

TOP 9-10 südl. Schlosspark

Zur F- und B-Planung südlich Schlosspark ist bereits vieles gesagt worden. Ich werde versuchen, mich daher nicht zu wiederholen. Dennoch bleiben, wie aus den sehr qualifizierten Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger und Experten ersichtlich wird, noch viele, auch gravierende Fragen ungeklärt. Daher ist es notwendig, zumindest einen Teil noch einmal zu beleuchten.

- **Fortschreibung des Gemeindeentwicklungskonzept**

In der Begründung der Bauleitplanung wird stets von der kontinuierlichen Fortschreibung des Gemeindeentwicklungskonzepts gesprochen. In der Tat - und das war richtig und wichtig - wurde ein Baulückenkataster erstellt und der Bestand und die Verfügbarkeit der Potentialflächen für Bebauung aktualisiert. Aber leider ist seitdem nichts mehr passiert.

Was also wirklich fehlt, ist die inhaltliche Weiterentwicklung und Neubewertung des Entwicklungskonzeptes, in dem letztendlich schon viele Bausteine einer nachhaltigen und flächensparenden Entwicklung im Passiv Szenario genannt werden.

- Nachfrage der eigenen Bevölkerung wird durch Innenentwicklung weitgehend deckbar sein
- Ab 2020 wird sogar Angebot leerstehender Altimmobilien die Nachfrage übersteigen
- Im Passiv Szenario wird die EW-Marke von 20.000 im Jahre 2014 unterschritten, im Aktiv Szenario 3 Jahre später

Momentan verfolgt man immer noch das auf die Ausweisung von Neubaugebieten setzende Aktiv Szenario.

Lohnt dieser Zeitgewinn von 3 Jahren den Flächenverbrauch von fast 20 ha?

Dabei gibt es inzwischen Vorgaben der Bundesregierung, die ein nachhaltiges Flächenmanagement im Sinne des Passiv Szenarios fordern. Zu nennen wäre hier der Kabinettsbeschluss (2007) über die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt, die ein Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von Insgesamt 3:1 vorsieht, um den Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, den täglichen Flächenverbrauch von 130 ha im Jahr 2000 auf 30 ha im Jahr 2020 zu reduzieren. Es sind in der Folge eine Vielzahl von Projekten wie z.B. REFINA und daraus resultierende Beispiele und Werkzeuge für ein nachhaltiges Flächenmanagement entstanden. Warum geht die Gemeinde nicht darauf ein? Statt dessen werden entsprechende Einwendungen mit der Bemerkung abgewogen: „*die Hinweise werden zur Kenntnis genommen*“. Demnach sind moderne Nachhaltigkeitstrategien für die Gemeinde für dieses Planvorhaben nicht relevant, man verschließt die Augen vor den Vorgaben der Bundesregierung. Nach der Novelle des Baugesetzbuches von 2011 liegt inzwischen eine Novellierung mit dem Titel „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden“ vor., der die o.g. Punkte noch einmal verstärkt. Diese sich abzeichnenden Tendenzen im Baurecht darf die Gemeinde Rastede nicht ignorieren!

Die Fragen, was Rastede wirklich für die Zukunft im demographischen Wandel benötigt und wie setzen Rat und Verwaltung dies mit einem nachhaltiges Flächenmanagement um, sind die eigentlichen Arbeitsschwerpunkte, die dringend begonnen werden müssen!

- **Begründung/Städtebauliche Erforderlichkeit für das Planvorhaben**

Ja, Rastede hat im Regionalen Raumordnungsprogramm als **Mittelzentrum** die Aufgabe Wohnungsbau für Zuwanderung zu ermöglichen, zugewiesen bekommen. Aber das bezieht sich auf die gesamte Gemeinde, die neben dem Mittelzentrum noch über zwei Grundzentren, nämlich Hahn-Lehmden und Wahnbek, verfügt, die das Mittelzentrum versorgen soll; Rastede hat aber nicht die Aufgabe für das Oberzentrum Oldenburg „Schlafstadt“ zu werden. Diesem Siedlungsdruck muss nicht nachgegeben werden.

Bevölkerungsentwicklung: Die demografische Studie „Die demografische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig sind Deutschlands Regionen?“ des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung aus dem Jahr 2006 geht sogar von einem Wachstumspotenzial von 5 – 10 % für die Region Ammerland im Zeitraum von 2004 bis 2020 aus. Andere Prognosen, wie die des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung gehen nur von etwa 4 % aus. Bertelsmann Stiftung berechnet 6% Wachstum für Rastede bis 2030, das Kramer Gutachten aus dem Gemeindeentwicklungskonzept geht von 4 % Bevölkerungsrückgang bis 2020 aus.

Prognosen können nur eine Tendenz aufzeigen, und dies erst recht, wenn sie über einen so langen Zeitraum Aussagen treffen. Baubedarfsflächen können also nicht allein auf einer solchen mit großen Unsicherheiten behafteten Prognose aufgebaut werden. Feststellen kann man, das Rastede momentan noch ein Zuwanderungsgebiet ist, aber die Frage ist: „wie lange noch?“ Der Bedarf an großen EF-Neubauten kann in der Bevölkerung z.B. schon deutlich abnehmen, wenn der momentan historisch niedrige Zinssatz wieder steigt.

Demographischer Wandel: bis zum Jahre 2030 wird sich der Anteil der über 60 Jährigen um fast 10 % erhöhen. Damit verändert sich auch der Wohnbedarf weg vom Einfamilienhaus hin zu kleineren Wohneinheiten, ganz wichtig: in zentraler Lage! Vor diesem Hintergrund sind der geplante 70 % EF Anteil für die Zukunft viel zu hoch gerechnet, Leerstand könnte die Folge sein.

Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf: Warum muss der Wohnbedarf über Neubauten mit großem Flächenbedarf gedeckt werden? Angenommen, der Zuwachs der Gemeinde beträgt wirklich 6 % bis zum Jahr 2030, dann entspräche das einem Zuwachs von 1256 EW und umgerechnet ca. 28 neu zu besetzende Wohneinheiten pro Jahr. Dieser Bedarf muss nicht mit einem Neubaugebiet in der Größe von 20 ha gedeckt werden, sondern er ist weitgehend mit Objekten im Innenbereich deckbar.

Als Beispiel und Hinweis mag dienen : Eine Immobilienscout 24 Recherche ergab 18 freie Häuser > 250 000 € und 19 <250.000 €. Das heißt, schon jetzt werden zunehmend mehr Altimmobilien in jedem Preissegment zum Kauf angeboten. Weiterhin: warum werden die B-Pläne der alten Wohnquartiere nicht überarbeitet, so dass modernere Wohnformen und 2-Familienhäuser realisierbar sind? Dies würde die Attraktivität der Altimmobilien deutlich erhöhen.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Über die Erstellung eines Baulückenkatasters, das wir ausdrücklich begrüßen, hat die Gemeinde folgerichtig festgestellt, dass 6,8 ha Baulücken mit einer Realisierungswahrscheinlichkeit von max. 25% nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Aber es ist dennoch ein Baustein dazu. Die Verfügbarkeit wird sich außerdem im Planungszeitraum erhöhen.

Warum erstellt die Gemeinde aber keine Altimmobilienvpotentialstudie? Denn dies ist der eigentlich interessante Bereich, in dem das Angebot laut Gemeindeentwicklungskonzept 2000+ die Nachfrage ab 2020 übersteigen wird. Erst wenn diese Daten gesammelt und ausgewertet sind, kann man überhaupt eine Aussage darüber treffen, ob das der zukünftige Wohnbedarf mit der Innenentwicklung zu decken ist oder nicht. Leider wurden diese essentiellen Daten bis heute nicht erbracht.

Kostenrechnung

Auch in Rastedes immer angespannteren Haushaltslage, werden die Ratsmitglieder in der nächsten Zeit alle Kosten und Einnahmen der Gemeinde genau prüfen müssen, um auch in Zukunft einen ausgeglichenen Haushalt sicherstellen zu können. Vor diesem Hintergrund scheint es uns unverantwortlich die vollen Kosten und die Folgekosten dieses Neubaugebiets mit hohem infrastrukturellen Bedarf (RBB, Straßen für die Erschließung und für den Abfluss des Verkehrs, Ausgleichsflächen, Kanalisation etc.) nicht zu berechnen und gegen alternative Entwicklungsmöglichkeiten abzuwägen. Ein weiteres Fazit des REFINA Projektes, das sich intensiv mit der Kostenwahrheit von Neubaugebieten auseinandergesetzt hat, ist, dass eine Folgekostenabschätzung vor der Planung und Entscheidung von Neubaugebieten zu erfolgen hat, da sie oftmals viel teuer sind als zunächst angenommen. Bei einer in Zukunft unabdingbar sinkenden Bevölkerungszahl werden die Kosten sonst für den Erhalt einer solch ausgedehnten Infrastruktur für jeden EW immer höher werden.

Leider lässt die Gemeinde auch diese Fragen offen. Stattdessen wird das Halten der EW Zahlen und Erwerbsstrukturen und damit auch der Infrastrukturellen Einrichtungen einseitig vom Zuzug in neue Baugebiete abhängig gemacht. Das allein muss als Begründung ausreichen. Aber was passiert, wenn wir bald die letzten freien Flächen verbaut haben? Was machen wir nach dieser Logik denn dann?

Und wer sagt denn, dass Zuzug nur in Neubaugebieten erfolgen kann? Innenentwicklung bedeutet ein attraktives Umfeld auch für Familien mit Kindern zu schaffen und im Rahmen von Mehrfamilienhausprojekten auch finanziell schwächeren Familien mehr Chancen am Wohnungsmarkt zu eröffnen. All diese Personen werden auch die infrastrukturellen Einrichtungen des Ortes nutzen zu ihrem Erhalt beitragen.

• Auswirkungen für Natur und Landschaft in Hankhausen

Wir wehren uns nochmals vehement gegen die Einschätzung, bei dem Neubaugebiet handele es sich um die konsequente Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten und damit um ein weniger wertvolles Gebiet. Fakt ist, dass das Landschaftsbild und die Eigenständigkeit des Dorfes Hankhausen unwiederbringlich zerstört werden wird.

- **Wallhecken:** 2/3 des gesamten Wallheckenbestandes werden zerstört, dies wäre zumindest in Teilen vermeidbar gewesen.
- Wallhecken werden nicht ausreichend geschützt. Ein 3-5 m breiter Schutzstreifen und die textlichen Festsetzungen reichen nicht aus, das hat die Erfahrung eindringlich gezeigt. Eine Kontrollfunktion der Festsetzungen kann die Gemeinde (meist aus Personalmangel) nicht vornehmen. Wie ist denn sonst der Zustand der Wallhecken im bestehenden Neubaugebiet Südlich Schlosspark zu erklären? Wirklicher Schutz kann nur durch bauliche Abgrenzung vom

Privateigentum erfolgen, sprich durch Zäune. Alles andere ist Augenwischerei und das bemerkte auch der Landkreis!

- **Gewässer:** Über das RRB können Schadstoffe und weiter Nährstoffe über die Hülsbäke direkt in das nahegelegene FFH Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) Eichenbruch gelangen. Das mit dem Plangebiet vernetzte FFH Gebiet ist schon heute durch eine erhöhte Nährstoffzufuhr gefährdet. Eine FFH Verträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.
- **Fledermäuse:** Es kommt zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fauna, das mit den vorgeschlagenen Maßnahmen nicht hinreichend kompensierbar ist.

Am Beispiel der Fledermäuse wird deutlich: Das betreffende Gebiet ist reich an laut Roter Liste gefährdeten und stark gefährdeten Fledermausarten. Fledermäuse sind in der Regel sehr ortstreu, sowohl im Hinblick auf ihre Quartiere als auch auf ihre Jagdhabitats. Eine Umsiedlung der Fledermäuse durch die Schaffung von Ersatzpflanzungen, die nicht unmittelbar an das bestehende Gebiet angrenzen, ist unrealistisch. Somit können die verlorengegangenen Jagdhabitats nicht wie vorgeschlagen durch die Schaffung von Extensivwiesen aus dem Flächenpool der Gemeinde oder das Anlegen neuer Wallhecken kompensiert werden.

Festzuhalten ist auch hier, dass noch viele offene Fragen bestehen, die aber wahrscheinlich auf anderer Ebene geklärt werden müssen.

Insgesamt wäre eine Wohnbauentwicklung, die wesentlich sensibler in die Natur und Landschaft Hankhausen eingepasst ist und charakteristische Bestandteile der Landschaft und Fauna besser erhält, durchaus möglich, wie auch durch Einwendungen von Bürgerinnen deutlich wird.

- **Änderungsantrag**

Wir stellen den Antrag, die vorliegende Planung ruhen zu lassen, und die dadurch gewonnene Zeit zu nutzen, die vielen offenen essentiellen Fragen mit den Bürgern und Fachleuten zu diskutieren, um im Ergebnis eine Bauleitplanung beschließen zu können, die dem erforderlichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgt und in den Abwägungsvorschlägen die Belange von Mensch, Natur und Landschaft höher gewichtet als einen Zuzugsdruck, der auf unsicheren Prognosen beruht.

Offene Fragen:

Inhaltliche Fortschreibung des Gemeindeentwicklungskonzepts, Festlegung einer modernen Strategie unter Einbeziehung der Nationale Nachhaltigkeitsstrategie, REFINA- Konzepte

Bestimmung des wahren Bedarfs Rastedes (wo sind die Grenzen des Wachstums), Kostenermittlung und Folgekostenkalkulation für die Schaffung des Neubaugebiets im Randbereich,

Ausarbeitung von Alternativen wie die Altimmobilienerfassung und Potentialbewertung ,

Überarbeitung der Bebauungspläne in den bereits bestehenden Baugebieten.

Überarbeitung der Naturschutzkonzepte

Ich möchte dennoch betonen, dass die Baugebietsplanung in Abstimmung mit den Behörden sicherlich rechtlich nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt ist. Das bedeutet aber immer nicht, dass dieser Weg „alternativlos“ für Rastede ist und man keinen anderen, Weg gehen kann.

Ich möchte Sie daher bitten, innezuhalten, nicht den bisherigen „Weiter So“ - Weg bis zum Ende zu gehen, sondern damit zu beginnen, umzudenken. Wir stehen alle in naher Zukunft vor großen Veränderungen. Lassen Sie uns jetzt anfangen zusammen mit den kompetenten und engagierten Bürgern, die bedenkenswerte Vorschläge und Einwendungen gemacht haben nach dem nachhaltig besten Weg für Rastede zu suchen. Wir alle, Bürger, Rat und Verwaltung können dabei nur gewinnen, wir haben durch ein Moratorium nichts zu verlieren!

Sabine Eyting