

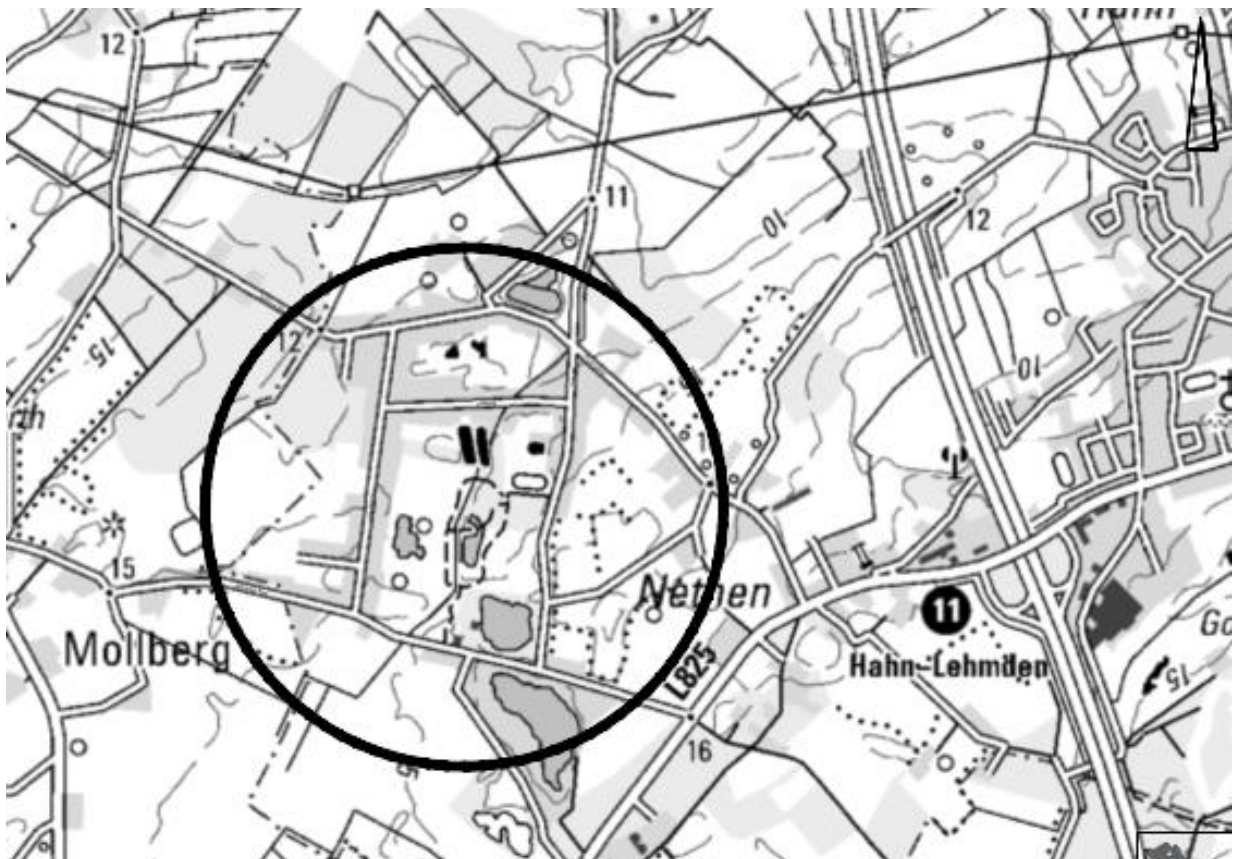
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Ortsteil Nethen

Städtebauliche Situation Nethener Feld

Konzeptionelle Überlegungen



November 2022

Inhalt:

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2.	PLANUNGSRECHTLICHE BESTANDSAUFNAHME	3
2.1	Raumordnung.....	3
2.2	Planungsrechtlicher Bestand – Flächennutzungsplan	5
2.3	Planungsrechtlicher Bestand - Bebauungspläne und Satzungen	6
3.	ÖRTLICHE BESTANDSAUFNAHME.....	8
4.	WESENTLICHE ABWÄGUNGSBELANGE	8
4.1	Bestand Natur und Landschaft	8
4.2	Verkehrliche Belange.....	11
4.3	Wasserschutzgebietsverordnung.....	12
4.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	13
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	13
5.	BEURTEILUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION	14

Anhang:

Karte 1: Bestandsaufnahme

Karte 2: Konzeptionelle Überlegungen

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Ortsteil Nethen liegt räumlich deutlich durch die Bundesautobahn A 29 getrennt - in einem Abstand von ca. 2 Kilometern - von der Ortslage Hahn-Lehmden entfernt. Das Gebiet dieser städtebaulichen Untersuchung erstreckt sich auf den Bereich Nethenerfeld und wird abgegrenzt durch die Kreyenstraße, den Hirtenweg, die Lange Reihe und den Mollberger Weg.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine straßenseitige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern, überwiegend älteren Baujahres. Vereinzelt hat in den letzten Jahren Wohnungsneubau durch die Schließung von Baulücken oder den Abriss älterer Wohngebäude stattgefunden. Größere Gewerbebetriebe sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Im Ortsteil Nethen wohnen derzeit ca. 1.000 Einwohner.¹

Mit der Erstellung dieser Untersuchung zur städtebaulichen Situation soll eine Grundlage für die Beurteilung geschaffen werden, inwieweit und in welchen Bereichen eine weitere bauliche Entwicklung der Ortslage - ggf. durch die Aufstellung von Bebauungsplänen - städtebaulich sinnvoll sein kann. Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass die Ortslage Nethen über keine Einkaufsmöglichkeiten, keinen Kindergarten und keine Schule sowie keine Ärzte und keine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Andererseits ist in der

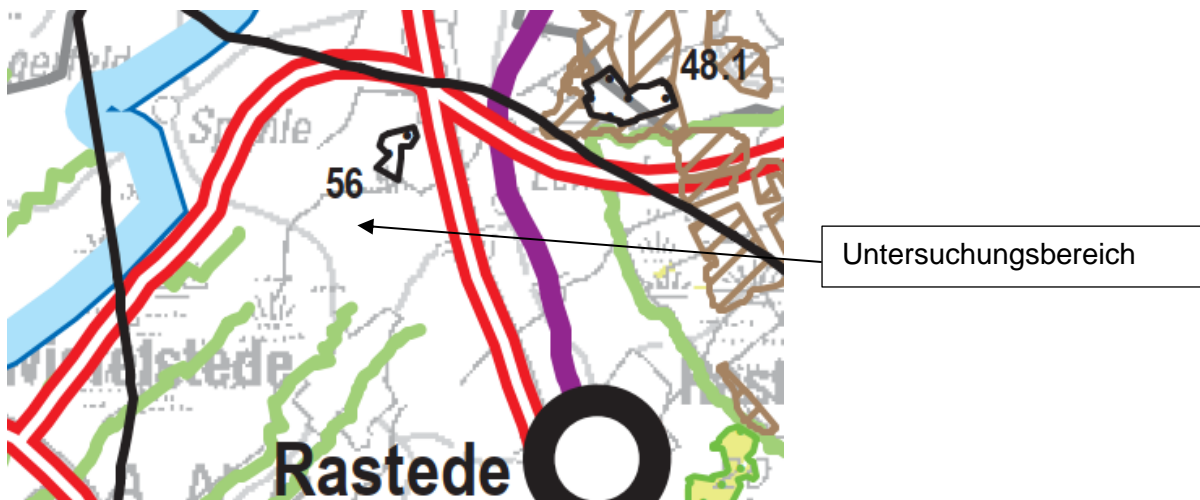
¹ im Jahr 2019: 1.010 Einwohner; Quelle: Statistisches Jahrbuch der Gemeinde Rastede 2019

gesamten Gemeinde Rastede und auch in den Ortslagen ein großer Siedlungsdruck und eine große Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen.

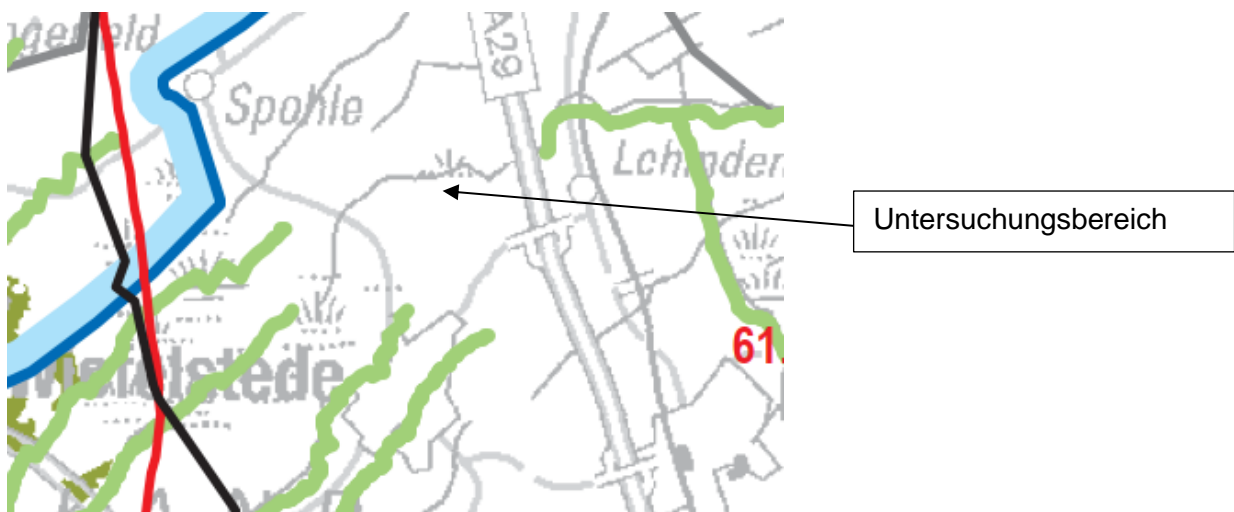
2. PLANUNGSRECHTLICHE BESTANDSAUFNAHME

2.1 Raumordnung

In der Fassung der Neubekanntmachung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, zuletzt geändert am 07. September 2022 werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.



Ausschnitt aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017

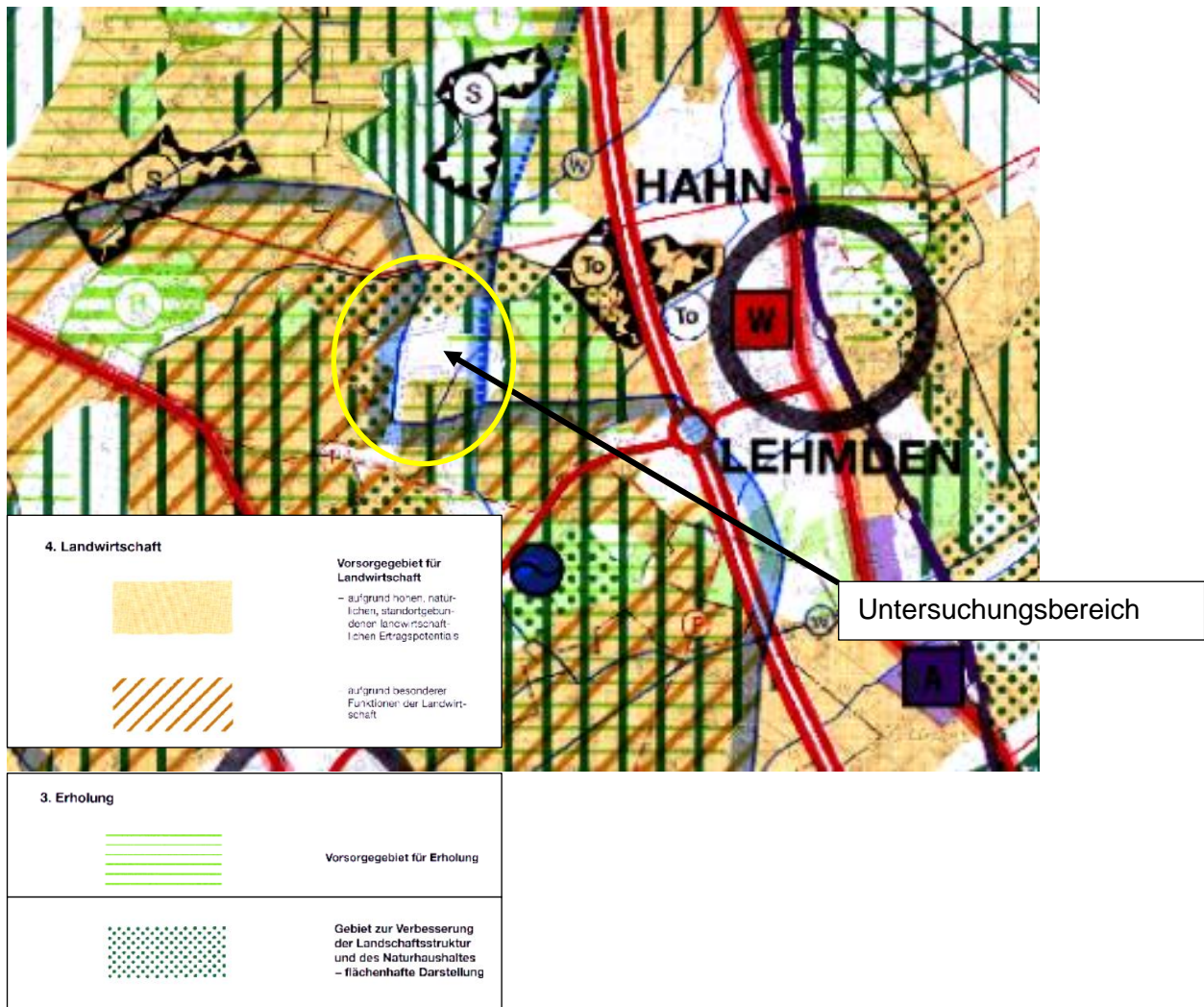


Ausschnitt aus der Anlage 7 zur Verordnung zur Änderung der LROP Verordnung 2022

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Im Mai 2017 wurden die Neuaufstellung und die allgemeinen Planungsabsichten zum RROP bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Dauer der Neuaufstellung, so dass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Die Ortslage Hahn-Lehmden ist im RROP als Grundzentrum dargestellt. Für die Ortslage Nethen und das Untersuchungsgebiet liegen bis auf das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung keine regionalplanerischen Zielaussagen (Vorranggebiete) vor.



Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Ammerland 1996

Gemäß D 1.5 02 des RROP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Nach D 1.5 03 des RROP sollen die im Zusammenhang bebauten Ortslagen durch ein System von miteinander vernetzten Grünzügen gegliedert und mit der freien Landschaft verknüpft werden.

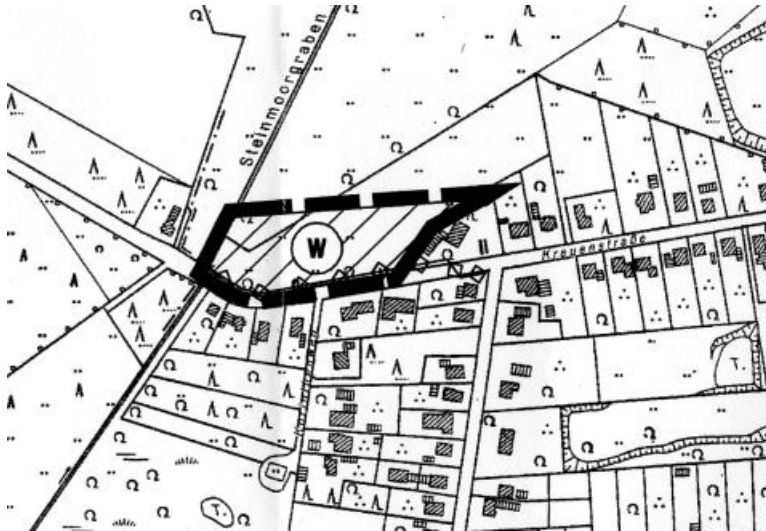
2.2 Planungsrechtlicher Bestand – Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet ist entlang der Erschließungsstraßen in einer Baugrundstückstiefe als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich des Mittelweges ist eine zweite Bauzeile als Wohnbaufläche dargestellt. Rückwärtig der Erschließungsstraßen sind größere Wohnbauflächen am östlichen und nordwestlichen Siedlungsrand (zwischen dem Korinthenweg und der Langen Reihe bzw. zwischen der Kreyenstraße und dem Hirtenweg) dargestellt. Außerdem ragt nördlich der Kreyenstraße und südlich des Mollberger Weges jeweils ein dreieckiger Wohnbauflächenzuschnitt in die freie Landschaft.



Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Im Rahmen einer 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede wurde ein Teilstück nördlich der Kreyenstraße als Wohnbaufläche dargestellt:



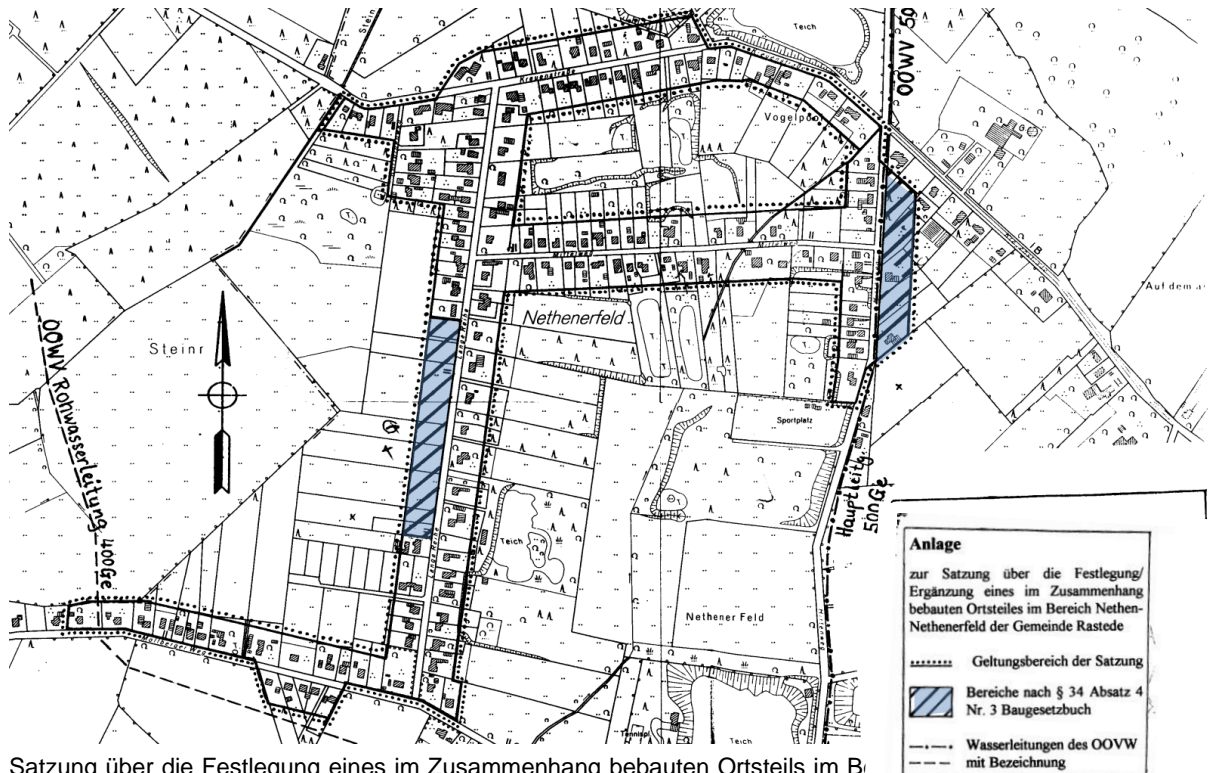
22. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

2.3 Planungsrechtlicher Bestand - Bebauungspläne und Satzungen

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

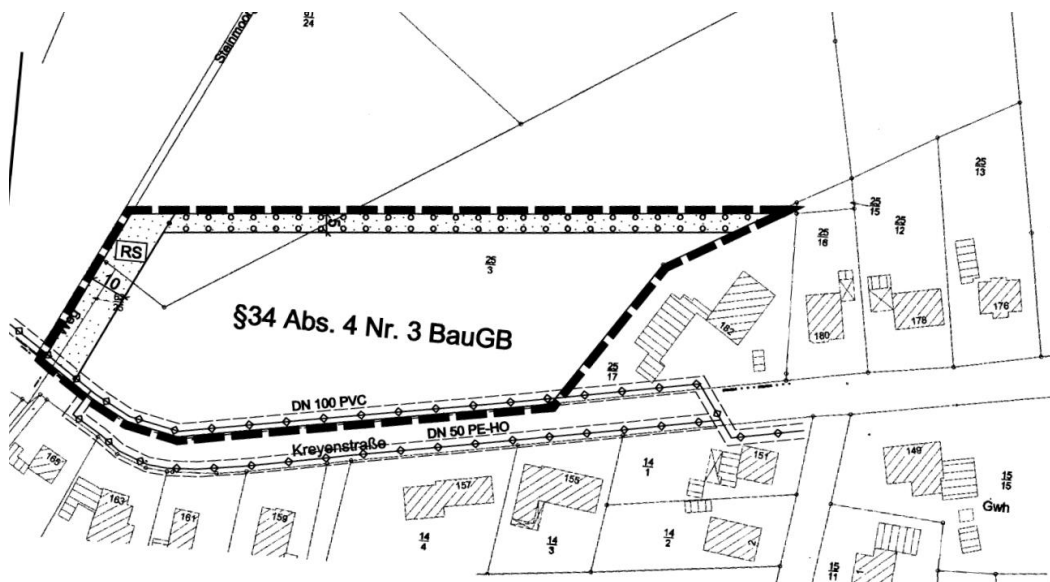
Ein Bebauungsplan liegt für die Ortslage Nethenerfeld nur für das Wochenendhausgebiet Nethen vor. Der Bebauungsplan Nr. 11a „Wochenendhausgebiet Nethen“ liegt deutlich außerhalb des Siedlungszusammenhanges und ist für diese konzeptionellen Überlegungen nicht von Relevanz.

Im Jahr 2000 wurde zur Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen eine Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich Nethen - Nethenerfeld erlassen (s. nachstehende Abbildung). Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen sich Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Außerdem wurden in der Satzung zwei Bereiche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB abgegrenzt. Sie befinden sich westlich der Langen Reihe und östlich des Hirtenweges (in nachstehender Abbildung blau hervorgehoben). Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. In den Bereichen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind nur Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig. Außerdem wurden für diese beiden Bereiche maximal ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.



Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im B
Gemeinde Rastede

Eine weitere Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für „Flächen nördlich der Kreyenstraße“ wurde im Jahr 2003 erlassen. Die Satzung befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsgebietes.



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

Für den Abrundungsbereich wurden maximal ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Außerdem wurden Festsetzungen zur Kompensation und zum Räumstreifen getroffen.

3. ÖRTLICHE BESTANDSAUFNAHME

Im Rahmen einer örtlichen Bestandsaufnahme wurden die Anzahl der Geschosse (nach optischen Erscheinungsbild) und die Nutzungen der Gebäude und die Nutzungen auf den Freiflächen erfasst. Auch Baulücken wurden aufgenommen. Erfasst wurden auch die Grundstücke, auf denen bereits eine Bebauung auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen stattgefunden hat. Die Bestandsaufnahme ist in Karte 1 wiedergegeben (s. Anhang).

Im Untersuchungsgebiet dominieren Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und mit einer Wohneinheit. Nur ganz vereinzelt insbesondere an der Straße Lange Reihe sind Gebäude vorhanden, die optisch zweigeschossig in Erscheinung treten. Mehrfamilienhäuser sind in der Ortslage Nethen nicht vorhanden. An der Kreyenstraße wurden insgesamt 6 Baulücken festgestellt. Die drei Baulücken westlich des Hirtenweges sind derzeit als Gärten genutzt. Die Baulücken östlich des Hirtenweges sind als Parkplatz bzw. ackerbaulich genutzt. Eine weitere Baulücke liegt am Mollberger Weg. In der Summe konnten im Untersuchungsgebiet 7 Baulücken ausgemacht werden. An der Langen Reihe ist eine rückwärtige Bebauung mit Wohngebäuden auf einzelnen Grundstücken bereits in Ansätzen vorhanden. Auf den rückwärtigen der Grundstücke Lange Reihe 58, 62 und 14 wurde bereits ein Wohnhaus errichtet.

Nordöstlich des Untersuchungsgebietes liegt eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb sowie eine Gemüsegärtnerei befinden sich nördlich des Untersuchungsgebietes. Zwischen der Bebauung am Mittelweg, der Kreyenstraße, der Langen Reihe und dem Hirtenweg erstrecken sich Waldflächen, lineare sowie flächige Gehölzbestände, kleinere Gewässer und Grünlandflächen, die mit den rückwärtigen, teilweise extensiv genutzten Gartenflächen ein naturnahes, kleinteiliges Mosaik an ineinandergreifenden Biotopstrukturen bilden. Südlich der Bebauung am Mittelweg und östlich der Bebauung an der Langen Reihe sind ebenfalls Waldflächen, von Baum- und Baumstrauchhecken gegliederte Grünlandflächen, verschiedene Stillgewässer im Umfeld der zentral gelegenen, mit Wegen durchzogenen, gehölzreichen Grünfläche mit der Streuobstwiese des OOWV, einem Naturlehrpfad, offenen extensiv gepflegten Freiflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppe sowie einem Feuchtbiotopkomplex innerhalb dieses Steenforths Moores vorhanden. Dieser Gesamtbereich wird auch von der Hahner Bäke durchzogen.

In der Ortslage Nethen sind weder Einkaufsmöglichkeiten noch ein Kindergarten, Schule oder Ärzte vorhanden. Die Bewohner von Nethen orientieren sich zum überwiegenden Teil nach Wiefelstede und Hahn-Lehmden. Die Anbindung der Ortslage an den Öffentlichen Personennahverkehr ist nicht gut. Bushaltestellen befinden sich am südlichen Abschnitt der Langen Reihe, an der Kreuzung Lange Reihe/ Mittelweg, an der Kreuzung Lange Reihe/ Kreyenstraße, sowie an der Kreuzung Hirtenweg/ Kreyenstraße. Es verkehren hier die Buslinien 343 und 347. Die Linie 343 fährt von Wiefelstede Schulzentrum nach Rastede Bahnhof und hat 14 Haltestellen. Betriebsende ist bereits um 15:45 Uhr. Am Wochenende verkehrt die Linie nicht. Die Linie 347 fährt nach Hahn-Lehmden Rastede, Hankhausen, Loy und Wahnbek. Die Busse verkehren unregelmäßig, alltags in einem Abstand von ca. 1 ½ Stunden.

4. WESENTLICHE ABWÄGUNGSBELANGE

4.1 Bestand Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Untersuchungsgebiet und der Umgebung nicht ausgebildet. Jedoch sind Wallhecken ausgeprägt, die gemäß § 22 (3) Niedersächsisches

Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz als geschützter Landschaftsbestandteil (NAGBNatSchG) in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützt sind.

Diese Wallhecken sowie die im Untersuchungsraum ausgeprägten sonstigen linearen und flächigen Gehölzbestände sowie die Wälder stellen Biotoptypen hoher Bedeutung dar und dienen zudem als wertvolle Biotopverbundelemente. Auch im Landschaftsrahmenplan sind diese hervorgehoben, ergänzt durch die Hahner Bäke, die als Fließgewässerelemente eine sehr hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz aufweist.² Auch wird das Gebiet geprägt durch den hohen Anteil an Abtragungsgewässern, die überwiegend naturnah eingegrünt und in die Landschaft eingebunden sind.

Darüber hinaus kommen rückwärtig der Bebauung noch landwirtschaftliche Nutzflächen vor, die sowohl als Grünland als auch als Ackerflächen genutzt werden.

Die **Bodenlandschaft** umfasst überwiegend Lehmgebiet der Geest. Gemäß der aktualisierten Bodenkarte herrschen mittlere Pseudogley-Braunerden vor, die als Böden besonderer Fruchtbarkeit als Suchräume für schutzwürdige Böden herausgestellt werden. Im Nordosten gehen diese Pseudogley-Braunerden in mittlere Pseudogleye über. Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes schließt die Bodenlandschaft der Talsandniederungen mit Tiefem Gley mit Erdniedermoorauflage an. Moorgleye unterliegen als Kohlenstoffreiche Böden einer Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen.³

In der Karte 3.1 `besondere Werte von Böden` des Landschaftsrahmenplans (Entwurf 2020) sind im Umfeld der Siedlungsbereiche die Böden mit hoher und sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit herausgestellt (vor allem östlich der Hirtenstraße), sowie im Nordwesten der Sonderstandort – Moorböden außerhalb Extremstandorte und im Nordosten feuchte und nasse Böden als Böden besonderer Standorteigenschaft. Parallel der Bäke ist ein potentieller Retentionsraum ausgewiesen. Südlich der Kreyenstraße ist eine Altablagerung verzeichnet.

Die Lage der **Grundwasser**oberfläche liegt zwischen 7,5 und 10 m NHN bei Geländehöhen von 12,5 m bis etwa 15 m NHN. Der mittlere Grundwasserhochstand und -tiefstand liegt bei >20 dm unter Geländeoberfläche (GOF), in Niederungsbereich sinkt die Grundwasserstufe auf mittlere Werte mit einem mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) <= 4 dm und einem mittleren Grundwassertiefstand (MNGW) > 8 - 13 dm.

Die Grundwasserneubildungsrate schwankt von > 50 – 100 mm/Jahr im Nordosten auf >200 - 250 mm/a im Betrachtungszeitraum von 1991 - 2020 (Jahr).⁴

Nach der Wasserrahmenrichtlinie liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet des Jade Lockergesteins links, in dem sowohl der chemische Zustand als auch der mengenmäßige Zustand des Grundwassers als gut eingestuft wird.

An Oberflächengewässern sind neben Gräben und den Stillgewässer sowie dem Steinmoorgraben im Westen auch die Hahner Bäke vorhanden, die als Fließgewässer der Wasserrahmenrichtlinie eingestuft wird (Gewässertyp 16: Kiesgeprägte Tieflandbäche), Zustand: schlechtes Potenzial.⁵

² Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 2021

³ NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

⁴ NIBIS® Kartenserver (2021): Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁵ Niedersächsische Umweltkarten - Wasserrahmenrichtlinie - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover (Zugriff: Oktober 2022)

Der überwiegende Teil, insbesondere im Westen und Süden befinden sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet (WSG), Nethen, Schutzzone IIIA. Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.⁶

In der Karte 3.2 `Wasser- und Stoffretention` des LRP (Entwurf 2020) ist das Trinkwasserschutzgebiet abgegrenzt. Zudem wird die Hahner Bäke den naturnahen Bächen und Flüssen mit potentiellen Retentionsräumen zugeordnet.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes in Bezug auf die **klimatische Situation** wird zum einen durch die bestehende Bebauung bestimmt, die sich jedoch aufgrund der lockeren Bebauung und der gehölzreichen Struktur der Gärten und der Umgebung nicht markant auswirkt. Zum anderen bestimmt die durch Gehölze, Stillgewässer und landwirtschaftliche Nutzung geprägte Landschaft das örtliche Kleinklima.

Gebiete besonderer Funktionsfähigkeit für Klima/Luft sind nicht ausgeprägt, auch Bereiche mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft kommen nicht direkt vor.⁷

Das **Landschaftsbild** wird im Wesentlichen durch die lockere straßenseitige Bebauung geprägt. Straßenbegleitend sind zudem vielfach noch Baumreihen und Einzelbäume ausgeprägt, die teilweise auch den Fußweg von der Fahrbahn trennen. Die individuell gestalteten Gärten/Vorgärten werden zur Straße vielfach durch Schnitthecken oder Rhododendronhecken begrenzt.

Im Landschaftsrahmenplan werden die Siedlungen nicht bewertet. Die sich im Norden, Westen und Süden an den Siedlungsstrang anschließenden Landschaftsbildtypen einer Wald-Offenland-Landschaft werden mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftserleben eingestuft, während die Bereich östlich der Hirtenstraße eine hohe Bedeutung für das Landschaftserleben aufweisen.

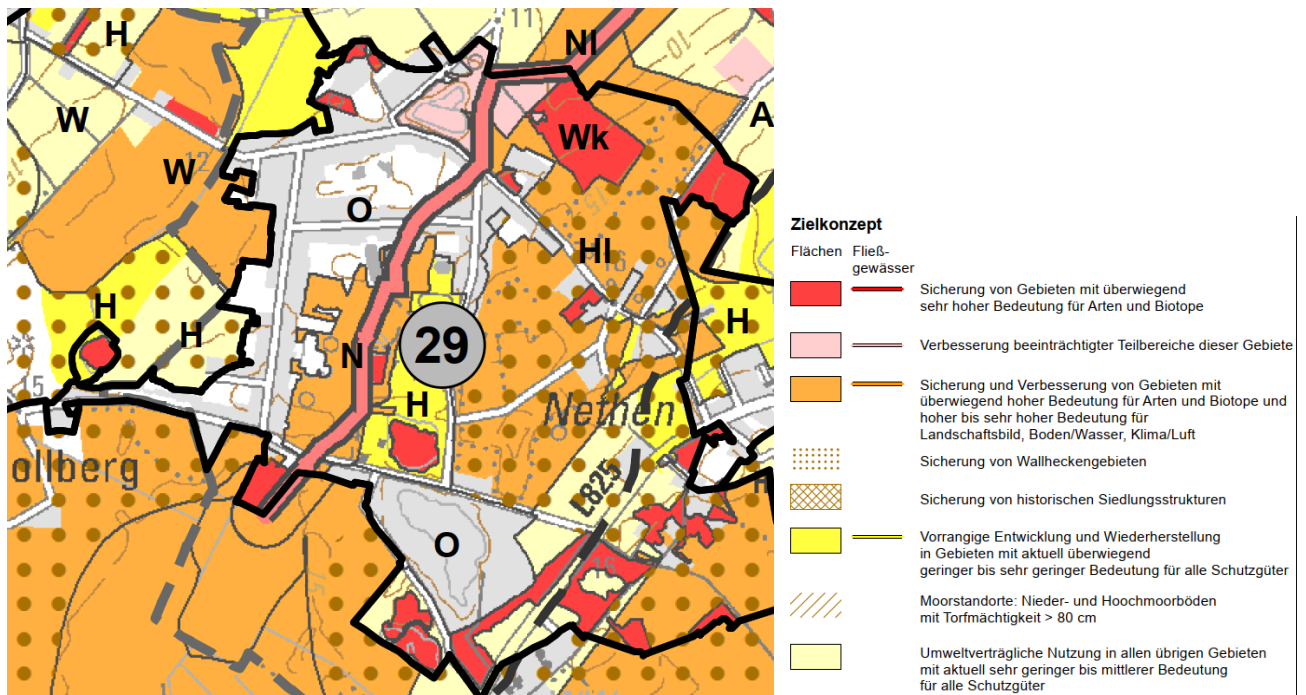
Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Ammerland⁸ (Auszug siehe unterstehende Abbildung) ist die Ortslage Nethenerfeld als Siedlungsgebiet ohne Zielzuordnung dargestellt. Diese Zuordnung umfasst auch den Zwischenraum zwischen der Kreyenstraße und dem Mittelweg. Hervorgehoben ist hier jedoch der Niederungsbereich der Hahner Bäke im östlichen Bereich. Auch wird der überwiegende Bereich, der sich südlich des Mittelweges und nordwestlich sowie östlich an die Lange Reihe anschließt im Zielkonzept zur „*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*“ herausgestellt, einschließlich des Niederungsbereiches der Bäke. Das größere, von Gehölzen dicht eingefasste Stillgewässer im Süden unterliegt einer sehr hohen Bedeutung für Arten und Biotope. Auch der Bereich östlich der Hirtenstraße, ausgenommen des Siedlungsbereiches, wird als *Gebiet „mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“* sowie als *„Gebiet zur Sicherung von Wallheckengebieten“* dargestellt.

Teilflächen westlich der Hirtenstraße werden der Zielkategorie: *vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter* dargestellt.

⁶ Niedersächsische Umweltkarten, - Hydrologie und Hochwasserschutz: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover (Zugriff: Oktober 2022)

⁷ Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 2021

⁸ Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 2021



Auszug aus der Karte 5.1 Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans Landkreis Ammerland (2021) Graue unterlegt Siedlungsflächen

4.2 Verkehrliche Belange

Eine gute Anbindung der Ortslage an das überörtliche Erschließungsstraßennetz ist über den Mollberger Weg gegeben. Über den Mollberger Weg wird die Landesstraße 825 erreicht. Die Landesstraße führt in südwestlicher Richtung nach Wiefelstede und in östlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle Hahn-Lehmden und zur Ortslage Hahn-Lehmden.

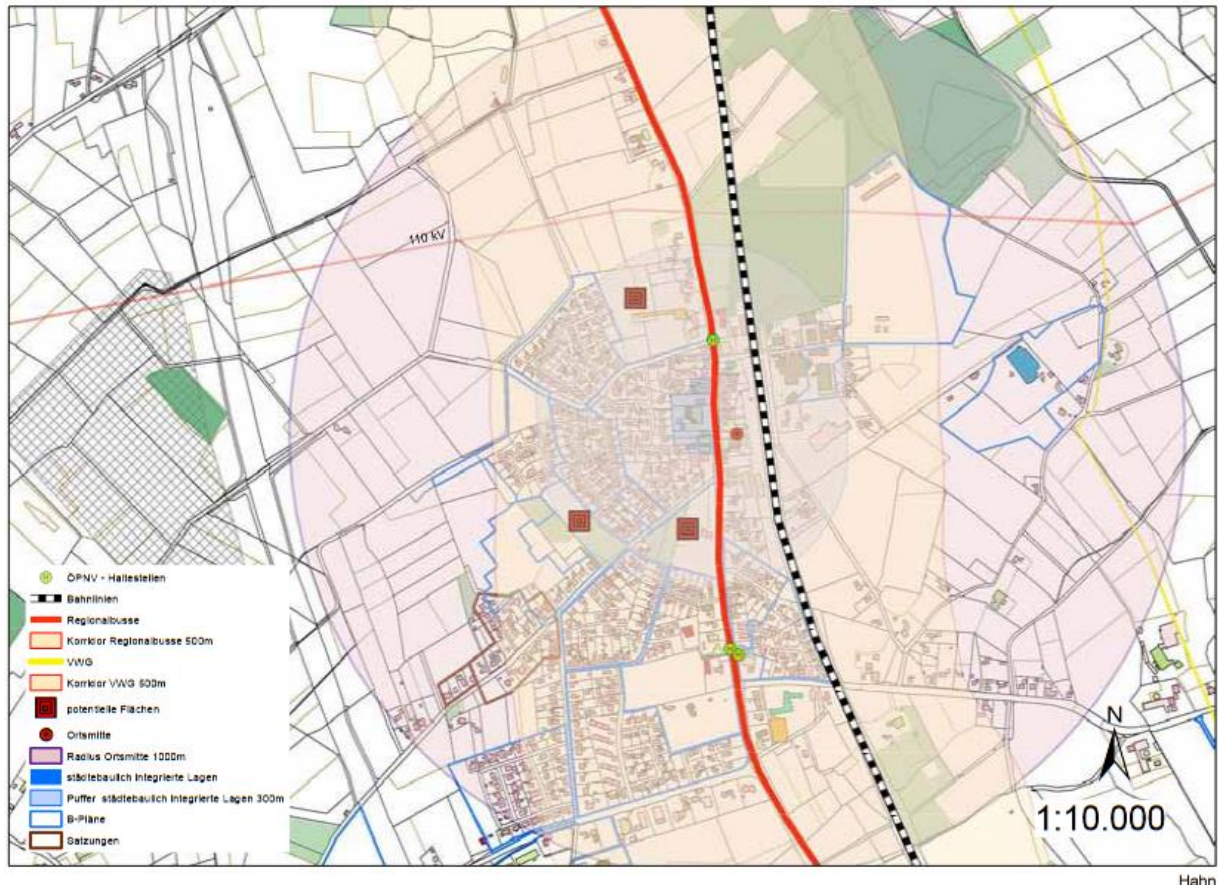
Die Anbindung der Ortslage an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist nicht gut. Von den Bushaltestellen in der Ortslage verkehren zwar die Buslinien 343 und 347. Sie stellen Verbindungen nach Hahn-Lehmden und Rastede her. Allerdings verkehren die Busse unregelmäßig, alltags in einem Abstand von ca. 1 ½ Stunden. Daher erzeugt ein großer Teil der Besorgungsfahrten, der Fahrten zum Arbeitsplatz und der Freizeitfahrten motorisierten Verkehr.

Der Landkreis Ammerland hat ein Konzept zur ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung erarbeitet, das den Gemeinden eine zukunftsfähige und auch die Aspekte des ÖPNV würdigende Arbeitsgrundlage liefert.⁹ Das Konzept datiert bereits auf das Jahr 2011. Dennoch kann es einige Hinweise für eine zukünftige Siedlungsentwicklung liefern.

Das Konzept zielt auf aus ÖPNV-Sicht geeignete Siedlungsentwicklungsbereiche ab. Neue Siedlungsgebiete sollten möglichst in zentraler Lage mit ÖPNV-Erschließung liegen. Grundlage für die Sondierung von Flächenpotenzialen für die Siedlungsentwicklung waren die ÖPNV-Linien der Bedienungsebenen 1 und 2 des Nahverkehrsplanes (Ebene 1: Verbindungen zwischen Orten höherer Zentralität, Mindestangebot Stundentakt/ Ebene 2: Ergänzungnetz, Anschluss der Grundzentren mindestens 2 Stundentakt), die dazugehörigen Haltestellen und die im RROP festgelegten Zentralen Orte. Um die Zentralen Orte mit ihrer Ortsmitte wurde

⁹ Landkreis Ammerland: ÖPNV orientierte Siedlungsentwicklung – Ein Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, November 2011

ein 1.000 m-Radius geschlagen, innerhalb dessen eine gewisse Zentralität unterstellt wurde. Zusätzliche relevante Aspekte waren die städtebaulich integrierten Lagen, die dargestellt und mit einem 300 m-Puffer versehen wurden. Die ÖPNV-Linien erhielten einen 500 m-Korridor. Innerhalb dieses Korridors kann eine fußläufige Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV-Haltestelle unterstellt werden. Die Ortslage Nethen liegt nach den Karten deutlich außerhalb der Korridore und Radien (s. nachstehende Abbildung). Entsprechend sollte nach dem Konzept zur ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung hier keine weitere Siedlungsentwicklung erfolgen.



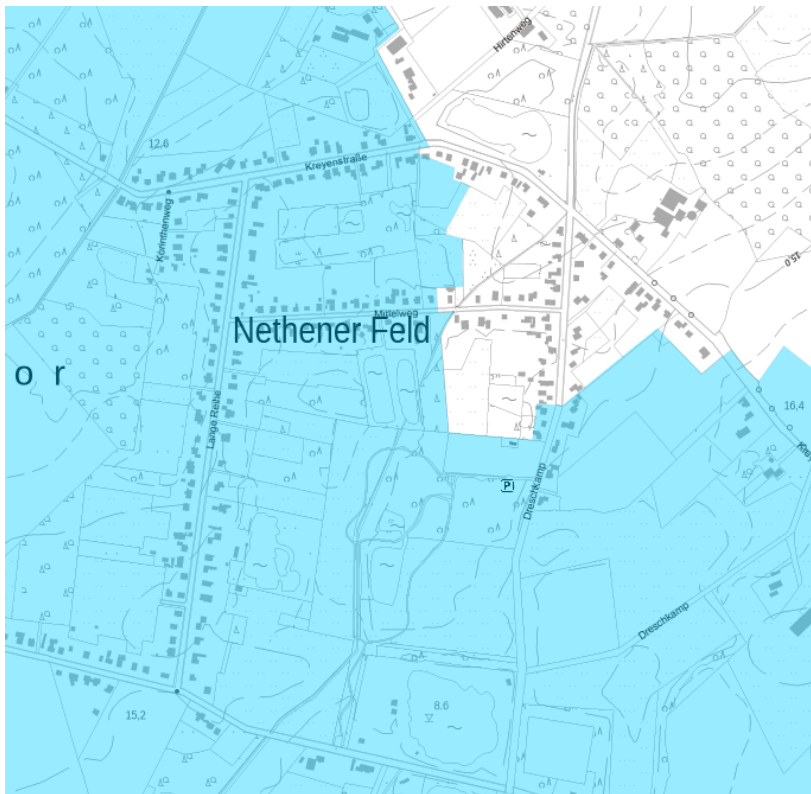
Anlage aus dem Bericht zur ÖPNV orientierte Siedlungsentwicklung

4.3 Wasserschutzgebietsverordnung

Der Untersuchungsbereich liegt zum großen Teil innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzbereiches des Wasserwerkes Nethen. Nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in Verbindung Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden Wasserschutzgebiete im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung bzw. zum Wohl der Allgemeinheit festgesetzt, um das Grundwasser im Gewinnungs- bzw. Einzugsgebiet einer Grundwasserentnahme vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen.

Auf Grund des relativ geringen Schutzpotentials der Grundwasserüberdeckung ist von einer hohen Grundwasserempfindlichkeit und einem erhöhten Gefährdungspotential für das Grundwasser auszugehen. Der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband kauft zum Schutz des Trinkwassers verfügbare Fläche auf, um zusätzliche Streuobstwiesen und Bäume anzupflanzen.

Eine Siedlungsentwicklung bzw. die Ausweisung von Wohnbauflächen ist in der Schutzgebietszone IIIa jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Trinkwasserschutzgebietszone

4.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Nordöstlich des Untersuchungsgebietes liegt eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Eine aktuelle Immissionsberechnung in Hinblick auf die vom Betrieb ausgehenden Geruchsemissionen liegt nicht vor.

Im Rahmen der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Jahr 2000 wurde durch die Landwirtschaftskammer Weser – Ems geprüft, in wie weit sich die Emissionen aus der Tierhaltung dieses Betriebes auf den Satzungsbereich auswirken können. Als Ergebnis dieser Überprüfung wurden Bereiche südwestlich der Kreyenstrasse sowie östlich des Hirtenweges vor dem Hintergrund der damals vorhandenen und der damals zukünftig zu erwartenden Immissionsituation, die von dem entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb ausging, nicht in den Satzungsbereich aufgenommen.

Ein weiterer landwirtschaftlicher Betriebe sowie eine Gemüsegärtnerei befinden sich nördlich des Untersuchungsgebietes. Auch von diesen Betrieben können Geruchsimmissionen auf den Untersuchungsgebiet einwirken.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Untersuchungsgebietes mit Strom, Wasser, Gas und Abfall ist durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den zentralen Anschluss an die Kläranlage in Rastede sichergestellt.

5. BEURTEILUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

Die Ortslage Nethen ist geprägt durch eine straßenseitige Bebauung. In der Ortslage dominiert das eingeschossige Einfamilienhaus. In der Umgebung des Untersuchungsbereiches sind überwiegend landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und Streusiedlungen sowie einzelne landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Die Analyse zusätzlicher Baumöglichkeiten im Untersuchungsbereich hat zu folgenden Ergebnissen geführt (s. auch Karte 2):

- **Baulücken**

An der Kreyenstraße sind insgesamt 6 Baulücken vorhanden. Die 3 Baulücken an der Kreyenstraße/ westlich des Hirtenweges sind bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie sind als Gartenfläche genutzt. Zudem liegen diese Baulücken innerhalb der Innenbereichssatzung. Die Bebauung auf diesen Baulücken würde nicht näher an die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe heranrücken als der Bestand an Wohngrundstücken. Die Bebauung dieser Baulücken wäre zeitnah ohne die Schaffung von zusätzlichem Planungsrecht voraussichtlich umsetzbar, soweit sich die Wohngebäude in die umgebende Struktur einfügen.

Die derzeit als Parkplatz genutzte Baulücke an der Kreyenstraße/ östlich des Hirtenweges ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, liegt aber außerhalb der Innenbereichssatzung. Sie liegt in direkter räumlicher Nähe zum nördlich der Kreyenstraße befindlichen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb. Eine Bebauung der Baulücke würde nicht näher als der Bestand an Wohnhäusern an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken, allerdings wurde im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Jahr 2000 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf den Einbezug der Flächen im Nahbereich des landwirtschaftlichen Betriebes verzichtet. Hier bestünde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein besonderer Untersuchungsbedarf.

Die Baulücke am östlichen Untersuchungsgebietsrand ist weder als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt noch liegt sie innerhalb des Satzungsbereiches. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Derzeit sind jedoch keine Belange erkennbar, die einem Lückenschluss entgegenstehen würden. Die Erschließung ist über die Kreyenstraße gesichert.

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

- **Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten (Satzung/ Bebauungsplan)**

Fläche A in Karte 2:

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nördlich Mittelweg könnten ca. 8 Bauplätze geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen außerhalb der Innenbereichsatzung. Die Flächen könnten über die vorderen Grundstücke erschlossen werden. Die Flächen werden derzeit als Gärten genutzt.

Einen besonderen Abwägungsbelang stellt der Waldabstand dar. Die Flächen liegen vollständig innerhalb einer Baumkipphöhe von ca. 35 m. Auf einem Grundstück ist hier bereits ein Wohnhaus realisiert.

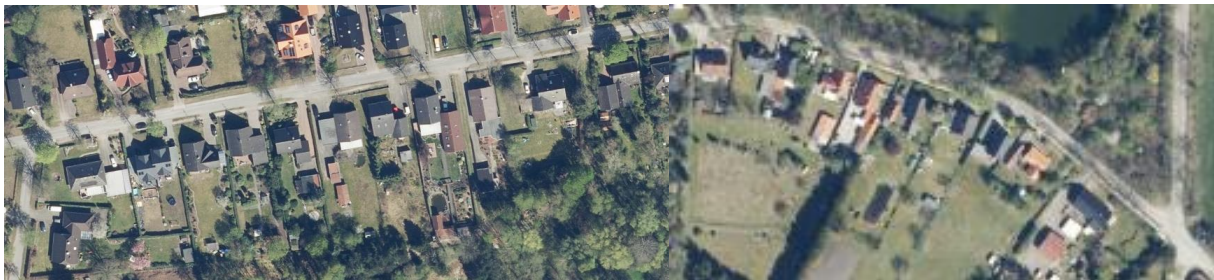


© LGLN 2022

Fläche B in Karte 2:

Auf den Hintergrundstücksflächen südlich der Kreyenstraße – zwischen Hirtenweg und Langer Reihe - könnten ca. 16 Bauplätze geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen zum Teil auch innerhalb der Innenbereichssatzung. Die Flächen könnten über die vorderen Grundstücke erschlossen werden. Die Flächen werden derzeit als Gärten oder Grünland genutzt, sind zum Teil aber mit Gehölzen bestanden.

Einen besonderen Abwägungsbelang stellt hier der Waldabstand dar. Die Flächen liegen vollständig innerhalb einer Baumkipphöhe von ca. 35 m. Im Landschaftsrahmenplan ist eine Altablagerung eingetragen, aber es liegt keine konkrete Verstandortung vor.



© LGLN 2022

Fläche C in Karte 2:

Auf den Flächen in erster Bauzeile südlich des Mollberger Weges könnten ca. 4 Bauplätze parzelliert werden. Die Erschließung könnte direkt über Zufahrten vom Mollberger Weg aus erfolgen. Die Flächen sind nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und liegen außerhalb der Innenbereichssatzung, sie werden derzeit ackerbaulich genutzt. Südlich der Straße ist eine Baumreihe ausgeprägt.

Nach dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans Landkreis Ammerland handelt es sich um einen Bereich zu „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ sowie zur „Sicherung von Wallheckengebieten“.



© LGLN 2022

Fläche D in Karte 2 (11.180 qm):

Auf den Hintergrundstücksflächen südlich der Kreyenstraße, östlich des Hirtenweges könnten ca. 6 Bauplätze geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen nur randlich innerhalb der Innenbereichssatzung. Die Erschließung der Flächen könnte über die bestehende Zufahrt vom Hirtenweg aus oder über das unbebaute Grundstück an der Kreyenstraße erfolgen. Die Flächen werden derzeit als Grünland, als Ackerfläche und als Garten genutzt. Der südöstliche Rand stellt sich als Gartenland mit Gehölzbeständen dar. In östlicher Richtung geht die Fläche in die freie Landschaft über.

Das Gebiet liegt in räumlicher Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb nördlich der Kreyenstraße. Eine Bebauung auf der Fläche würde nicht näher als der Bestand an Wohnhäusern an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken, allerdings wurde im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Jahr 2000 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf den Einbezug der Flächen im Nahbereich des Betriebes verzichtet. Hier besteht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht an besonderer Untersuchungsbedarf.

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt das Gebiet im Übergangsbereich zum Zielkonzept „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“ sowie zur „Sicherung von Wallheckengebieten“.



Fläche E in Karte 2 (22.011 qm):

Auf den Hintergrundstücksflächen südlich der Kreyenstraße, westlich des Hirtenweges und nördlich des Mittelweges könnten ca. 8 Bauplätze geschaffen werden (abhängig vom Waldabstand). Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen nicht innerhalb der Innenbereichsatzung. Die Erschließung der Flächen könnte über die bestehende Zufahrt vom Hirtenweg aus oder das unbebaute Grundstück an der Kreyenstraße erfolgen. Die Flächen sind derzeit zum Teil bewaldet bzw. werden zum Teil als Ackerfläche genutzt. Die Fläche wird durch die Hahner Bäke gequert, die im Landschaftsrahmenplan als Niederungsbereich zur „Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope“, als lineares Vorranggebiet Biotopverbundsystem und als „Fließgewässer des Aktionsprogramms der Nds. Gewässerlandschaften sowie als Gewässer II und III Ordnung“ aufgeführt ist.

Einen besonderen Abwägungsbelang stellt hier der Waldabstand dar. Die Flächen liegen vollständig innerhalb einer Baumkipphöhe von ca. 35 m.



© LGLN 2022

Fläche F in Karte 2:

Auf den Hintergrundstücksflächen zwischen Korinthenweg und Langer Reihe könnten ca. 5 Bauplätze geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Zudem liegen diese Flächen innerhalb der Innenbereichssatzung. Sie sind derzeit als Garten genutzt. Sie sind zu allen Seiten von Wohngrundstücken umgeben. Auf dem Grundstück Lange Reihe Nr. 14 ist bereits eine rückwärtige Bebauung vorhanden. Die Erschließung könnte über die vorderen Grundstücke erfolgen.

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplan ordnet das Gebiet dem Siedlungsgebiet ohne Zielzuordnung zu.



© LGLN 2022

5.1 Fazit

Es könnten insgesamt ca. 7 Bauplätze in Baulücken geschaffen werden. Hier könnte relativ zeitnah eine eingeschossige Bebauung mit Wohngebäuden erfolgen. In Anbetracht der mit ca. 1000 Einwohnern relativ kleinen Ortslage wird dieses Potenzial für die Eigenentwicklung der Ortschaft Nethen aus folgenden Gründen für ausreichend erachtet:

- Bei einer weiteren Entwicklung der Ortslage Nethen und zunehmender Bevölkerung würde voraussichtlich ein Ausbau einer Grundversorgung und der notwendigen Infrastruktur erforderlich werden. Dies könnte den geplanten Ausbau zur Sicherung der für die Grundversorgung notwendigen Infrastruktur in der Ortslage Hahn-Lehmden gefährden.

Hahn-Lehmden ist von der Raumordnung im RROP als Grundzentrum ausgewiesen und soll daher prioritär gesichert werden. Auch das Grundzentrum Hahn-Lehmden weist nur ca. 1.757 Einwohner auf (Stand 2019, statistisches Jahrbuch).

- Die ÖPNV Anbindung ist in der Ortslage Nethen nicht gut. Der weit überwiegende Anteil aller Wege erzeugt daher motorisierten Verkehr. Eine weitere Erhöhung des motorisierten Verkehrs durch eine weitere Siedlungsentwicklung stünde den vom Rat gesetzten Klimaschutzziele entgegen.
- Eine weitere Entwicklung/ Erschließung über die Baulücken hinaus und jenseits der Innenbereichssatzung, beispielsweise auf den Flächen D oder E würden den heutigen Charakter der Ortslage verändern. Die heutige Ortslage ist durch eine straßenseitige Bebauung geprägt.
- Der Beginn einer zusätzlichen baulichen Entwicklung über die Baulücken hinaus und jenseits der Innenbereichssatzung, könnte zudem zum Präzedenzfall für weitere Flächen werden.
- Die westliche Ortslage liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIa. Es handelt sich um einen aus wasserwirtschaftlicher Sicht sensiblen Bereich. Der Schutz des Trinkwassers und der Bodenschutz sollte durch einen möglichst weitgehenden Verzicht auf Versiegelung Berücksichtigung finden.

Ein über die Schließung der Baulücken und der rückwärtigen Flächen im Satzungsbereich hinausgehendes Angebot an Flächen für den Wohnungsbau und die Eigenentwicklung der Ortschaft wird daher städtebaulich, infrastrukturell und ökologisch nicht für sinnvoll gehalten.

Sollte dennoch eine solche Entwicklung favorisiert werden, sollte ein Lückenschluss in erster Linie entlang des Mollberger Weges erfolgen. Die Flächen sind ackerbaulich genutzt, zu drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben und könnten direkt über den Mollberger Weg erschlossen werden. Die anderen Flächen sind zum großen Teil mit Gehölzen bestanden oder liegen in direkter Nähe zu Waldflächen, woraus sich Abstandserfordernisse ergeben könnten. Die Beseitigung von Gehölzen und Bäumen für die Siedlungsentwicklung steht ebenfalls den Klimaschutzziele der Gemeinde entgegen. Zudem liegen die betrachteten Entwicklungsflächen zum Teil in räumlicher Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle mit Tierhaltung. Hier bestünde Untersuchungsbedarf, inwieweit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Entwicklung eines Wohngebietes überhaupt verträglich und umsetzbar ist.