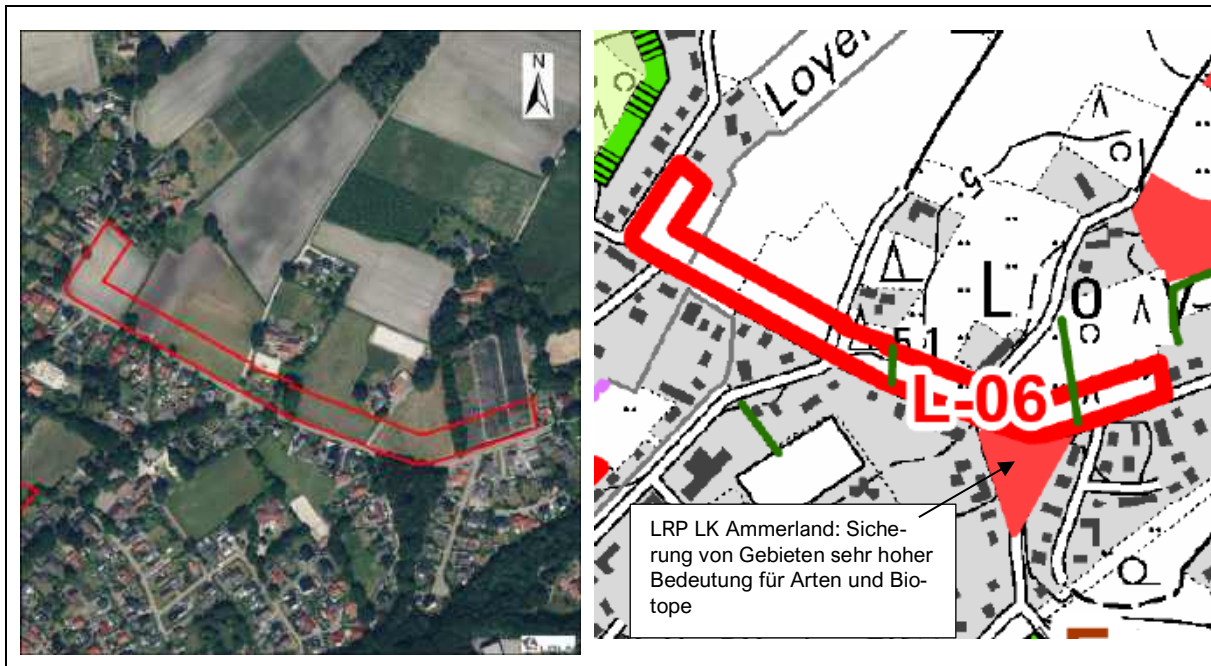
- Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

### C.2.4.2 Loy - L 06

Lage: **Nördlicher Siedlungsrand**

Flächengröße: **2,3 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Keine Schutzgebietsausweisung; zwei Wallheckenabschnitte	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>+1</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
Biotopmosaik aus Acker- und Grünlandflächen mit trennenden Gräben, Gehölzbeständen, auch mit geschützten Wallhecken, Sportplatz und Baumschulfläche LRP: geringe und sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotopstrukturen, nur Einzelstrukturen (Wallhecken) von hoher Bedeutung; südlich angrenzender Straße im Siedlungsumfeld Bereich sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Geringe Flächeninanspruchnahme; Neben landwirtschaftlichen, gartenbaulichen Nutzflächen auch Grünflächen wie Sportplatz	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Podsol, mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley der im Norden in tiefen Gley übergeht und mittlerer Pseudogley-Podsol, Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 200 mm/Jahr auf < 30 % der Fläche; besonderer Schutzbedarf auf über >70% mit hoher Neubildungsrate (>250 mm/Jahr), überwiegend mittleres, im Osten geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, überwiegende Lage innerhalb des Risikogebietes (HQ extrem)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	
Freiraumklima am Ortsrand; mittlerer Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere Gehölze und Grünlandflächen	0

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
Grünland- Acker-Bereich mit gliedernden Gehölzen am nördlichen Siedlungsrand von Loy, Sportplatz (Fußball) und z.T. Einzelbäume an Straßen; LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben; Geestrand in Teilflächen erlebbar (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung)	

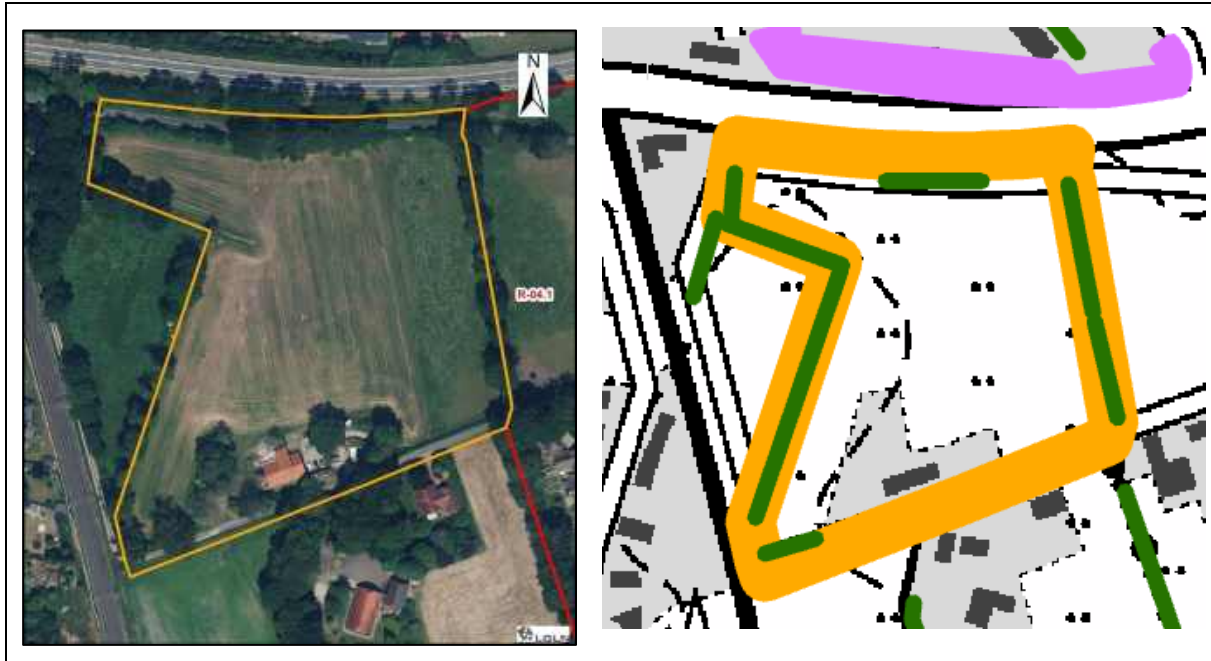
**Zielkonzept LRP:** Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotop und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft

## C.2.5 Bürgerbeteiligung: Bewertung der Flächenvorschläge

### C.2.5.1 Rastede R 04a

Lage: südlich Borbecker Weg

Flächengröße: 3,1 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
randlich Wallhecken	+1
<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	0
Grünland mit einrahmenden Strauch-Baum-Wallhecken, von Gehölzen eingerahmte Siedlungsstrukturen LRP: Siedlungsbereiche nicht bewertet; geringe Bedeutung flächiger Biotope; hohe Bedeutung von Einzelstrukturen (hier Gehölze/Wallhecken), s. Empfehlung unten	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	0
Landwirtschaftliche Nutzung; einzelner Siedlungsbereich	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, kleinflächig versiegelt; kein Suchraum f. schutzwürdige Böden LRP: keine Bewertung	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 200 mm/Jahr = kein besonderer Schutzbedarf	

Hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, LRP: nur kleinflächig beeinträchtigter Bereich aufgrund mittlerer potenzieller Grundwasserneubildung und hohem Nitratauswaschungsrisiko	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Grünland- Acker,- Gehölzkomplex mit einzelner Bebauung; Wechsel von Nutzflächen, Siedlungsflächen und gliedernden Gehölzen, kein Wald; mittlere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Filterstrukturen mit Grünland und Gehölzen <u>LRP</u> : Fläche mit mittlerer Bedeutung für Treibhausgasspeicherung	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
gegliederte Kulturlandschaft mit Gehölzanteil, Vorbelastung durch Straßen LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben	-1
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen, bauliche Anlage des Siedlungsbereichs	

**Zielkonzept LRP:**

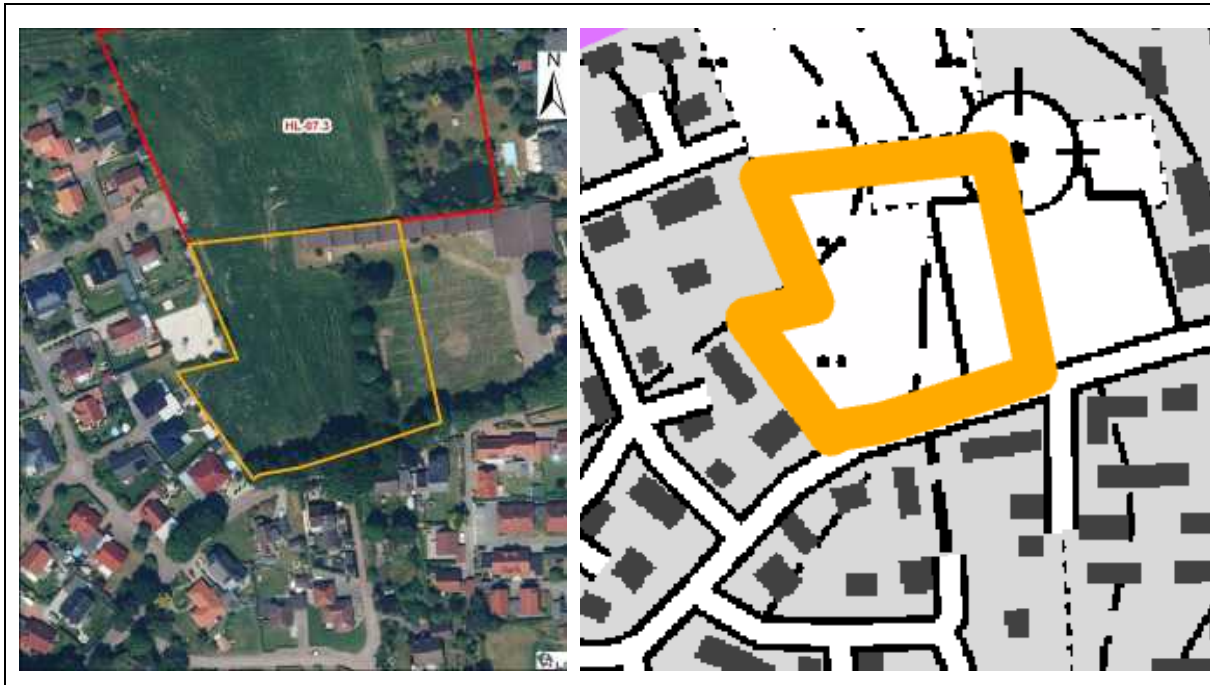
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

### C.2.5.2 Hahn-Lehmden HL 07a

Lage: **nördlich Meenheitsweg**

Flächengröße: **1,0 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen	

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>+1</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	<b>+1</b>
Acker, Gehölzreihen, Grünfläche mit Schießanlage (Teile) LRP: geringe und sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotopstrukturen; Gehölzreihe mittlere Bedeutung	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	<b>+1</b>
geringe Flächeninanspruchnahme; neben landwirtschaftlichen Flächen bereichsweise bebaut	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	<b>+1</b>
Podsol, kein Suchraum schutzwürdiger Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	<b>-1</b>
hohe Grundwasserneubildungsrate (>250 mm/Jahr)	



geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung, Vorbelastung durch bereits teilversiegelte Flächen	

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	<b>0</b>
allgemeine Wertigkeit des Landschaftsbildes (Agrarlandschaft), östlich, westlich und südlich von Siedlungsstrukturen umgeben, Vorbelastung durch Schießanlage LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung)	0

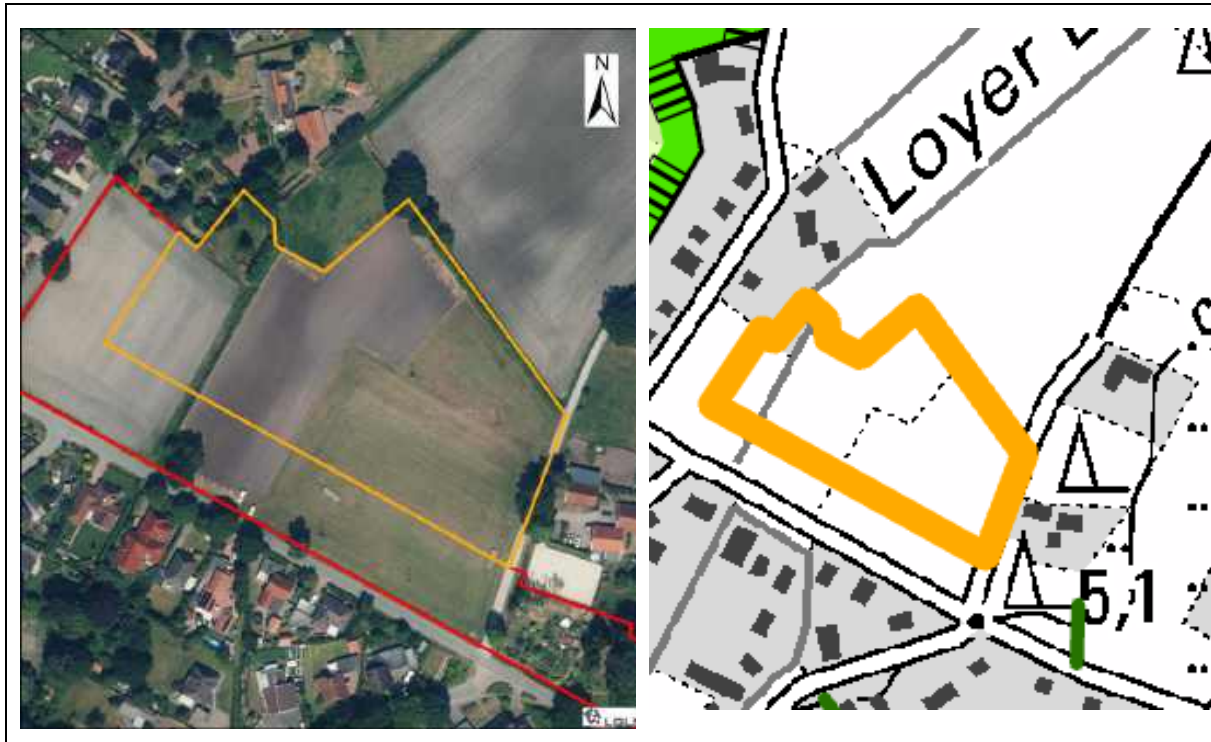
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche und Siedlungsfläche (Schießstand)	

**Zielkonzept LRP:** keine Zielfestlegung, da innerhalb des Siedlungsbereiches gelegen

### C.2.5.3 Loy L 06a

Lage: **Nördlicher Siedlungsrand**

Flächengröße: **1,6 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	<b>+1</b>
Keine Schutzgebietsausweisung;	

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	<b>+1</b>
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	<b>+1</b>
Acker, Blühfläche (Bienenweide) und Sportplatz mit trennendem Graben LRP: geringe und sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotopstrukturen	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	<b>+1</b>
Geringe Flächeninanspruchnahme; Neben landwirtschaftlichen Flächen auch Sportplatz	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	<b>+1</b>
Mittlerer Podsol, mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley der im Norden in tiefen Gley übergeht, kein Suchraum schutzwürdiger Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	<b>-1</b>
Im Westen hohe Grundwasserneubildungsrate (>300 mm/Jahr), sonst mittlere Werte	

mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, Lage innerhalb des Risikogebietes (HQ extrem)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Freiraumklima am Ortsrand; geringer Anteil an klimarelevanten Strukturen, randliche Gehölze, Sportplatz	

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
Grünland- Acker-Bereich mit gliedernden Einzelgehölzen am nördlichen Siedlungsrand von Loy, Sportplatz (Fußball); LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben; Geestrand in Teilflächen erlebbar (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung)	0

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche und Siedlungsfläche (Sportplatz)	

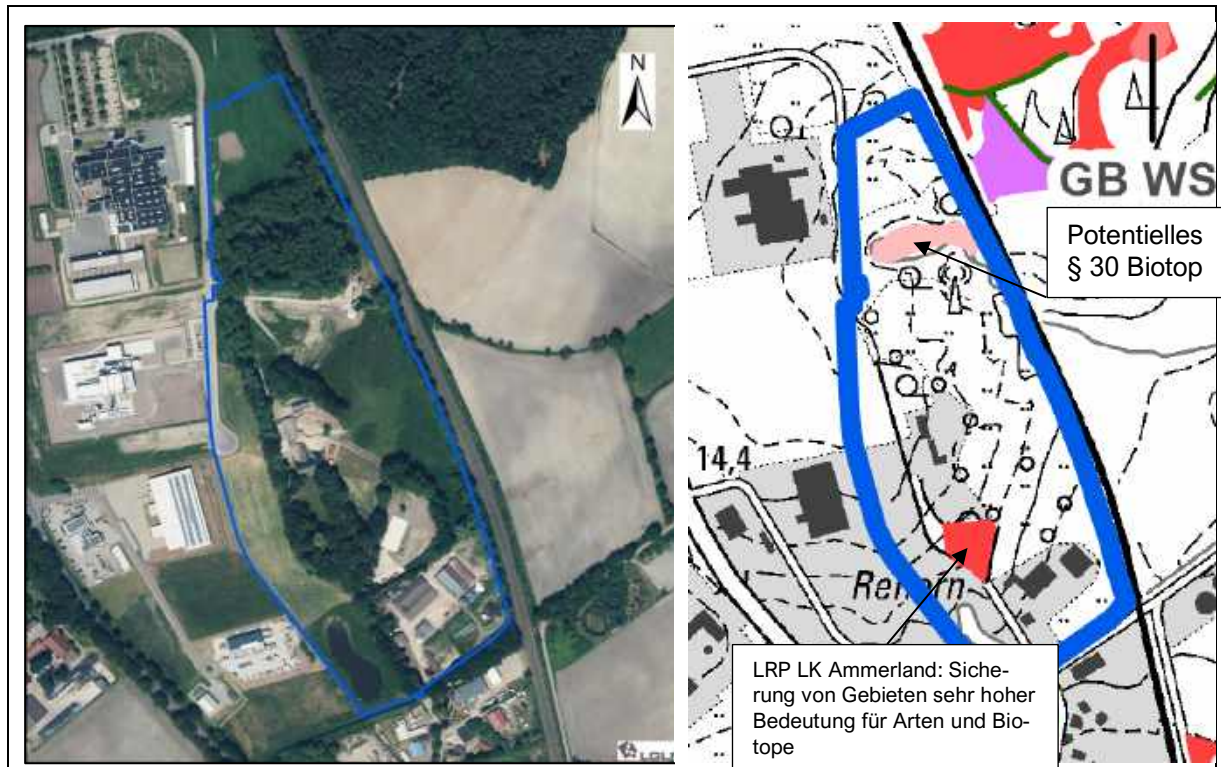
**Zielkonzept LRP:** Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft

## C.2.6 Gewerbefläche

Lage: **Südlich Hahn-Lehmden westlich der Bahn**

Flächengröße: **16,2 ha**

Die vorgesehene gewerbliche Baufläche wird im Folgenden nicht bewertet, da sie nicht einem Ranking zugeführt wird. Die Fläche wird der Vollständigkeit halber hinsichtlich des Naturhaushaltes jedoch beschrieben.



### ☐ Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen

keine Schutzgebietsausweisung; im nördlichen Teil der Fläche liegt ein potenziell geschütztes Biotop vor

### ☐ Naturschutzbelange

#### ☐ Tiere, Pflanzen, Biotope,

Acker, Gehölze und Gewässer, bestehende gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung bzw. Hofstelle

LRP: überwiegend geringe und sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotopstrukturen; Gehölzbestände und nördliches Gewässer mittlere bis hohe Bedeutung

#### ☐ Fläche

großflächige Flächeninanspruchnahme; z.T. bereits bebaute Flächen

<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>
<p>Mittlerer Pseudogley, Pseudogley-Braunerde, mittlerer Podsol, am westlichen Rand mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde; im Süden tiefer Gley und tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage</p> <p>Plaggenesch als Boden mit kulturhistorischer Bedeutung und Pseudogley-Braunerde und tiefer Gley als Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit stellen Suchräume für schutzwürdige Böden dar</p>
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>
<p>Überwiegend niedrige Grundwasserneubildungsrate (0-100 mm/Jahr), für den nördlichen Teil hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, für den südlichen Teil geringes Schutzpotenzial</p>
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>
<p>Überwiegendes Freiraumklima an Rand zu Gewerbegebiet; mittlerer Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere Gehölze, Vorbelastung durch teilweise bestehende Bebauung</p>
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>
<p>Acker-Bereich mit gliedernden Gehölzen angrenzend an Gewerbegebiet; Vorbelastung durch angrenzende Bebauung und bestehende Bebauung innerhalb der Fläche</p> <p>LRP: geringe Bedeutung für das Landschaftserleben; z.T. nicht bewertet (Siedlungslage)</p>
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>
<p>Landwirtschaftliche Nutzfläche und Siedlungsfläche (Gewerbefläche)</p>

**Zielkonzept LRP:** überwiegend kein Zielkonzept, da es sich um Siedlungsflächen handelt; kleinflächig vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter; im südlichen Teil im Bereich einer Gehölzfläche kleinflächig Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope

### C.2.7 Fazit Natur und Landschaft - Gesamtbewertung

Ort	Nr./ Größe	Schutzge- biete	Naturschutz- belange	Landschafts- bild	Gesamt	Überführung in Gesamtbe- wertung
RASTEDE	R 01 20,5 ha	+ 1	0	+ 1	+ 2	
	R 02 1,4 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	R 03 13,0 ha	+ 1	0	- 1	0	
	R 04.1 25,8 ha	+ 1	0	- 1	0	
	R 04.2 3,9 ha	+ 1	0	- 1	0	
	R 04 a 3,1 ha	+ 1	0	- 1	+ 1	
HAHN-LEHMEN	HL 07.1 3,0 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	HL 07.2 5,1 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	HL 07.3 1,6 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	HL 07a 1,0 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	HL 08 2,1 ha	+ 1	+ 1	+ 1	+ 3	
WAHN- BEK	W 10 1,9 ha	0	+ 1	- 1	0	
	W 11 2,9 ha	+ 1	+ 1	- 1	+ 1	
	W 12 11,3 ha	+ 1	0	- 1	0	
LOY	L 05 3,4 ha	+ 1	0	0	+ 1	
	L 06 2,3 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	L 06a 1,6 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	



### D. Gesamtbewertung der einzelnen Flächen (städtebauliche Kriterien und Natur und Landschaft)

Ort	Nr./ Größe	Nahversor- gung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infra- struktur	Erschließung	Lärmvorbe- lastungen	Geruchsvor- belastungen	Störfallbe- trieb	Städtebau gesamt	Schutzge- biete	Naturschutz- belange	Landschafts- bild	Natur & Landschaft gesamt	Gesamtbe- wertung
RASTEDE	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
HAHN-LEHMEN	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

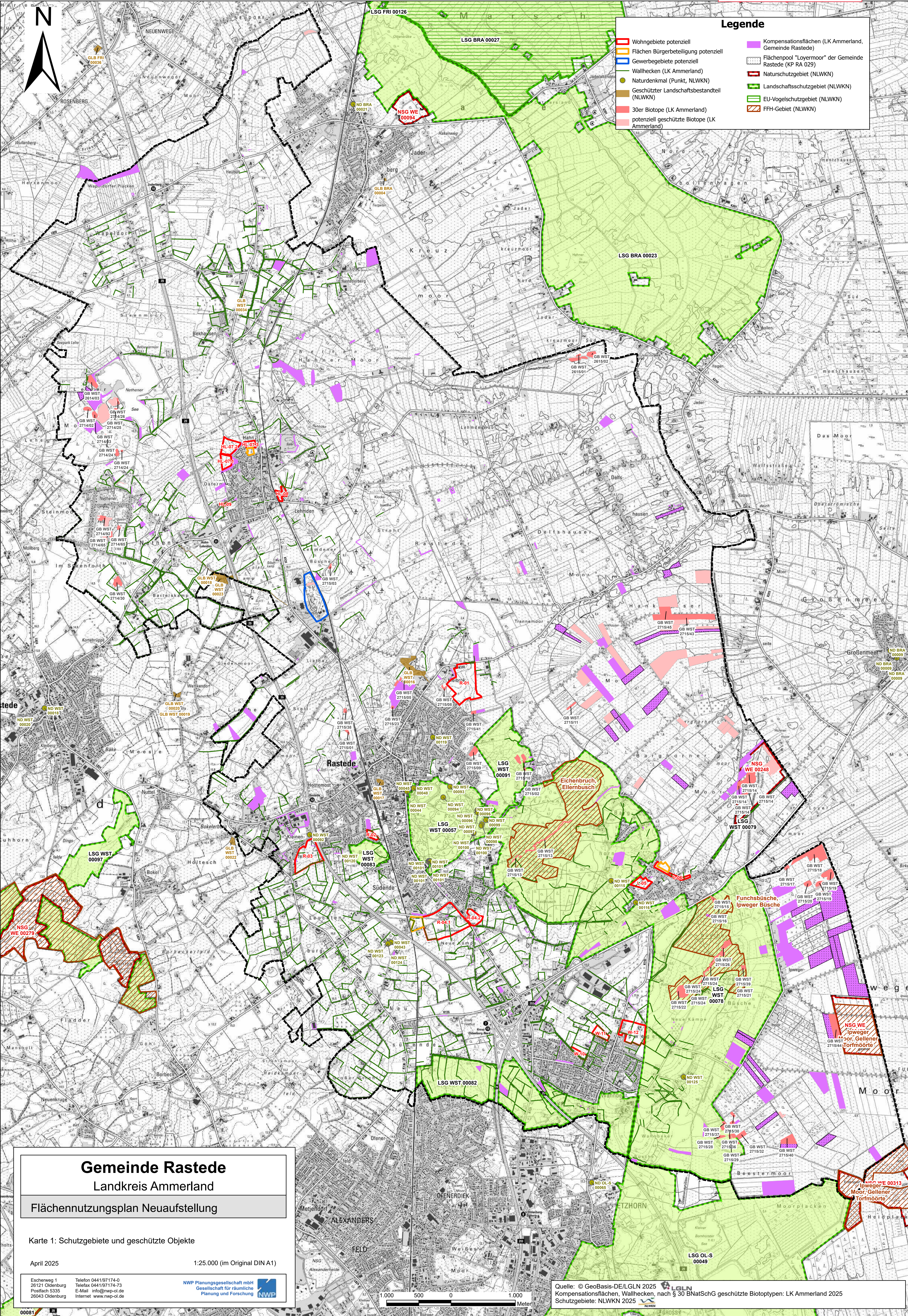
Ort	Nr./ Größe	Nahversor- gung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infra- struktur	Erschließung	Lärmvorbe- lastungen	Geruchsvor- belastungen	Störfallbe- trieb	Städtebau gesamt	Schutzge- biete	Naturschutz- belange	Landschafts- bild	Natur & Landschaft gesamt	Gesamtbe- wertung
WAHNBEK	W 10 1,9 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 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
LOY	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

Die mit \* markierten Bewertungskriterien werden, sollten sie die Einschätzungen gutachterlich bestätigen, zu - zum Teil auch erheblichen - Flächenreduzierungen führen.

\*\* Sollte die Biogasanlage zukünftig entfallen, würde sich eine deutlich bessere Bewertung der Fläche R01 ergeben. Es ergäbe sich dann aufgrund entfallender Geruchsbelastungen und dem Entfall der Einschränkungen durch einen Störfallbetrieb eine Gesamtbewertung von +1.









## **Gemeinde Rastede**

### **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans**




#### **Abwägung der Stellungnahmen zur Bürgerinformationsveranstaltung**

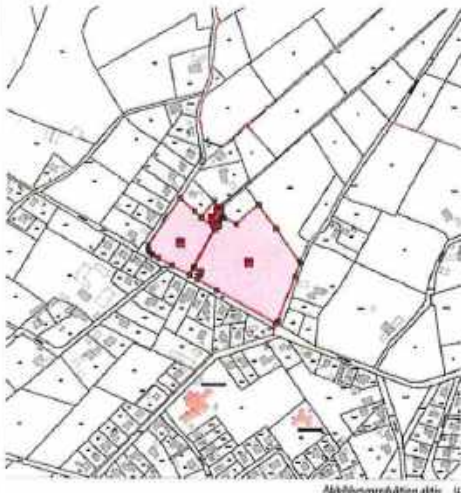
Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 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	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> <b>Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
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 Siedlungsnähe 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 aufgeklärt 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 Geheue 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 Flächennutzungsplanneuaufstellung 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 Flächennutzungsplanneuaufstellung 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>Er bittet um einen Gesprächstermin, weil er die gesamte Fläche als Wohnbebauung ausgewiesen werden möchte.</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. Dabei wird auch die nebenstehend angesprochene Fläche geprüft und bewertet.</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>
3	13.12.2024	<p>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>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>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 Lehmde. 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-Lehmde 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 Lärmquelle 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	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 Eingrünungsmaßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen der Planung in den Siedlungszusammenhang grundsätzlich sicherstellen.</p> <p>Rehe und Singvögel können auf der Fläche kommen, es handelt sich um Arten, die in Siedlungsnähe 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	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 Stadtnorden) 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 Eingrünungsmaßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen der Planung in den Siedlungszusammenhang 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><u>Ergebnisse</u></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>HAUPTORT RASTEDE 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 Flächennutzungsplanneuaufstellung 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 Eingrünungsmaßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen der Planung in den Siedlungszusammenhang 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 eine weiteren 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 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. 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>




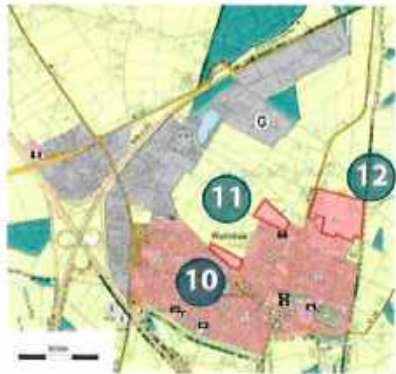
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>LOY Flächen 5 + 6</p>  <p><b>Ortsbild: Dörflicher Charakter geht verloren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loy verliert durch dichte Bebauung seinen dörflichen Charakter 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 Ganztagschulanspruch 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Brunsweg 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 Neubauflächen</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 Bebauungsebene 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 wiedergegeben. 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>

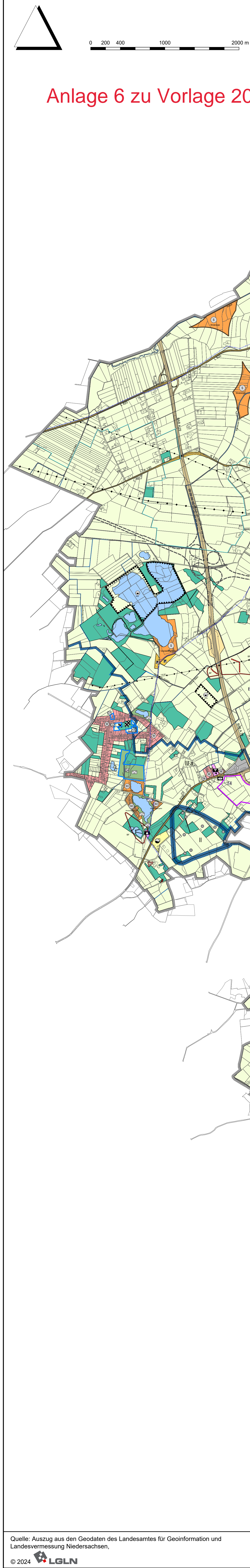


Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><b>HAHN-LEHMEN</b></p> <p><b>Flächen 7, 8 und 9</b></p>  <p><b>Naturhaushalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaft dort ist Wald bzw. Moor. Ist das gut bebaubar 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 eingekeilt 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 Bebauungsebene 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>WAHNBEEK</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>

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
		<b>Ortsbild</b> <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>





Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© 2024 LGLN

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. DARSTELLUNGEN (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- W** Wohnbauflächen
- M** Gemischte Bauflächen
- G** Gewerbliche Bauflächen
- S** Sonderbauflächen
- SO** Sonstige Sondergebiete
- Zweckbestimmungen:
- Akademie und Hotel
  - Hof- und Hotelgebäude
  - Photovoltaik
  - NAB-Kerngeschäftsbereich für Brand- und Katastrophenschutz - Standort Loy
  - Sport/Ferienhaus
  - Veranstaltungsfläche
  - Windenergie
- Zweckbestimmungen:
- Altenheim
  - Camping
  - Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen
  - Einzelhandel
  - Einzelhandel Wohnen
  - Gartener
  - Gaststätte
  - Hermasplatzgegend
  - Hof- und Hotelgebäude
  - Hof- und Hotelgebäude
  - Photovoltaik
  - Polymer
  - Soziale Einrichtungen
  - Sport/Ferienhaus
  - Windenergie
  - Wochenendausgangsbereich

### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

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

### Zentrale Versorgungsbereiche (§5 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)

Zentraler Versorgungsbereich aus Einzelhandelskonzept (Stand 24.11.2015)

### Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- Autobahnen
- sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- BAB A 29 Bundesautobahn
- L 328 Landesstraße
- K 134 Kreisstraße
- P Ruhender Verkehr
- P+R Park and Ride
- Bahnanlagen

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abteuerungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmungen:
- Elektrizität
  - Wasser
  - Abwasser
  - Abfall
  - Fernmeldeum

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- oberirdische Leitung (110 kV-Leitung, 220 kV-Leitung, 380 kV-Leitung)
- Haupt- Versorgungs- und Rohwasserleitung
- Erdgasrohrdruckleitung

### Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Kinderspielfeld
  - Parkanlage
  - Sportplatz
  - Badeplatz, Freibad
  - Friedhof
  - Dauerklingarten
  - Golfplatz
  - Tennisanlage
  - Rennplatz
  - Regenrückhaltebecken
  - Garten-/ Baumschule
  - Schutzanpflanzung

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-schutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Wasserfläche
- Zweckbestimmung: Badeplatz, Freibad
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken

### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für Abgrabung

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## II. KENNZEICHNUNGEN (gem. § 5 Abs. 3 BauGB)

- Bereich mit Krieginwirkungen/ Bodenverfärbungen
- Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen
- Schadstoffbelastete Böden
- Bohrungen im Jaderberg (1-6) mit einer Bergbaufläche von je 5m im Radius
- Verfüllte Bohrungen (Erdgas, Erdöl)

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gem. § 5 Abs. 4 BauGB)

- Verordnungsgewässer
- Wasserschutzgebiete
- Wasserschutzzone III
- Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQ<sub>1000</sub>)
- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiete
- Landesschutzgebiete
- Besonders geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NABNatSchG)
- Landesschutzspezifische Kulturdenkmale:
- Flächenhafte Bodentunde
  - Linienhafte Bodentunde (Bohlenwege)
  - Naturdenkmal
  - Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

## IV. HINWEISE UND SONSTIGE EINTRAGUNGEN

- Gemeindegrenze
- Sonderbauflächen für Windenergie des Sachlichen Teilflächenutzungsplanes Windenergie
- Hinweis: Die Sonderbauflächen für Windenergie sind rechtlich ausschließlich dem sachlichen Teilflächenutzungsplan (FNFP „Wind“ (§3, Änderung des Flächenutzungsplanes)) zu entnehmen.

## V. VERMERK (gem. § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

- In Aussicht genommene Trasse (Neubau einer Nord-West-Umfahrung (K 133))
- Korridor für BAB 20 Küstenautobahn

- Rücknahme der Darstellungen von Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen
- neue Darstellungen von Wohnbauflächen mit Kennziffer, z.B. R 01
- Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele
- neue Darstellungen von gewerblichen Bauflächen
- fortlaufende Nummerierung der Änderungen, Anpassungen und Rücknahmen

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Bundesgesetzes (BauGB) und des § 5 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede das Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensitzenden textuellen Darstellungen, beschlossen.

Rastede, den ..... Gemeinde Rastede Der Bürgermeister

Lars Krause

### Verfahrensvermerke

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Ländliche Karte Maßstab 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2024 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Odenburg - Cloppenburg

#### Planverfahren

Die Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 wurde ausgeführt von der WNP Planungsgesellschaft mbH, Eichenweg 1, 38121 Odenburg.

Odenburg, den ..... (Unterschrift)

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Rastede, den ..... Gemeinde Rastede Der Bürgermeister

Lars Krause

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat/VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf der Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugänglichkeit (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den ..... Gemeinde Rastede Der Bürgermeister

Lars Krause

### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 neben Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Rastede, den ..... Gemeinde Rastede Der Bürgermeister

Lars Krause

### Ausfertigung

Die Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 der Gemeinde Rastede wird hiermit ausgefertigt. Die Flächenutzungsplanänderung stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rastede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rastede, den ..... Gemeinde Rastede Der Bürgermeister

Lars Krause

### Genehmigung

Die Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage mit Maßgaben/Auflagen/Entscheidungen/Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westertede, den ..... Landkreis Ammerland Der Landrat im Auftrag

### Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigestimmt.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Die Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 und die Begründung wurden wegen der Maßgaben/Auflagen gemäß § 4 Abs. 3, Satz 1, V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... im Internet veröffentlicht.

Rastede, den ..... Gemeinde Rastede Der Bürgermeister

Lars Krause

### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Internet bekannt gemacht worden.

Die Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den ..... Gemeinde Rastede Der Bürgermeister

Lars Krause

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den ..... Gemeinde Rastede Der Bürgermeister

Lars Krause

### Textliche Darstellungen

#### Aus der 83. Änderung/ Sachlicher Teilflächenutzungsplan Windenergie:

Durch die Darstellung von Sonderbauflächen für die Windenergienutzung stehen Windenergieanlagen im übrigen Gemeindegebiet in der Regel öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB entgegen.

Geltungsbereich der 83. Flächenutzungsplanänderung - sachlicher Teilflächenutzungsplan „Wind“ ist das gesamte Gemeindegebiet. Steuerungswirkung nach § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB entfaltet die Planung allerdings nur im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Windenergieanlagen müssen mit all ihren Teilen innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen errichtet werden, die Rotablässe dürfen die Grenzen der dargestellten Flächen nicht überschreiten (Roborin).

#### Aus der 43. Änderung des Flächenutzungsplanes „Gewerbegebiet Leuchtenburg“

Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es im Nahbereich der Hofstelle am Stellmoorweg derzeit zu Überschreitungen der Immissionsrichte gem. GfRL für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die dann aktuelle Geräuschimmissionsbelastung vor Ort nochmals zu überprüfen. Sollten sich dann weiteren Überschreitungen ergeben, sind innerhalb dieser Bereich Nutzungen, die mit einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen verbunden sind (z.B. Büro, Wohnräume) auszuschließen und ausschließlich geräuschempfindliche Anlagen (z.B. Grünflächen, Lagerflächen) anzufordern.

#### Rechtsgrundlagen für diesen Flächenutzungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 179)

Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Übersichtskarte M 1:150.000

## Gemeinde Rastede

### Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes 2025

- Vorentwurf -

15. April 2025 M 1 : 20.000

WNP Planungsgesellschaft mbH Eichenweg 1 Telefon 0441 97174-0 38121 Odenburg Telefax 0441 97174-73

Gesellschaft für städtische Raumplanung und Forschung Eichenweg 1 38121 Odenburg Internet: www.wnp-ode.de

WNP



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

**Vorlage-Nr.: 2025/045**

freigegeben am **19.03.2025**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 11.03.2025**

### **Bauvorhaben Schloßstraße 24**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.05.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	13.05.2025	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Für das als Anlage 1 dargestellte Vorhaben wird auf eine Änderung des Bebauungsplans verzichtet.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Für das Grundstück Schloßstraße 24 wird durch den Bauherren Julian Egerer das als Anlage 1 dargestellte Vorhaben, ein Neubau von zwei Doppelhäusern und eines Mehrfamilienhauses geplant. Insgesamt sollen damit 12 Wohneinheiten umgesetzt werden. Dies umfasst im nördlichen Teil des Grundstücks zwei eingeschossige Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten und straßenbegleitend im südlichen Teil ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten bei zwei Vollgeschossen. Der Bebauungsplan Nr. 6 H (Ortskern) unterteilt dieses Grundstück im Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit in zwei Bereiche. Für den nördlichen Teil sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für den südlichen Teil ergibt sich eine Bebaubarkeit von zwei Vollgeschossen ohne Regulierung der maximal möglichen Wohneinheiten. Das geplante Vorhaben wäre in bauplanungsrechtlicher Hinsicht derzeit genehmigungsfähig.

Neben der Einhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplans prüft die Verwaltung auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung. Dabei ist nach wie vor Prämisse, dass ein Abweichen von dem Konzept sowohl im positiven als auch im negativen Sinne bei entsprechender Einzelfallgestaltung möglich ist.

Für das Baugrundstück besteht eine Festlegung als sogenannte grüne Zone, also eine Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss, einer umgebungsgetreuen Trauf- und Firsthöhe sowie bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude. Das südlich geplante Mehrfamilienhaus würde diese Kriterien mindestens auf Basis der Vollgeschosse und der Anzahl an Wohneinheiten nicht erfüllen.

Die Verwaltung sieht trotz dieser Festlegung auf Basis der umliegenden Bebauung für das südlich gelegene Teilgrundstück – also betreffend des geplanten Mehrfamilienhauses – eine Genehmigungsfähigkeit. Dies deshalb, weil es hier im Gegensatz zu anderen Siedlungsbereichen der Gemeinde keine Eindeutigkeit hinsichtlich des umgebenden Gebäudebestandes gibt. Die Umgebung wird im Wesentlichen geprägt von öffentlichen Einrichtungen in Form der Jugendpflege und der Touristikinformation sowie der Sporthallen, einer östlich großflächigen Garage beziehungsweise Lagerhalle sowie zumindest zwei vollgeschossig wirkenden Wohnhäusern im westlichen Bereich. Auch das zum Abriss stehende aktuelle Wohngebäude hat eine Kubatur, die dem geplanten Mehrfamilienhaus jedenfalls sehr nahe kommen würde und bisher nicht als städtebaulicher Fremdkörper wahrgenommen wurde. Auf die örtliche Situation wird entsprechend der Anlage 2 verwiesen.

Auch vor dem Hintergrund einer erkennbaren Nachfragesituation nach eher kleinerem Wohnraum wird das Vorhaben an dem geplanten Standort in städtebaulicher Hinsicht als sich in die Umgebung einfügend betrachtet und befürwortet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Vorhaben  
Anlage 2 - Örtliche Situation

Konzeptentwurf zur Bebauung des  
Wohnbaugrundstückes  
an der Schloßstraße 24  
in Rastede  
gem. gültigem Bebauungsplan 6h



Das Baugrundstück befindet sich im Ortskern der Gemeinde Rastede und ist derzeit mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Durch den Bebauungsplan ist das 1910m<sup>2</sup> große Baugrundstück in zwei Nutzungen aufgeteilt:

Ein 1035m<sup>2</sup> großer nördlicher Bereich (Bereich A) und ein südlicher 876m<sup>2</sup> großer Bereich ( Bereich B).

Im Bereich A ist eine eingeschossige Bauweise, sowie eine Beschränkung von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und eine Länge der zulässigen Hausformen von 20m vorgesehen.

Im momentan zweigeschossig bebauten Bereich B darf gem. B-Plan zweigeschossig bebaut werden.

Über allem liegt das Konzept zur Innenentwicklung der Gemeinde Rastede, was eine zukünftige Beschränkung auf Eingeschossigkeit bei Neubauten auch im Bereich B vorsieht.

Der Bauherr plant das Bestandsgebäude abzurechen und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan angegebenen Kriterien den Bereich A mit zwei eingeschossigen Doppelhäusern je 2 Wohneinheiten zu bebauen.

Der Bereich B soll mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut werden, dass Platz für Alleinstehende, Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften für Auszubildende bietet. Aufgrund der Lage und der umliegenden Bebauung (2-geschossige Reihenhäuser im Westen, weit zurückliegende Sportanlage im Süden) kann hier aus unserer Sicht auf die im Konzept geplante Eingeschossigkeit verzichtet werden.

Nach außen erhalten alle Gebäude eine Putzfassade, die sich auch in der näheren Umgebung wiederfindet. Die Dächer werden an die umliegende Bebauung angepasst und erhalten ein Satteldach im dunklen Farbspektrum.

Die bisherige Zufahrt zum Grundstück soll auf 5,50m verbreitert werden, um den vorderen Bereich B, sowie den hinteren Bereich A des Grundstückes erschließen zu können und um Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Die geforderten Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzungen (GRZ/GFZ ) werden in den jeweiligen Bereichen A und B eingehalten (siehe Berechnungen). Die erhöhte Versiegelung für die Stellplätze und deren Zufahrt im Bereich B wird durch den Einsatz von wasserdurchlässigem Pflaster(z.b Lachendorfer Aqualit) kompensiert.

P098 Rastede, Schloßstr.24

B-Plan 6h Bereich A WA\* I a GRZ 0,4/GFZ 0,6 max 2 WE

Fläche Grundstücksanteil		1035 m²
GRZ I zulässig	0,4	414 m²
GRZ II zulässig (25 % über GRZ I)	0,5	518 m²
GFZ zulässig	0,6	621 m²

Nachweis GRZ I 0,4					
Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Versiegelungsfaktor	
Gebäude	12,00 m	6,00 m	4	1	288 m²
Terassen	6,00 m	3,50 m	4	1	84 m²
Schuppen	3,00 m	3,50 m	4	1	42 m²
GRZ I vorhanden					414 m²

Nachweis GRZ II 0,5					
Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Versiegelungsfaktor	
Wege	22,00 m	1,50 m	1	1	33 m²
Wege	35,00 m	2,00 m	1	1	70 m²
+GRZ I					103 m²
GRZ II vorhanden					517 m²

Nachweis GFZ 0,6					
Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Faktor	
EG	12,00 m	6,00 m	4	1	288 m²
DG max 2/3 über 2,20	12,00 m	6,00 m	4	0,66	190 m²
GFZ vorhanden					478 m²

Nachweis GRZ /GFZ Bereich A

P098 Rastede, Schloßstr.24

B-Plan 6h Bereich B WA II o GRZ 0,4/GFZ 0,8

Fläche Grundstücksanteil		876 m²
GRZ I zulässig	0,4	350 m²
GRZ II zulässig (50 % über GRZ I)	0,6	526 m²
GFZ zulässig	0,8	701 m²

Nachweis GRZ I 0,4					
Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Versiegelungsfaktor	
Gebäude	14,00 m	15,00 m	1	1	210 m²
Terassen	5,00 m	3,00 m	6	1	90 m²
GRZ I vorhanden					300 m²

Nachweis GRZ II 0,6					
Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Versiegelungsfaktor	
Wege	16,00 m	1,50 m	1	1	24 m²
Fahrgassen	30,00 m	5,50 m	1	0,5	83 m²
Stellplätze Ökopflaster	2,50 m	4,50 m	11	0,5	62 m²
+GRZ I					168 m²
GRZ II vorhanden					468 m²

Nachweis GFZ 0,8					
Versiegelung	Länge	Breite	Anzahl	Faktor	
EG	14,00 m	15,00 m	1	1	210 m²
OG	14,00 m	15,00 m	1	1	210 m²
DG max 2/3 über 2,20	14,00 m	15,00 m	1	0,66	139 m²
GFZ vorhanden					559 m²

Nachweis GRZ /GFZ Bereich B



Luftbild

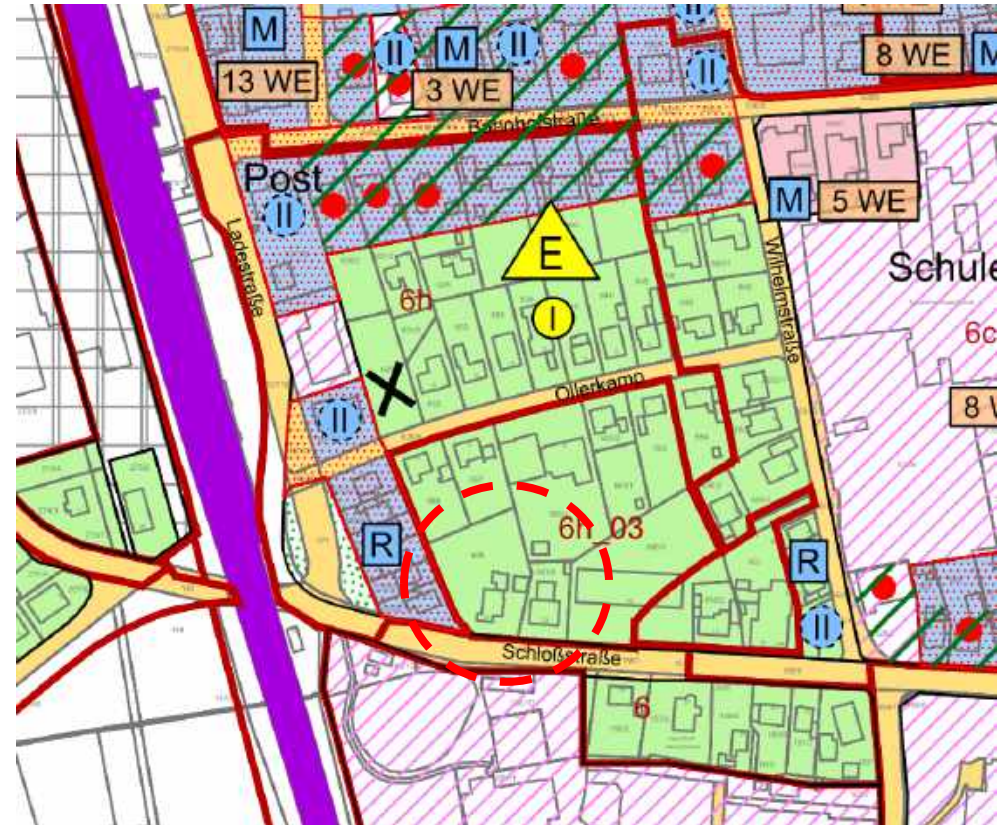


Blick aufs Bestandsgebäude mit zweigeschossiger Nachbarbebauung an der Ladestraße



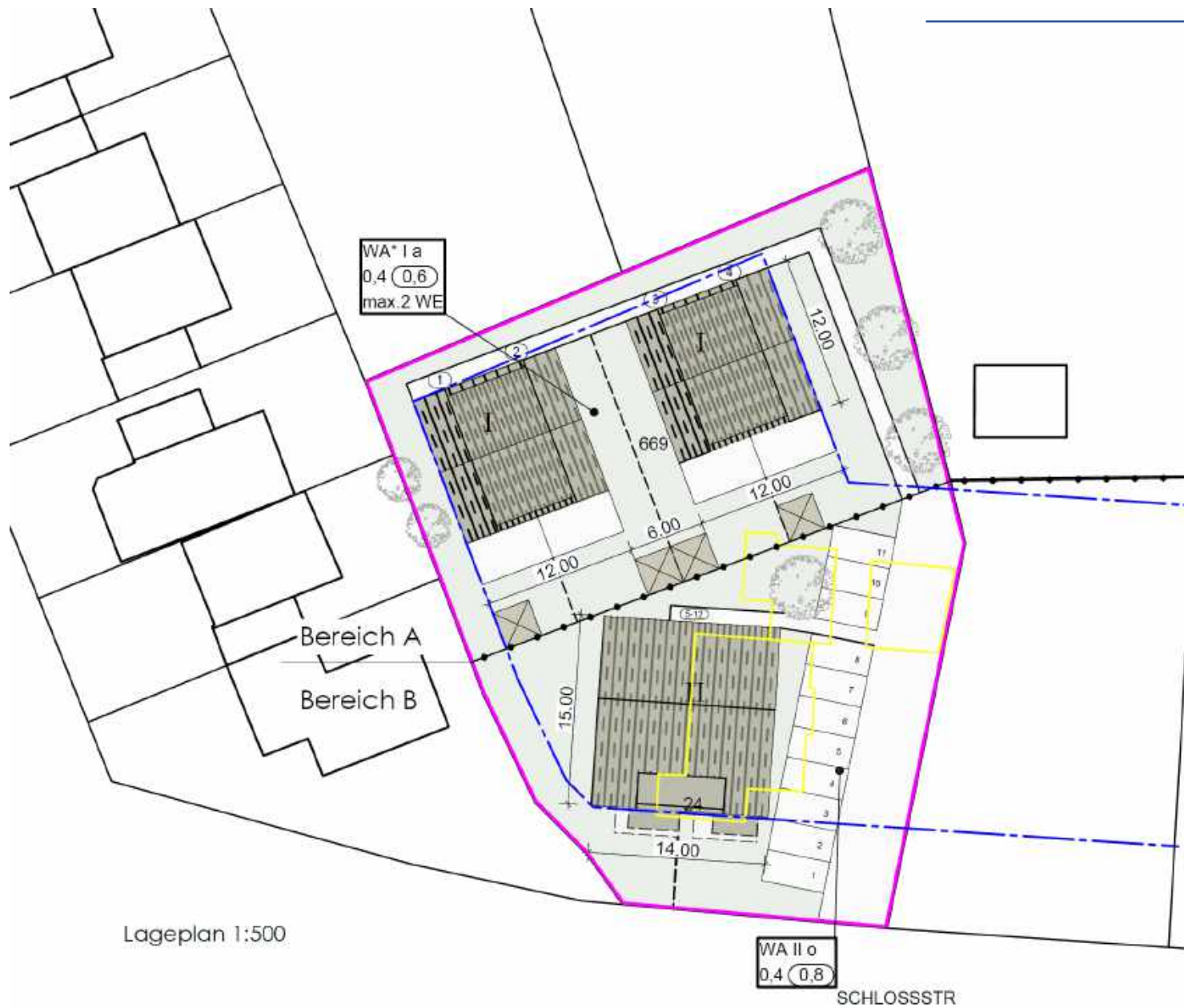


Rechtskräftiger B-Plan 6h



Konzept Innenentwicklung für den Bereich







Massenmodell ohne Maßstab



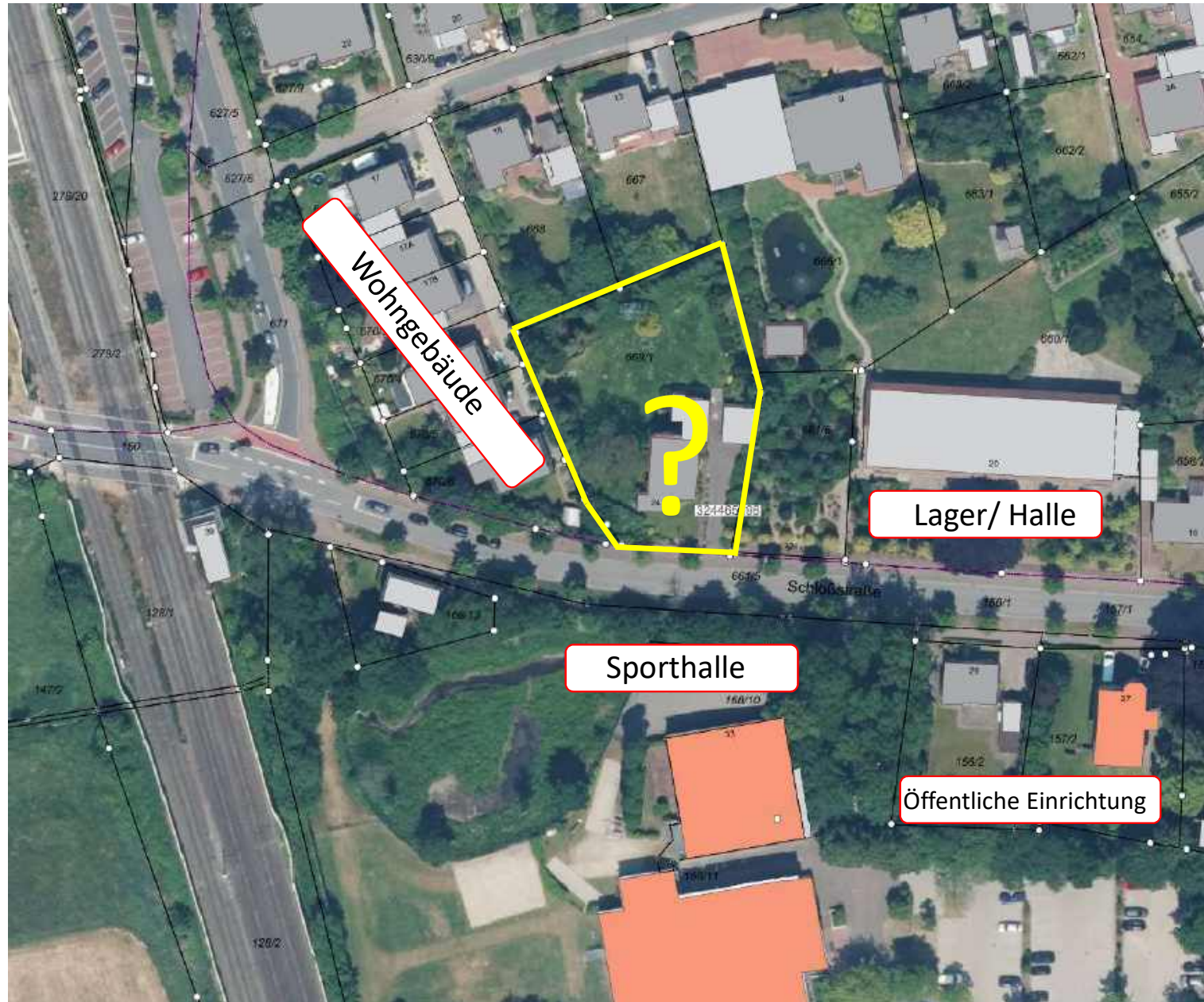
## **Bauherr**

Julian Egerer  
An der Brücke 27  
26180 Rastede

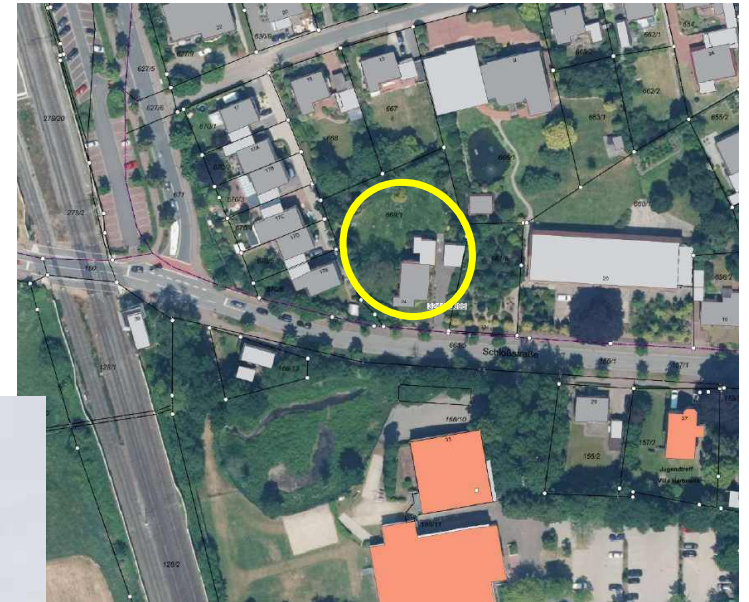
## **Entwurf**

Mennerich GmbH  
Sarah Kreusel  
Richard-Dunkel-Str.120  
28199 Bremen





Auch bisheriges Wohngebäude in  
vergleichbarer Kubatur im Bestand  
vorhanden.



Quelle: google Streetview



Auch direkt angrenzende Wohngebäude  
in vergleichbarer Kubatur im Bestand  
vorhanden.



Quelle: google Streetview

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

**Vorlage-Nr.: 2025/063**freigegeben am **16.04.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Würdemann, Sönke

**Datum: 11.04.2025**

### **Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Rastede Ortskern**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.05.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	13.05.2025	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Rastede Ortskern wird abgelehnt.

**Sach- und Rechtslage:**

Frau Birgit Cronenberg, Rastede, hat per E-Mail einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 Rastede – Ortskern gestellt. Mit der Planänderung soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf dem Grundstück Mühlenstraße 14 (vgl. Anlage 2) ein Mehrfamilienhaus mit bis zu fünf Wohneinheiten zu errichten. Das Mehrfamilienhaus soll dem Stil der Mehrfamilienhäuser, welche in Richtung Oldenburger Straße auf der Südseite der Mühlenstraße errichtet worden sind, nachempfunden werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans nicht zu entsprechen.

In dem von den politischen Gremien beschlossenen Konzept zur vertraglichen Innenentwicklung ist das in Rede stehende Grundstück (vgl. Anlage 2) als sogenannte grüne Zone dargestellt worden. Damit wurde festgelegt, dass hier die geringstmögliche Form der Verdichtung durchgeführt werden soll. Die Festlegung wurde auch besonders durch die östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke geprägt, die ausschließlich die Bauform der grünen Zone widerspiegeln.

Besonders wichtig in diesem Zusammenhang ist der Friedhofsweg, der die städtebauliche Zäsur zwischen dem auf der Südseite der Mühlenstraße gelegenen baulichen Zusammenhang jeweils in Ost- und Westseite darstellt. Die klare und eindeutige Abgrenzung ermöglicht es deshalb auch nicht, für das Grundstück eine besondere städtebauliche Situation zu deklarieren, die eine Abweichung von der städtebaulichen Struktur der weiter ostwärts verlaufenden Bebauung rechtfertigen würde.



**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag

Anlage 2 - Lageplan

Anlage 3 – Bebauungsplan Nr. 65

# Antrag – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 – Rastede/Ortskern

Von Birgit Cronenberg

mein Mann (Ulf Cronenberg) und ich (Birgit Cronenberg) sind Eigentümer der Liegenschaft: Mühlenstraße 14, Flurstück 441/6 und 445/2.

Wir hatten in der Vergangenheit dort ein Einfamilienhaus für die Mutter meines Mannes geplant, aber sie verstarb recht schnell nach ihrer Krebserkrankung. Aber die Baugenehmigung für dieses geplante Haus B0334/2016 gibt es nach wie vor und ist auch noch mehrere Jahre gültig.

Auf dem Grundstück Mühlenstraße 14 befindet sich ein altes Gebäude. Unten ist ein Friseursalon und oben eine kleine Wohnung. Aufgrund der immer weiter steigenden Energiekosten und auch energetischen Vorschriften ist dieses Haus aus wirtschaftlichen und Kostengründen nicht zukunftsfähig.

Deshalb möchten wir eine Bebauungsplanänderung beantragen. Wir möchten dort gerne ein kleines Mehrfamilienhaus (wenn möglich 4/5 Wohnungen) erbauen, welches natürlich entsprechend den Gegebenheiten auf der Mühlenstraße angepasst werden würde. Wir würden dort auch selber einziehen, da wir zur Zeit noch in einem Einfamilienhaus wohnen, dass für 2 Personen viel zu groß ist. Und natürlich würden wir auch neuen Wohnraum für Rastede schaffen.

Die bebaute Fläche des Hauses beträgt ca. 150 qm und das geplante Einfamilienhaus ca. 110 qm. Diese Gesamtfläche würde natürlich entsprechend berücksichtigt werden. Das Grundstück unterscheidet sich auch von den danach folgenden Grundstücke ab Hausnummer 16 aufwärts, denn unser Haus ist kein Erbpachtgrundstück.

Für die derzeitige Bebauung in der Mühlenstraße habe ich folgende Informationen gefunden:

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland  
Konzept zur verträglichen Innenentwicklung Hauptort Rastede; Ortsteile Wahnbek und Hahn-Lehmden  
Bestandsanalyse - Zielkonzept

[Begründungstext \(kdo.de\)](#)

Somit sind wir das erste Haus auf der Straße, wo der Bebauungsplan, wie z. B. Mühlenstraße 8 - 10 nicht mehr zum Tragen kommt.

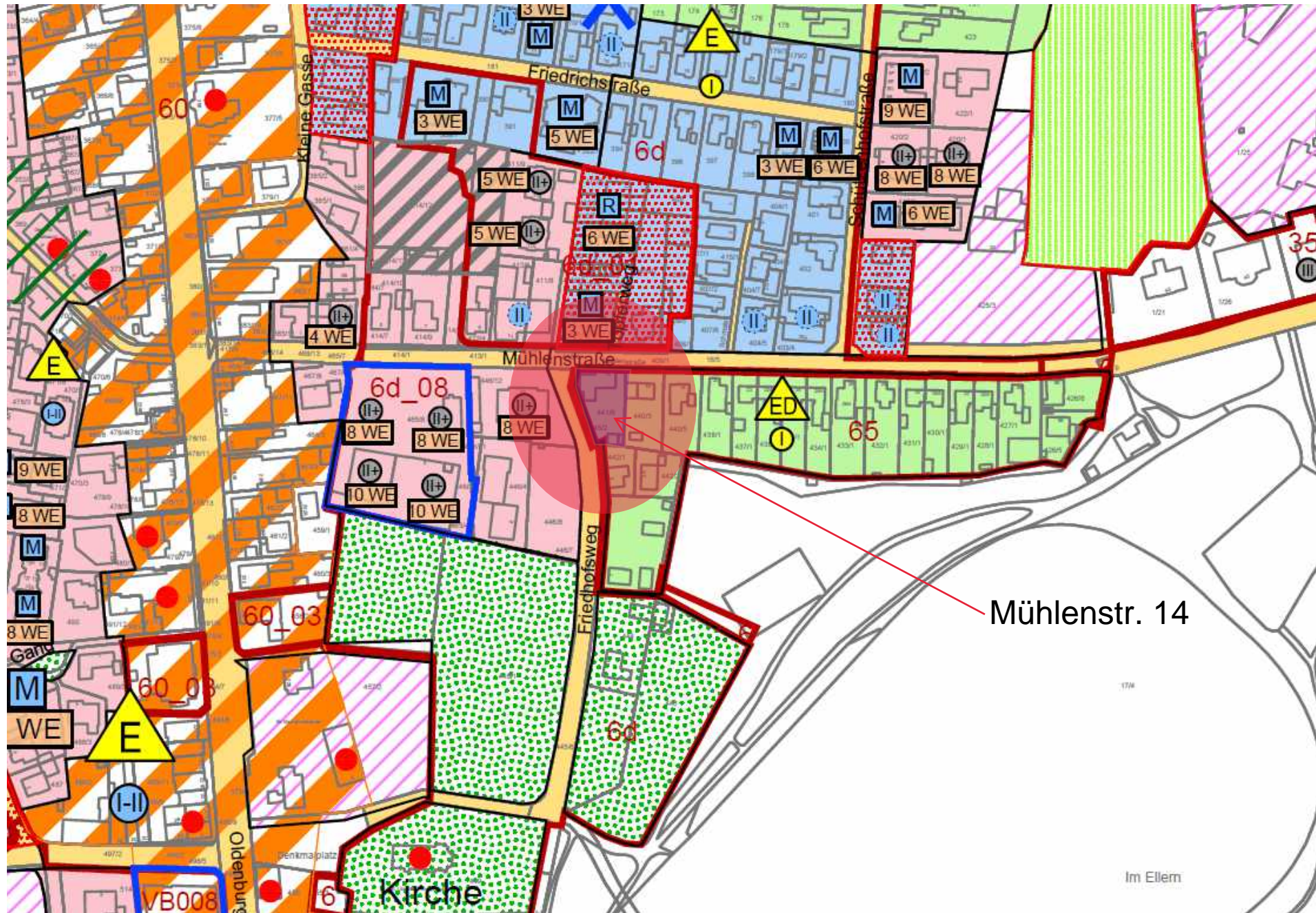
Wir würden uns freuen, wenn unser Wunsch von uns in Zukunft realisiert werden könnte. Bei Fragen stehe ich gerne unter der Telefonnummer: 01735321443 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Cronenberg

Rastede, 22.03.2024







## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1–11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,6

Geschoßflächenzahl

z.B. 0,4

Grundflächenzahl

z.B. 1

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. 2 Wo

Wohneinheiten

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)



Baugrenze

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 8,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ausnahmsweise können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.  
Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmittlinie der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis zu 25 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig).
- Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 500 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) betragen.

### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Gebäude als Einzelhäuser (E) mit seitlichem Grenzabstand oder Doppelhäuser (D) zu errichten sind. Die Länge dieser zulässigen Hausformen darf höchstens 20 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO).

Es gilt die BauNVO '90

## NACHRICHTLICHER HINWEIS

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, melderechtlich sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalflege zu melden.

### Beglaubigung

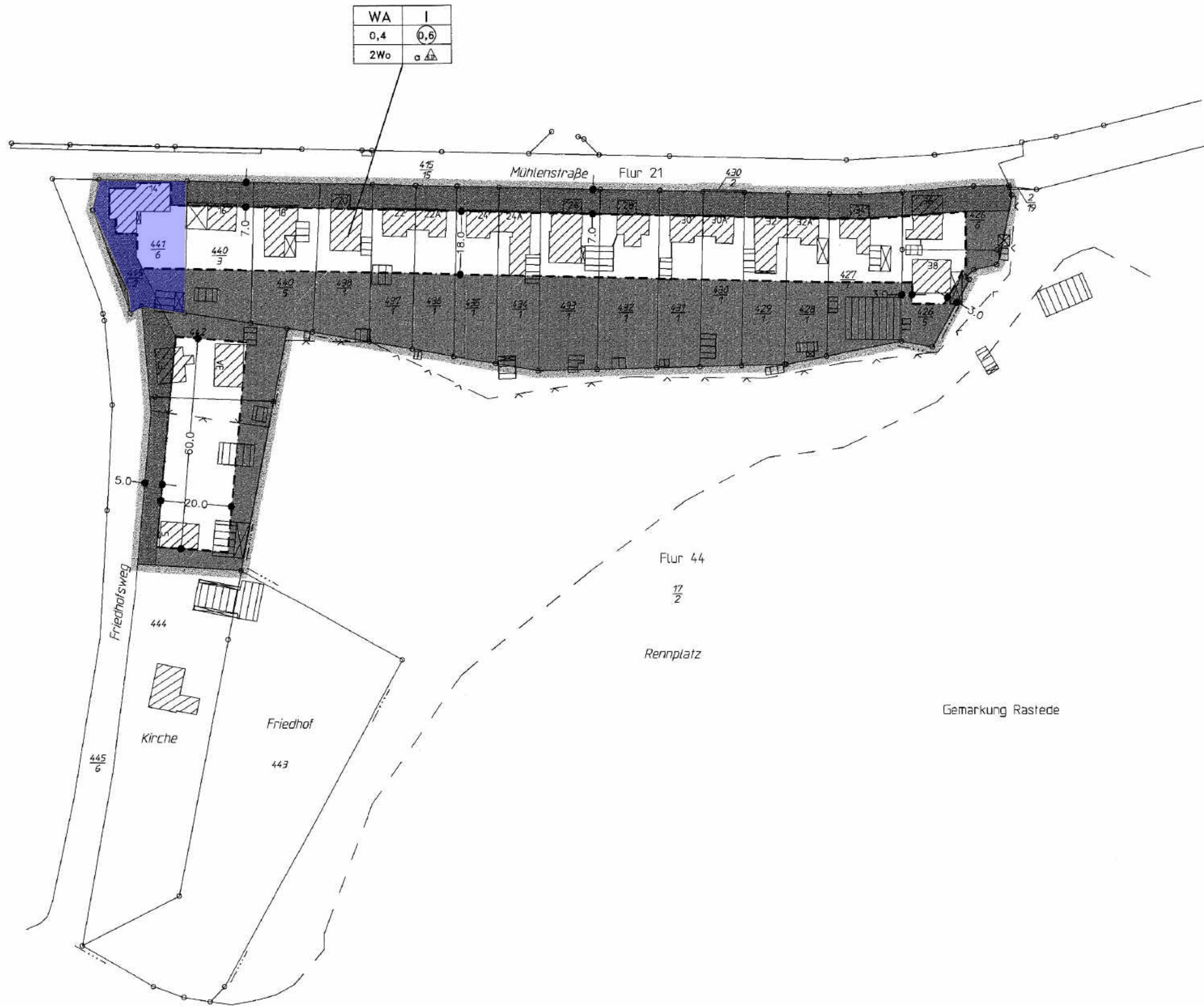
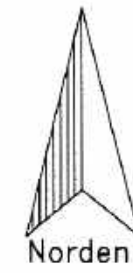
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den .....

(Röttger)  
Gemeindedirektor

Maßstab 1 : 1.000

## Anlage 3 zu Vorlage 2025/063



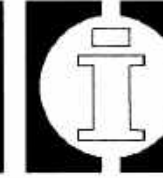
## Bebauungsplan

65

## Gemeinde Rastede

"Rastede"

Teilaufhebung der Bebauungspläne  
Nr. 6d "Rastede" und 6 "Ortskern Rastede"



instara

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 65 "Rastede", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rastede, den 04.04.2000

(Decker)  
Bürgermeister, MdL



(Röttger)  
Gemeindedirektor

### Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 10.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede, den 10.05.1999



(Röttger)  
Gemeindedirektor

### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.04.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu errichtenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den 04.04.2000

(Meyer)  
Bürgermeister A. Meyer

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahner Straße 180 28359 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Fax: (0421) 45 40 84

instara  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahner Straße 180 28359 Bremen (instara)

Bremen, den 23.10.1998/23.02.1999/23.06.1999/12.10.1999

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 02.11.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.11.1999 bis 15.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den 03.02.2000



(Röttger)  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den 04.04.2000



(Röttger)  
Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.04.2000 rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den 12.04.00



(Röttger)  
Gemeindedirektor

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

(Röttger)  
Gemeindedirektor

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

(Röttger)  
Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.  
Gemeinde Rastede

65



## **Beschlussvorlage**

**Vorlage-Nr.: 2025/058**

freigegeben am **24.04.2025**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Lucassen, Franz

**Datum: 11.04.2025**

### **Sanierung Quartier "An der Bleiche"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.04.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	13.05.2025	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Sanierung der Dietrich-Freels-Str. die erforderlichen Kostenermittlungen durchzuführen.
2. Die Festlegung des Umfangs der Sanierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanberatung für das Haushaltsjahr 2026.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Unter Berücksichtigung der Beschlussvorlage 2024/135 war für das Quartier „An der Bleiche“ unter anderem die Sanierung der Dietrich-Freels-Straße einschließlich Kanalanlagen beschlossen worden.

Darüber hinaus war festgelegt worden, eine Beteiligung der Anlieger sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Als Ergebnis dieser Beteiligungen hat sich ergeben, dass seitens der Anlieger keine wesentlichen Probleme in dem Lösungsvorschlag gesehen werden. Einzelfragen bezogen sich im Rahmen der Anliegerbeteiligung eher auf die operative Umsetzung und sind entsprechend situativ im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen. Ein Protokoll der Anliegerbeteiligung vom 09.12.2024 ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis gilt gleiches auch für die Träger öffentlicher Belange. Hier haben sich vor allem die Versorgungsunternehmen zu den beabsichtigten Maßnahmen geäußert, was bereits zu ersten Abstimmungsgesprächen geführt hat.

Insofern bestehen keine Bedenken, die Sanierungsmaßnahmen nunmehr in der konkretisierenden Planung voranzutreiben, wobei neben den rein bautechnischen Überlegungen vor allem auch Kenntnisse über die finanziellen Auswirkungen gewonnen werden sollen.

Konkret bedeutet dies zunächst die Umgestaltung der Diedrich-Freels-Straße mit dem Ziel der Einrichtung eines Einbahnverkehrs mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m und einer Fußwegbreite von bis zu 2,50 m bei Ausweisung von möglichst rechtsseitig angeordneten Parkplätzen. Hinzu kommt die Sanierung der Kanalanlagen.

Auf der Grundlage dieser Planungsbedingungen wird eine Kostenermittlung durchgeführt, die unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen für den Haushalt 2026 ff. den Umfang der Sanierungsmaßnahmen festlegen soll.

Im Zusammenhang mit den Beratungen zum Haushaltsentwurf 2026 wird dann der Sanierungsumfang abschließend erläutert und bestimmt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im ersten Schritt wären zunächst die Planungskosten bereit zu stellen. Hierfür stehen im Haushaltsplan 2025 Haushaltsmittel zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zurzeit keine.

### **Anlagen:**

Protokoll der Anliegerversammlung am 09.12.2024

Rastede, 12.02.2025

## Ergebnisprotokoll

### Ausbau – Quartier „An der Bleiche“ Anliegerversammlung vom 09.12.2024

#### Teilnehmer:

Anlieger 62 Personen	
Anlieger der Straßen	„Diedrich-Freels-Straße“ / „Sophienstraße“ “An der Bleiche“ / “Peterstraße“ “An Hagendorffs Busch“
Büro IRS (Varel)	Herr Schütter
Gemeinde Rastede	Herr Henkel, Allgemeiner Vertreter Herr Lucassen, Fachbereichsleiter Straßen und Verkehr

**Hinweis:** *Im Vorfeld zur Anliegerversammlung wurde den Anliegern auf Nachfrage die Power Point Präsentation vom Büro IRS zu gesendet.*

#### Top 1: **Begrüßung und Erläuterung der Gesamtmaßnahme durch Herrn Henkel**

Die unter dem Begriff Quartier „An der Bleiche“ zusammengefassten Straßen wurden hinsichtlich der Abwasserleitungen (Regen- und Schmutzwasser) untersucht und ausgewertet. Diese Auswertung ergab, dass die Abwasserleitungen so beschädigt sind, dass ein Austausch mittelfristig notwendig wird.

Da aufgrund der Haushaltssituation und der verfügbaren Ressourcen nicht alle Straßen gleichzeitig ausgebaut werden können, wurde eine Liste erstellt, die eine Dringlichkeit der Erneuerung der Leitungen ausweist. Zur Vermeidung von Umweltschäden wurden die Beschädigungen an den Schmutzwasserleitungen höher bewertet als die Beschädigungen der Regenwasserleitung.

Aufgrund dieser Auswertung soll mit dem Ausbau der Diedrich-Freels-Straße begonnen werden.

Aufgrund der notwendigen Bauarbeiten für die Erneuerung der Abwasserleitungen wird die gesamte Straßenoberfläche (Straße und Gehweg) so beschädigt, dass ein Austausch notwendig wird. Somit ergibt sich die Chance das Quartier neu zu überplanen.

Vor diesem Hintergrund und dem beschlossenen integriertem Klimaschutzkonzept wurde seitens der Verwaltung geprüft, welche zukünftige Straßenraumgestaltung für das Quartier in Zukunft geeignet ist.

Diese Planung wurde dem Bauausschuss im September 2024 vorgestellt und die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, die Träger öffentlicher Belange und die Anlieger zu beteiligen.

Die Ergebnisse der heutigen Anliegerversammlung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden dem Bauausschuss im Februar oder März vorgestellt.

## **Top 2: Vorstellung der Verkehrsuntersuchung durch Herrn Schütter (IRS)**

Herr Schütter stellt die Ergebnisse der durchgeführten Verkehrsuntersuchung zur Straßenraumgestaltung im Quartier „An der Bleiche“ mit Hilfe einer Präsentation vor. Zunächst geht er noch einmal kurz auf die Ausgangssituation mit Anlass und Aufgabenstellung der Untersuchung ein, die im Wesentlichen in der Begrüßung vorgestellt wurde.

Anschließend erläutert Herr Schütter die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die auf Basis von Vor-Ort-Begehungen und Verkehrserhebungen durchgeführt wurde. Die Straßenräume sind insgesamt ähnlich gestaltet mit Fahrbahnbreiten von ca. 5,00 m und schmalen Gehwegen. Das gesamte Quartier ist durch geringe Kfz-Verkehrsmengen geprägt und weist einen relativ hohen Radverkehrsanteil auf. Auf Basis der Bestandsaufnahme lässt sich ableiten, dass im Quartier nur sehr geringe Durchgangsverkehre vorhanden sind.

Aus der Bestandsaufnahme sowie den Vorüberlegungen der Gemeinde wurden Empfehlungen zur zukünftigen Straßenraumgestaltung erarbeitet, die im Folgenden zusammenfassend von Herrn Schütter vorgestellt wurden. Die Aufteilung des Straßenraums soll zukünftig die verschiedenen Anforderungen berücksichtigen.

Dazu wurde eine Vorzugsvariante entwickelt, die ein Einbahnstraßenkonzept für die „Diedrich-Freels-Straße“ und die „Sophienstraße“ vorsieht. Die Einbahnstraßen sollen für die „Diedrich-Freels-Straße“ von „An der Bleiche“ ausgehend und für die „Sophienstraße“ auf „An der Bleiche“ zulaufend vorgesehen werden, um auch zukünftig Durchgangsverkehr zu vermeiden. Durch die kurzen abschnitte ergeben sich kurze Umwege für die Anlieger und für den Radverkehr bleiben die Einbahnstraßen in beiden Richtungen befahrbar. Durch das Einbahnstraßenkonzept ergeben sich zusätzliche Flächen für die Gehwege, für Straßenbegleitgrün und geordnete Räume für den ruhenden Verkehr.

## **Top 3: Fragen und Anregungen der Anlieger**

- ***Wird die Einmündung „An der Bleiche“ zur „Raiffeisenstraße“ durch die neue Gestaltung verbessert oder verschlechtert?***

Durch das vorgesehene Verkehrskonzept für das Quartier „An der Bleiche“ ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsmengen an der Einmündung zur „Raiffeisenstraße“. Daher ist weder mit einer Verbesserung noch mit einer Verschlechterung zu rechnen. In den Grundüberlegungen bestanden auch Ideen, Fahrtrichtungen von der „Raiffeisenstraße“ in „An der Bleiche“ oder umgekehrt zukünftig zu unterbinden. Diese Ideen wurden aber nicht weiterverfolgt, da sich dann wiederum an anderen Stellen Konflikte ergeben könnten.



- ***Auf welcher Basis wurden die Richtungen für den Einbahnstraßenverkehr festgelegt?***

Es wurden verschiedene Varianten für die Straßenraumgestaltung betrachtet. Das vorgestellte Einbahnstraßenkonzept stellt in der Abwägung die verkehrsgünstigste Variante im Hinblick auf die vorhandenen Verkehrsströme und -wege sowie die notwendigen Umwege für die betroffenen Anwohner dar.

- ***Detailschärfe der geplanten Gestaltung***

Das vorgestellte Konzept dient als Rahmengeber für die folgenden Planungen, für die eine Vermessung der Straßenräume erfolgen muss, bevor eine Detailplanung stattfinden kann.

- ***Peterstraße (Bahnhofsstraße bis An der Bleiche“): hier besteht ein hoher Parkdruck und die Verkehrssicherheit wird angezweifelt***

Durch die parkenden Kfz ist die Einsehbarkeit teilweise eingeschränkt und die verbleibende Fahrbahnbreite ist relativ schmal. Die Situation in diesem Abschnitt soll mit der Detailplanung näher betrachtet werden. Dabei wird es eine entsprechende Abwägung der Möglichkeiten zur Gestaltung inkl. des ruhenden Verkehrs geben.

- ***Kostenbeteiligung der Anlieger***

Die Gemeinde erhebt seit 24.09.2019 keine Straßenausbaukosten. Die Kosten für die Abwasserleitungen werden über Abwassergebühren finanziert.

- ***Informationsfluss Gemeinde-Anlieger***

Die Gemeinde hat allen Anliegern das Angebot unterbreitet, sich per Mail bei Herrn Lucassen zu melden und einer Informationsbeteiligung per Mail zuzustimmen. Diese Anlieger werden vor und während der Maßnahme über wichtige Ereignisse zum Straßenausbau informiert.

- ***Situation „An Hagendorffs Busch“***

- a) Lässt sich die Nutzung der Zufahrt zum Raiffeisenmarkt (insbesondere durch LKW-Verkehr) einschränken?

Die Nutzung der Zufahrt mit Durchgangsverkehren „An Hagendorffs Busch“ sollte grundsätzlich vermieden werden. Hier ist zu prüfen, inwieweit diese Zufahrt regulär genutzt werden muss und soll.

- b) Welche Auswirkung wird die neue Gestaltung haben.

Das jetzige Konzept berücksichtigt eine ausgewogene Planung mit möglichst geringen Auswirkungen auf alle Straßenabschnitte im Quartier. Insgesamt handelt es sich um eine sehr geringe Anzahl an Kfz-Fahrten.

- c) Warum wird Straße keine Einbahnstraße

Dies würde allerdings zu größeren Umwegen für einzelne Anwohner führen und der Verkehr würde entsprechend an anderer Stelle auftreten. Für

„An Hagendorffs Busch“ könnte eine Einbahnstraßenregelung ergänzend geprüft werden.

- ***Wird es durch die neue Gestaltung zu mehr Verkehr und Lärm kommen?***

Da sich das Konzept auf das dargestellte Quartier beschränkt und das umliegende übergeordnete Verkehrsnetz nicht tangiert wird, kommt es maximal aufgrund veränderter Wege zu leichten Veränderungen von Verkehrsströmen, die in einem sehr geringen Maße für einzelne Straßenabschnitte zu höheren Verkehrsbelastungen führen könnten. Diese werden sich lärmtechnisch nicht auswirken.

- ***Wie soll der zusätzliche Verkehr „An der Bleiche“ beruhigt werden?***

Tendenziell wird der Straßenzug „An der Bleiche“ nicht stärker durch den Kfz-Verkehr belastet als im Bestand. Es ist geplant, durch Einengungen eine Verkehrsberuhigung zu bewirken.

- ***Wann sollen die Bauarbeiten beginnen:***

Aufgrund der Beschädigungen an den Schmutzwasserleitungen sollen die Arbeiten im Frühjahr 2026 beginnen.

- ***Ist für das Quartier eine Fahrradstraße geplant?***

Nach aktuellem Stand ist keine konkrete Planung für eine Fahrradstraße vorgesehen. Grundsätzlich soll aber die Fahrradachse in Nord-Süd-Richtung parallel zur „Oldenburger Straße“ mit Anbindung an die Schulen gestärkt werden.

- ***LKW-Verkehr im Quartier / Ausbildung der Kreuzungen***

Die Straßenquerschnitte und Radian in den Kreuzungen werden nach den Regeln der Technik geplant. Die geschilderten Probleme mit dem LKW-Verkehr, die in erster Linie für die Anlieferungen an die Anlieger anfällt, können auch nach der Umgestaltung nicht ganz ausgeschlossen werden.

- ***Parkflächen im öffentlichen Raum***

Im Zuge der Entwurfsplanung werden die möglichen Parkflächen im Straßenbereich ermittelt und später vor Ort gekennzeichnet. Für die übrigen Flächen gilt dann ein Halteverbot. Die Anordnung richtet sich nach den bestehenden Zufahrten und Kreuzungen. Weiterhin soll mit der Anordnung eine Verkehrsberuhigung erfolgen. Da der Nebenraum im Straßenkörper nicht nur als Parkflächen fungieren soll, wird eine Abwägung der unterschiedlichen Nutzung noch erfolgen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es wünschenswert, wenn die Anlieger vorrangig Ihre Stellplätze auf Ihren Grundstücken nutzen.

- ***Hinweis Lastbeschränkung der Straßen aufgrund der Schäden an den Abwasserkanälen.***

Die Verwaltung nimmt diesen Vorschlag auf und wird dies mit der Verkehrsbehörde klären.

**Top 4:        Schlusswort durch Herrn Henkel**

Sofern es noch Fragen oder Anregungen zur Straßenraumgestaltung gibt, können sich die Anlieger gerne an Herrn Lucassen wenden.

Über die Anliegerversammlung wird ein Ergebnisprotokoll verfasst, dass an alle versendet wird, die Ihre Zustimmung zum Mailbeteiligungsverfahren gegeben haben.

gez. Schütter

gez. Lucassen

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

**Vorlage-Nr.: 2025/064**freigegeben am **24.04.2025****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

**Datum: 11.04.2025**

### **Einstellung des europaweiten Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.05.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	13.05.2025	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Die europaweite Ausschreibung zur Vergabe des Baugebietes Roggenmoorweg wird eingestellt.

Die Verwaltung wird mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und der anschließenden Erschließungsplanung beauftragt. Hierbei sind die bisherigen Beratungsergebnisse, insbesondere die Vorschläge des Gestaltungshandbuchs, soweit möglich zu berücksichtigen.

**Sach- und Rechtslage:**

Im Mai 2023 hatten die Gremien der Gemeinde Rastede Gestaltungsregeln als künftigen Orientierungsrahmen für die Vergabe von Baugrundstücken beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Investorenwettbewerb für das Baugebiet „Roggenmoorweg“ auf dieser Grundlage durchzuführen (Vorlage-Nr. 2023/018 u. 2024/131).

Ziel war es, das Areal „Roggenmoorweg“ mit ca. 3 ha Gesamtfläche als möglichst klimaneutrales Musterbaugebiet zu entwickeln und von einem privaten Investor als ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Wohnquartier zu errichten beziehungsweise errichten zu lassen. Die Erschließung sollte auf Basis der Planungen und auf Kosten des Investors umgesetzt werden.

Der Zuschlag für die Grundstücksvergabe sollte in einem zweistufigen Verfahren, einem Verhandlungsverfahren mit Teilnehmerwettbewerb, erfolgen. Die europaweite Ausschreibung ist im Oktober 2024 veröffentlicht worden.

Faktisch ist kein tragfähiges Angebot eingegangen.



Potentielle Bewerber begründeten ihre Zurückhaltung mit der aktuellen Weltwirtschaftslage und den für sie nicht abschließend übersehbaren Kalkulationsgrundlagen, da insbesondere die Erschließungskosten nicht final fixiert seien und somit nicht abschätzbar wäre, wohin sich die Entwicklung der Bau- und Erschließungskosten bewegen würde. Hinzu kämen die vergleichsweise hohen Anforderungen der Gemeinde zur Klimaneutralität, Quartierskonzepten und sozialer Durchmischung.

Hier ist nochmal der Hinweis wichtig, dass die Grundstücksvergabe rechtlich nicht vergabepflichtig ist und die Gemeinde freiwillig eine europaweite Ausschreibung durchgeführt hat, um Transparenz und Wettbewerb in dem Prozess herzustellen.

Als Fazit ist somit festzuhalten, dass es derzeit nicht erreichbar ist, ein großes zusammenhängendes, klimaneutrales Quartier jedenfalls unter den hier formulierten Bedingungen an einen privaten Investor zu vergeben.

Allerdings gibt es ernsthafte Interessenten für Teilflächen (~1 Hektar), die bereit sind, unter veränderten Bedingungen einer abgeschlossenen Bauleitplanung und fertiggestellten Erschließung zu investieren.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es zwei Optionen, wie weiter verfahren werden könnte:

1. An der europaweiten Ausschreibung wird festgehalten und gegebenenfalls der Anforderungskatalog optimiert/angepasst. Hier besteht allerdings das Risiko, dass eine erneute Ausschreibung ebenfalls ergebnislos verläuft und zu weiteren Zeitverlusten führt.
2. Die Gemeinde zieht sich aus dem Investorenverfahren zurück, erstellt einen Angebotsbebauungsplan und führt die Erschließung und anschließende Vermarktung selbst durch.

Im unter Punkt 2 dargestellten Fall bietet sich die Möglichkeit, potentielle Investoren frühzeitig einzubinden und Quartiere zu entwickeln, die abgestimmt sind auf die Anforderungen der Gemeinde und die Bedürfnisse der Investoren. Zudem würden so größere Kalkulationssicherheiten geschaffen, die letztlich Investoren eine Entscheidung für das Baugebiet Roggenmoorweg erleichtern könnten. Dabei könnte das benannte Pflichtenheft, auch nach Gesprächen mit den Investoren, im Wesentlichen durchaus so belassen werden.

Beide Varianten sind weiter differenzierungsfähig, würden aber wohl kein besseres Ergebnis erzeugen. Vielmehr deuten die derzeitige Marktlage, die politischen Zielsetzungen und die Erfahrungen aus der Ausschreibung eher darauf hin, den Plan einer "Gesamtvergabe" aufzugeben und in ein selbstgesteuertes, flexibleres Vermarktungsverfahren einzutreten.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, dass europaweite Ausschreibungsverfahren zu beenden und die Planung und Erschließung des Baugebietes Roggenmoorweg selbst zu übernehmen.

Hierfür spricht, dass Einzel- oder Quartiersverkäufe an unterschiedliche Investoren wirtschaftlich tragfähig sind und auch nachgefragt wurden und werden. Die Gemeinde kann zudem Vorgaben über den Bebauungsplan hinaus bei Grundstücksverkäufen durch privatrechtliche Verträge regeln.

Bei der Einzel- und Teilquartiersvermarktung kann gezielt eine Mischung verschiedener Bauträger angesprochen und eingebunden werden und spezielle Nutzungen wie beispielhaft sozialer Wohnungsbau oder Reihenhäuser Berücksichtigung finden.

Die Fixierung der Erschließungskosten schafft zudem klare Kalkulationsgrundlagen sowohl für Investoren als auch Einzelbewerber/innen. Trotz eines größeren Spektrums an „Bauwilligen“ behält die Gemeinde so die Möglichkeit, die Entwicklung zu bestimmen.

Soweit dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, würden folgende Schritte eingeleitet:

### **1. Bauleitplanung**

- Vergabe der Bauleitplanung an ein Planungsbüro
- Übernahme der wesentlichen Regeln des Gestaltungshandbuches
- Ermittlung und Fixierung der Erschließungskosten

### **2. Erstellung eines Vermarktungskonzeptes**

- Aufteilung des Gebietes in Quartiere/Baufelder
- Erstellung eines Vermarktungsfahrplans
- Ggf. Festlegung von weiteren Mindestanforderungen (Ergänzung/Erweiterung der Vergabekriterien beispielsweise zu den Themenblöcken Nachhaltigkeit und sozialer Wohnungsbau)

Die Bauleitplanung und anschließende Erschließung werden voraussichtlich einen Zeitraum von ca. 2 Jahren in Anspruch nehmen, sodass mit der Vermarktung voraussichtlich ab Anfang 2027 begonnen werden könnte.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Beschlussteil, die europaweite Ausschreibung der Vermarktung des Baugebietes Roggenmoorweg einzustellen, hat keine finanziellen Auswirkungen.

Die Kosten für die Bauleitplanung und die Erschließungsvoruntersuchung sind derzeit im Haushaltplan 2025 nicht veranschlagt und müssen überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Details hierzu erfolgen zu gegebener Zeit.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die zu erwartenden positiven Auswirkungen auf das Klima wurden bereits im Rahmen der Vorstellung des Gestaltungshandbuches ausführlich dargestellt.

Soweit in dem anstehenden Bauleitplanungsprozess Anpassungen vorgeschlagen werden, die Auswirkungen auf Nachhaltigkeit oder das Klima haben könnten, wird das in dem Verfahrens selbstverständlich dargestellt.

### **Anlagen:**

Keine.