

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Baulückenkataster

Anlass und Ziele

Hauptort Rastede

Hahn-Lehmden

Wahnbek

Barghorn/ Loy

Hankhausen

Nethen/ Nethener Feld

September 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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



Anlass und Ziele des Baulückenkatasters

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wurde im Jahre 1993 aufgestellt. Seitdem hat es durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen insgesamt etwa 80 Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplanes gegeben. Die Darstellungen im wirk samen Flächennutzungsplan und seiner Änderungen entsprechen oftmals nicht mehr der reellen Nutzung und/ oder entsprechend 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. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes spielen insbesondere die Entwicklung der Bauflächen, wie Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen eine große Rolle. Damit die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde definiert werden können, und somit eine bedarfsorientierte Flächengröße der jeweiligen Bauflächen abgeschätzt werden kann, sind die Angebotslage und die Nachfragesituation der Segmente Wohnen und Gewerbe zunächst gegenüberzustellen.

Dafür ist neben der Evaluation der aktuell dargestellten, aber in der Realität noch nicht entwickelten Wohnbauflächen auch die Betrachtung von bisher nicht genutzten Flächen im Innenbereich, den sogenannten Baulücken, wichtig.

Gemäß § 200 BauGB hat die Gemeinde Rastede im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zum Zwecke der Ermittlung bestehender Reserveflächen für Wohnzwecke ein Baulückenkataster aufgestellt.

Um die vorhandenen Baulücken im Gemeindegebiet zu erfassen, wurde für das gesamte Gemeindegebiet eine detaillierte Bestandsaufnahme im Juni und Juli 2024 durchgeführt. Mit Hilfe des Baulückenkatasters sollen die bestehenden Baulücken, welche für eine Wohnnutzung oder in Ausnahmefällen für eine gemischt genutzte Bebauung nutzbar sind, ermittelt werden.

Das Baulückenkataster erfasst alle im Gemeindegebiet gelegenen, unbebauten sowie untergenutzten oder nur geringfügig bebauten Grundstücke bis zu einer Größe von ca. 3.800 m², die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt sind und aus öffentlich-rechtlicher Sicht entweder gegenwärtig oder in absehbarer Zeit bebaubar sind. Zudem wurden auch die vorhandenen Innenbereichssatzungen in Hinblick auf noch vorhandene Baulücken betrachtet. Im Baulückenkataster wurden ausschließlich Baulücken aufgenommen, die bereits erschlossen sind oder ohne größeren Aufwand erschließbar sind. Aus diesem Grund sind mögliche Hintergrundstückbebauungen in der Regel nicht Bestandteil des Baulückenkatasters. Ausnahmsweise können sie als Baulücken aufgeführt sein, wenn parallel zum Grundstück eine vorhandene Straße zur Erschließung dienen könnte oder das Flurstück zwar rückwärtig liegt, aber einen Zugang zur Erschließungsstraße gewährt, der aktuell ggf. anderweitig bebaut sein kann. Darüber hinaus sind unbebaute Gewerbegrundstücke nicht Bestandteil des Baulückenkatasters.

Dabei wurden die Baugrundstücke innerhalb einer digitalen Karte zeichnerisch erfasst und in Datenblättern nummeriert mit weiteren Angaben zur Grundstücksgröße, der Bestandssituation und ggf. dem Planungsrecht (Bebauungsplan oder Satzung) dargestellt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind im Baulückenkataster keine Angaben zu Grundstückseigentümern, Pächtern oder sonstigen Nutzern des jeweiligen Grundstückes enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baulückenkataster lediglich von einer grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeit ausgeht. Das Veräußerungsinteresse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist bei den erfassten Baulücken unbekannt. Es können durch Aufnahme eines Grundstückes in das Baulückenkataster keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Bebaubarkeit verbindlich immer nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde geklärt werden kann. Alle Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und / oder Vollständigkeit.

Mittels des Baulückenkatasters konnten Baulücken in einer Größe von insgesamt 9,48 ha (94.809 m²) identifiziert werden. Als Anhaltswert kann davon ausgegangen werden, dass maximal 10 % der im Baulückenkataster ermittelten Flächen für den Ausbau zur Verfügung stehen könnten.

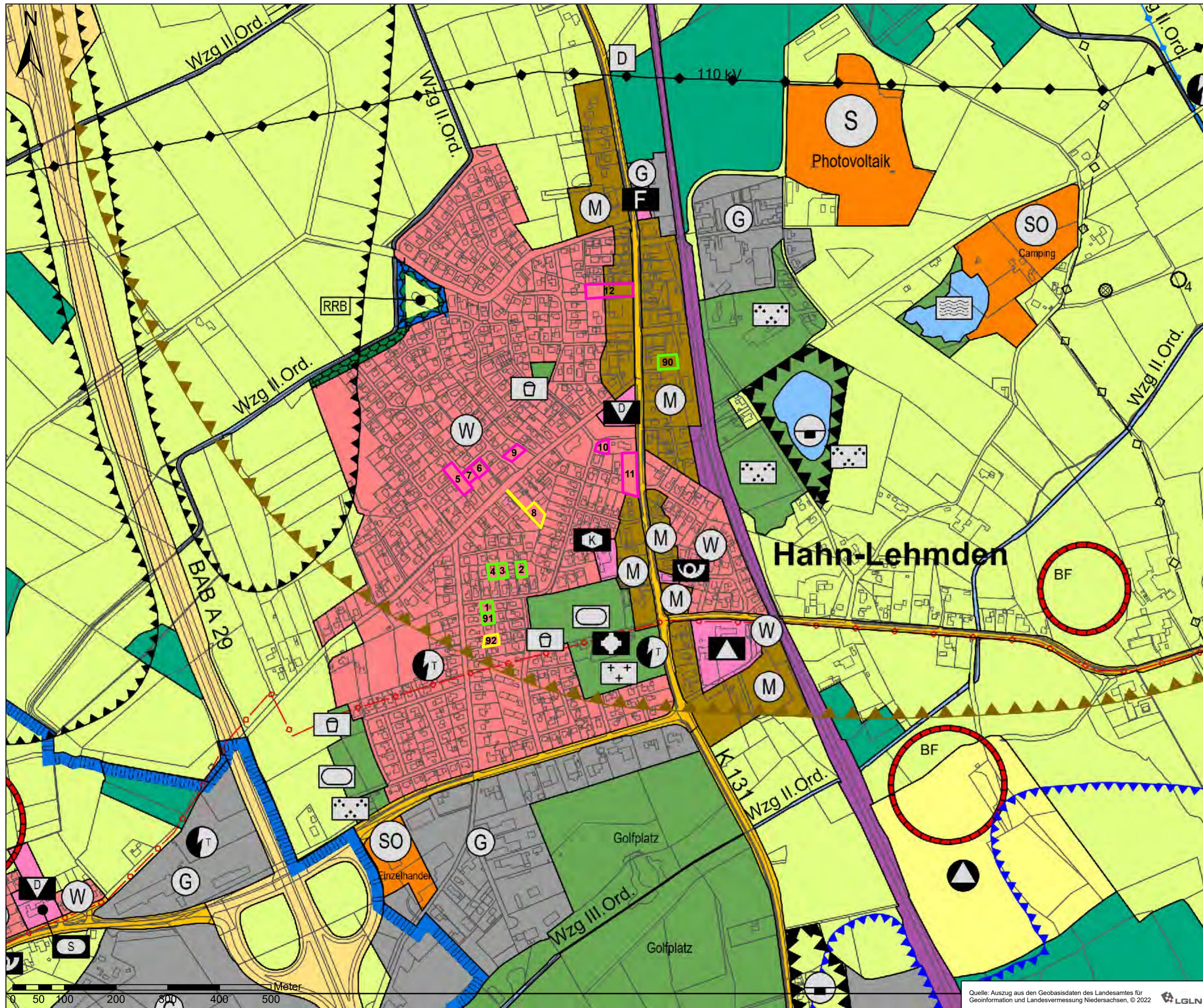
Tabelle 1: Ergebnis des Baulückenkatasters in den einzelnen Ortschaften

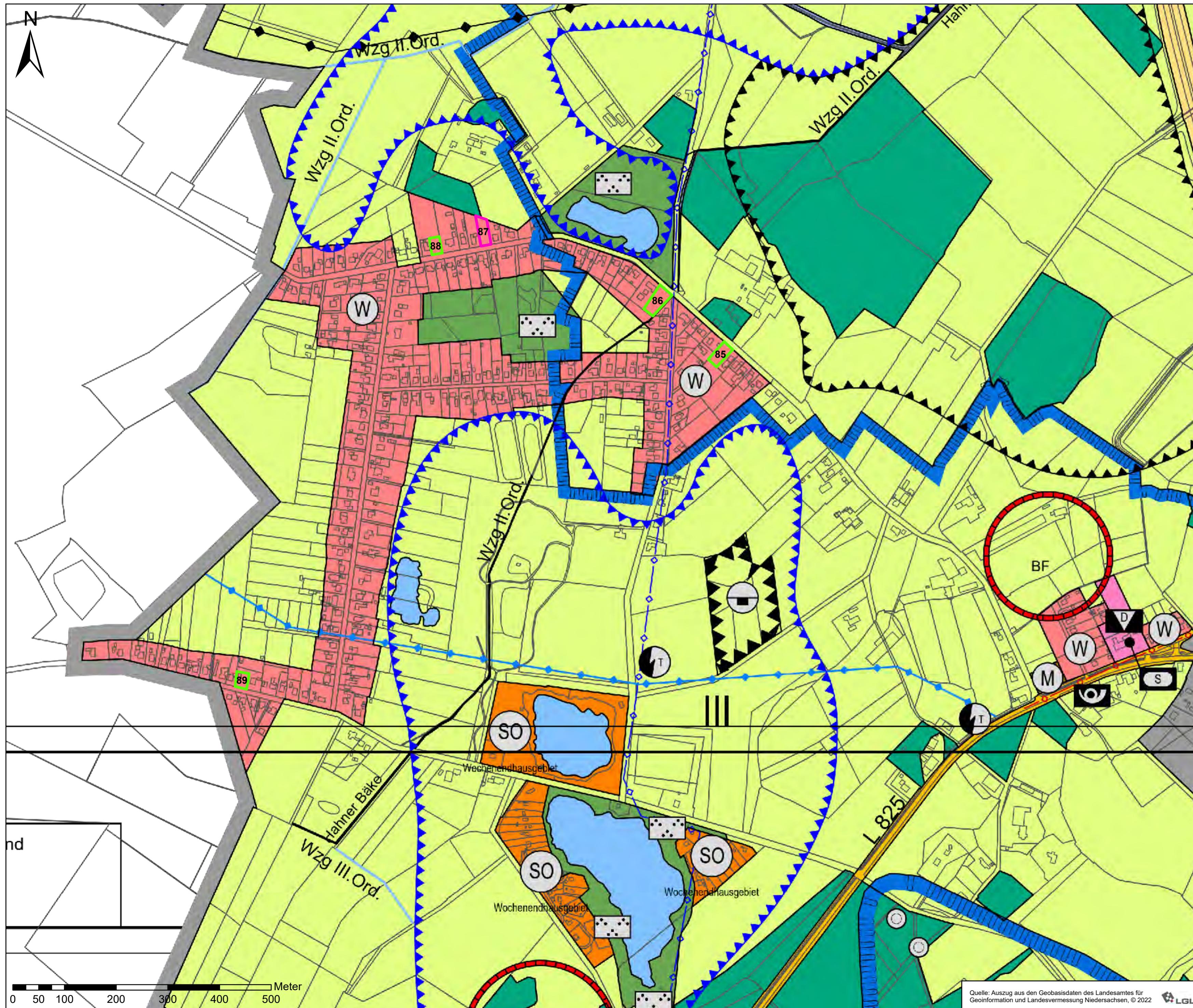
Ortsteil	Gesamtgröße der verfügbaren Baulücken	verfügbare Baulücken (10%)	Verteilung der Baulücken
Wahnbek	8.665 m ²	866 m ²	9 %
Loy	12.876 m ²	1.288 m ²	13 %
Hahn-Lehmden inkl. Nethen	18.642 m ²	1.864 m ²	20 %
Rastede zentral	54.625 m ²	5.463 m ²	58 %
Gesamt	94.808 m ²	9.481 m ²	100 %

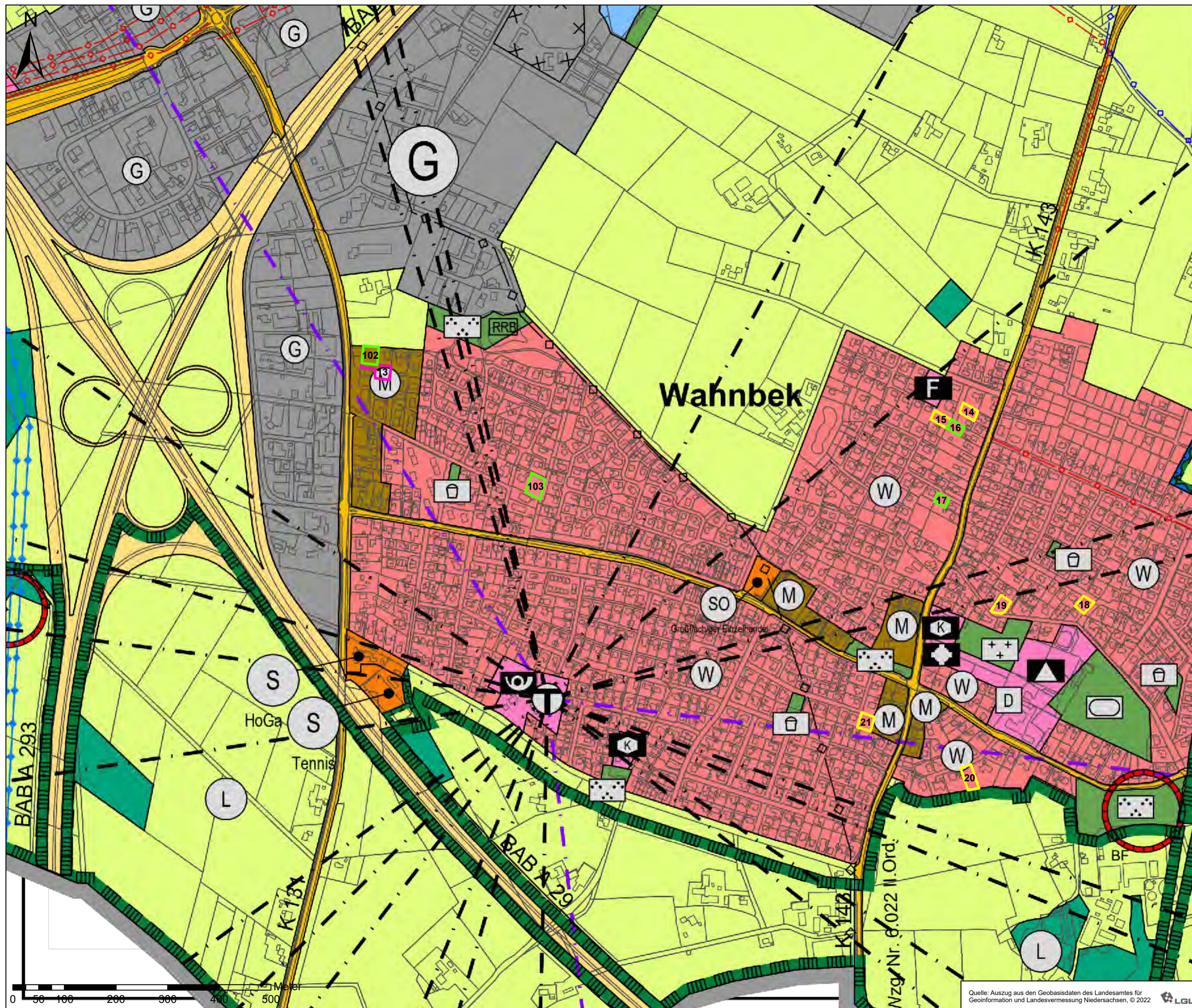
Die Lage der einzelnen Baulücke und dessen Eigenschaften können den beiliegenden Karten des Baulückenkatasters entnommen werden.

Anlage

- Karten 1-9 mit eingetragenen Baulücken in den verschiedenen Ortsteilen







Legende

Baulücken

- Brach- oder landwirtschaftliche Fläche
- Garten mit eigenem Flurstück
- Garten ohne eigenes Flurstück

Nr.	Größe (qm)	Realnutzung	B-Plan Nr.	Festsetzung	Baufeld
13	999	Brache	34	MI	ja
14	647	Garten	63e	WA	ja
15	677	Garten	63e	WA	ja
16	552	Garten	63e	WA	ja
17	446	Garten	63e	WA	ja
18	642	Garten	13c	WR	ja
19	756	Garten stark bewachsen	13c	WR	ja
20	1002	Garten	13 1. Änderung	WA	ja
21	771	Garten	14 1. Änderung	WA	ja
102	1012	Garten	34	MI	ja
103	1160	Garten	34	WA	ja

Rastede
Baulückenkataster

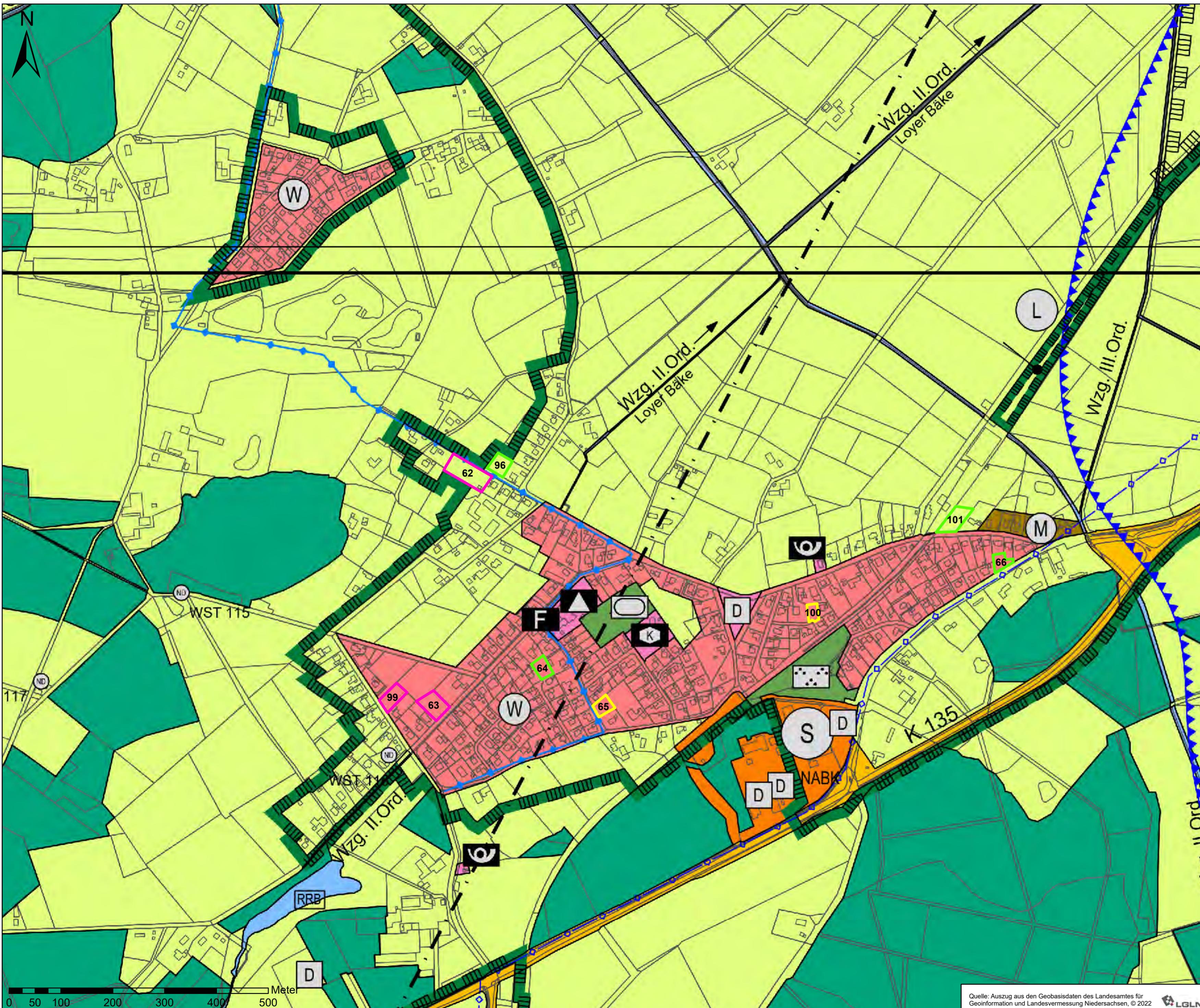
Karte 3: Wahnbek

August 2024

1:5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Eichenweg 1
26123 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441/971-74-40
Telefax 0441/971-74-73
E-Mail: info@nwp-ol.de
Internet: www.nwp-ol.de





Legende

Baulücken

- Brach- oder landwirtschaftliche Fläche
 - Garten mit eigenem Flurstück
 - Garten ohne eigenes Flurstück

Nr.	Größe (qm)	Realnutzung	B-Plan Nr.	Festsetzung	Baufeld
62	3141	Brache	Innenbereichssatzung		ja
63	1868	Landwirtschaft	Innenbereichssatzung		
64	1033	Garten	49a	WA	ja
65	953	Garten	Innenbereichssatzung		
66	855	Gehölze	Innenbereichssatzung		
96	1219	Garten	Innenbereichssatzung		ja
99	1420	Landwirtschaft	Innenbereichssatzung		
100	628	Garten	Innenbereichssatzung		ja
101	1759	Baumschule	Innenbereichssatzung		

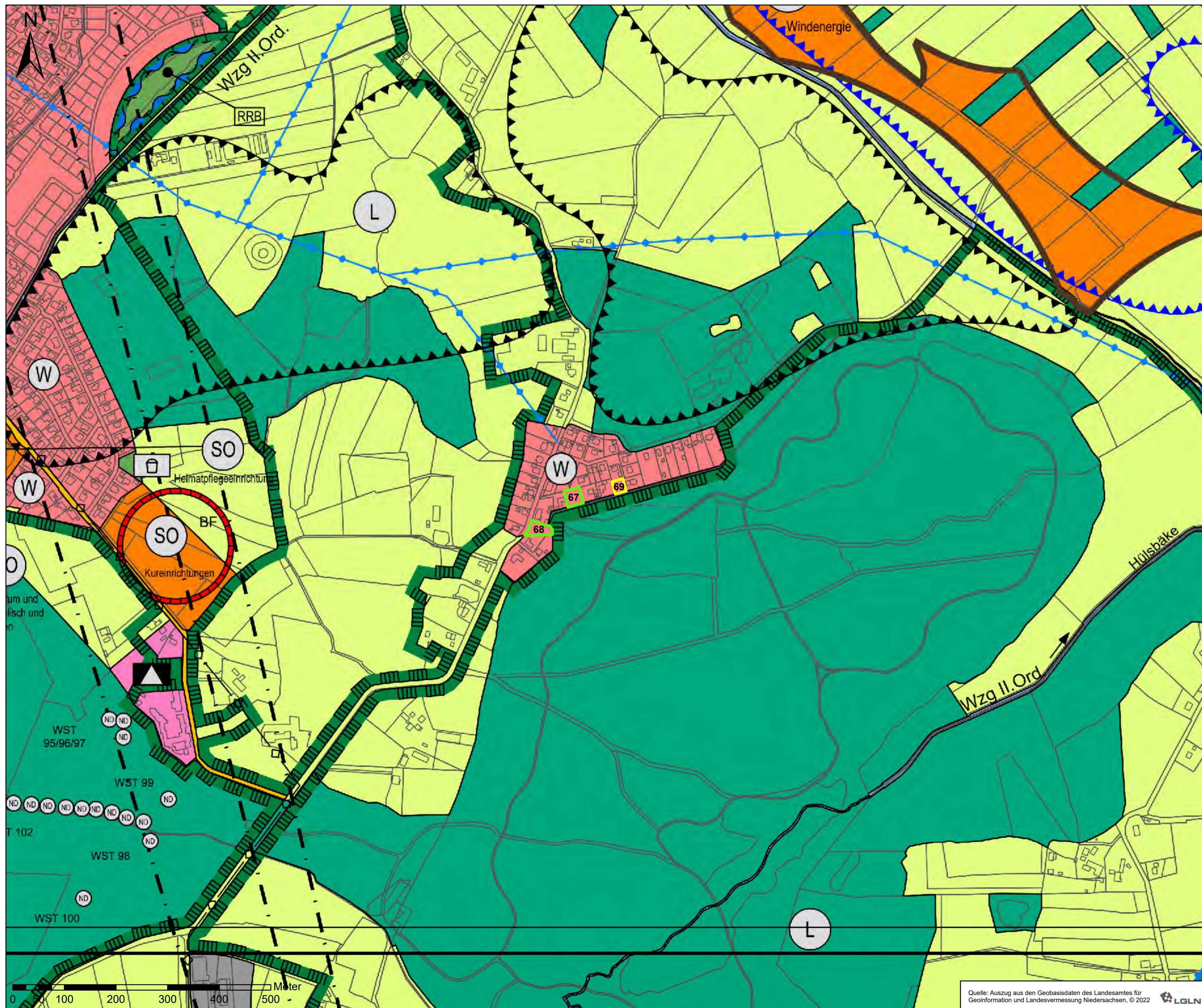
Rastede

Karte 4: Barghorn/Loy

August 2024

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441/97174-0
Telefax 0441/97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Rastede

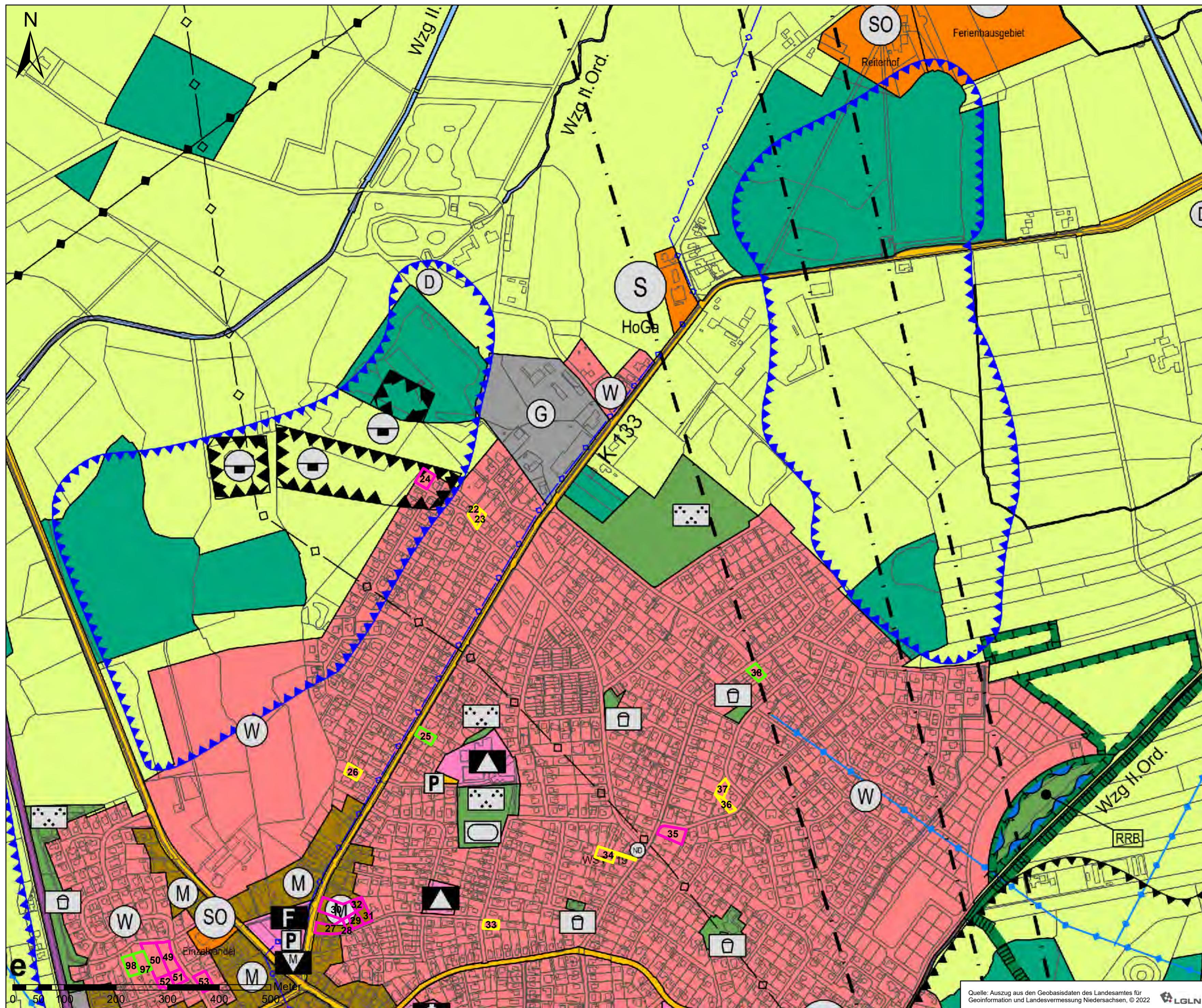
Baulückenkataster

Karte 5: Hankhausen

August 2024 1:5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eichenweg 1
26123 Oldenburg
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 5335
Telefon 0441/97174-0
E-Mail: info@nwp-old.de
Internet: www.nwp-old.de

NWP



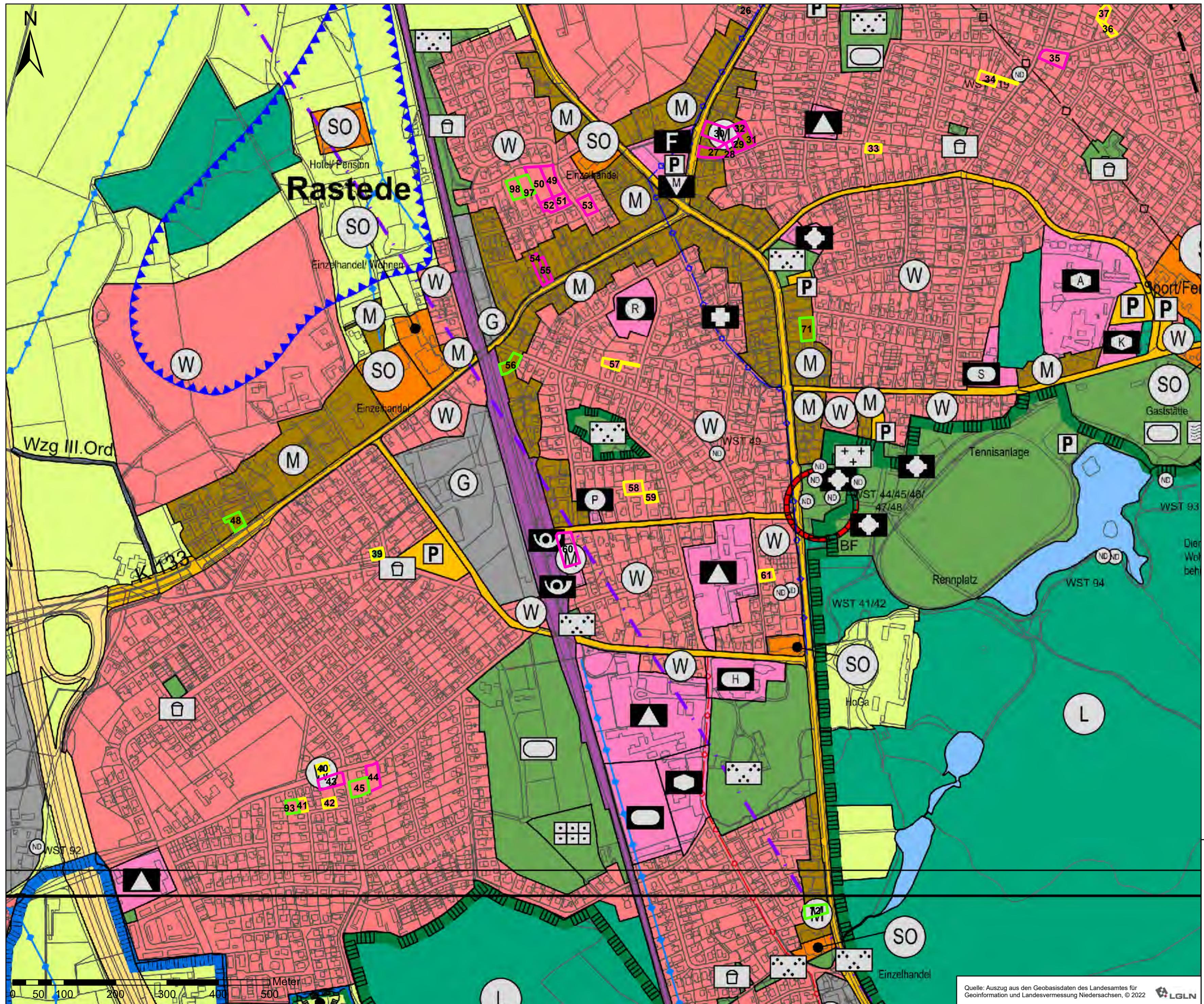
Rastede

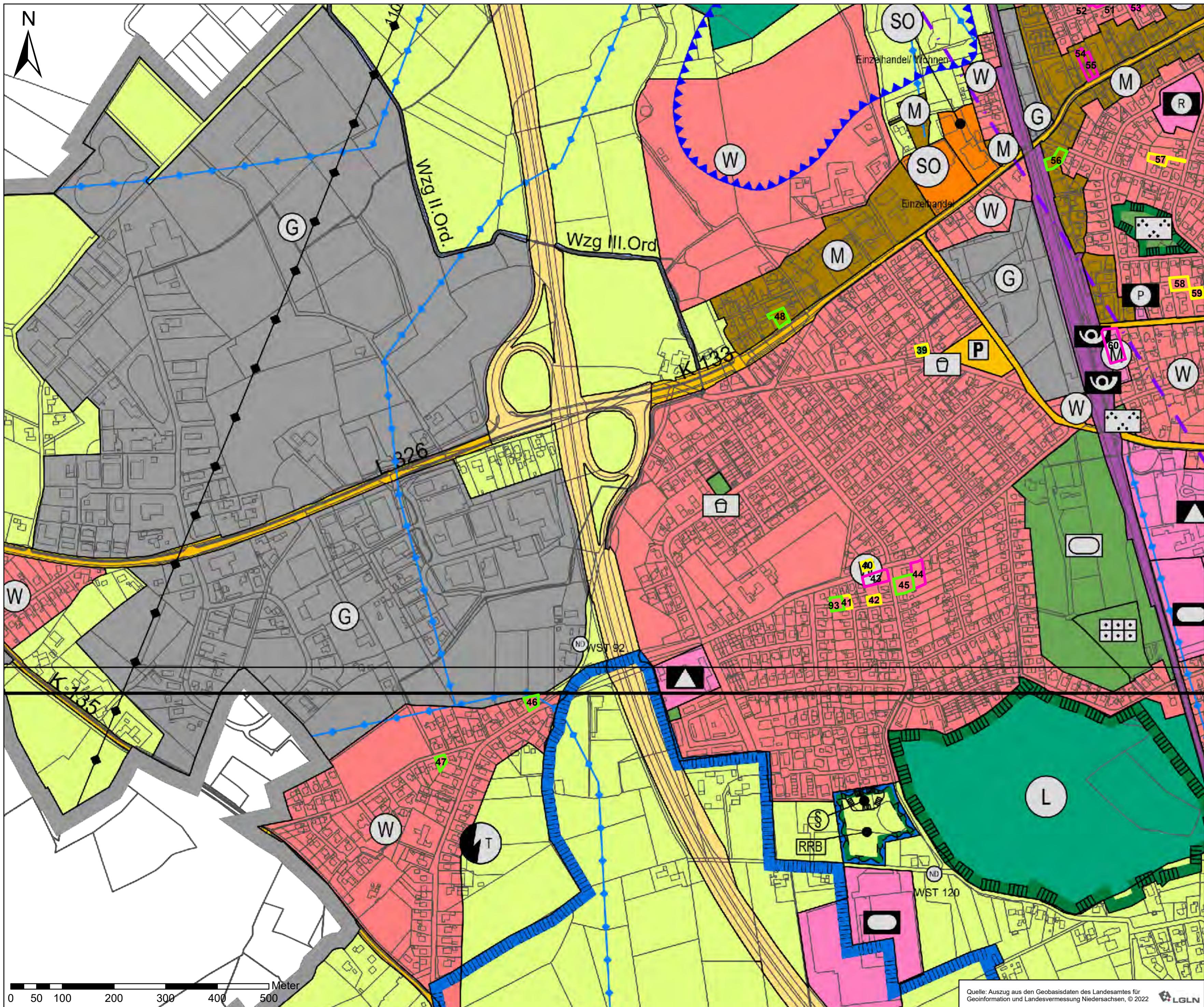
Baulücken

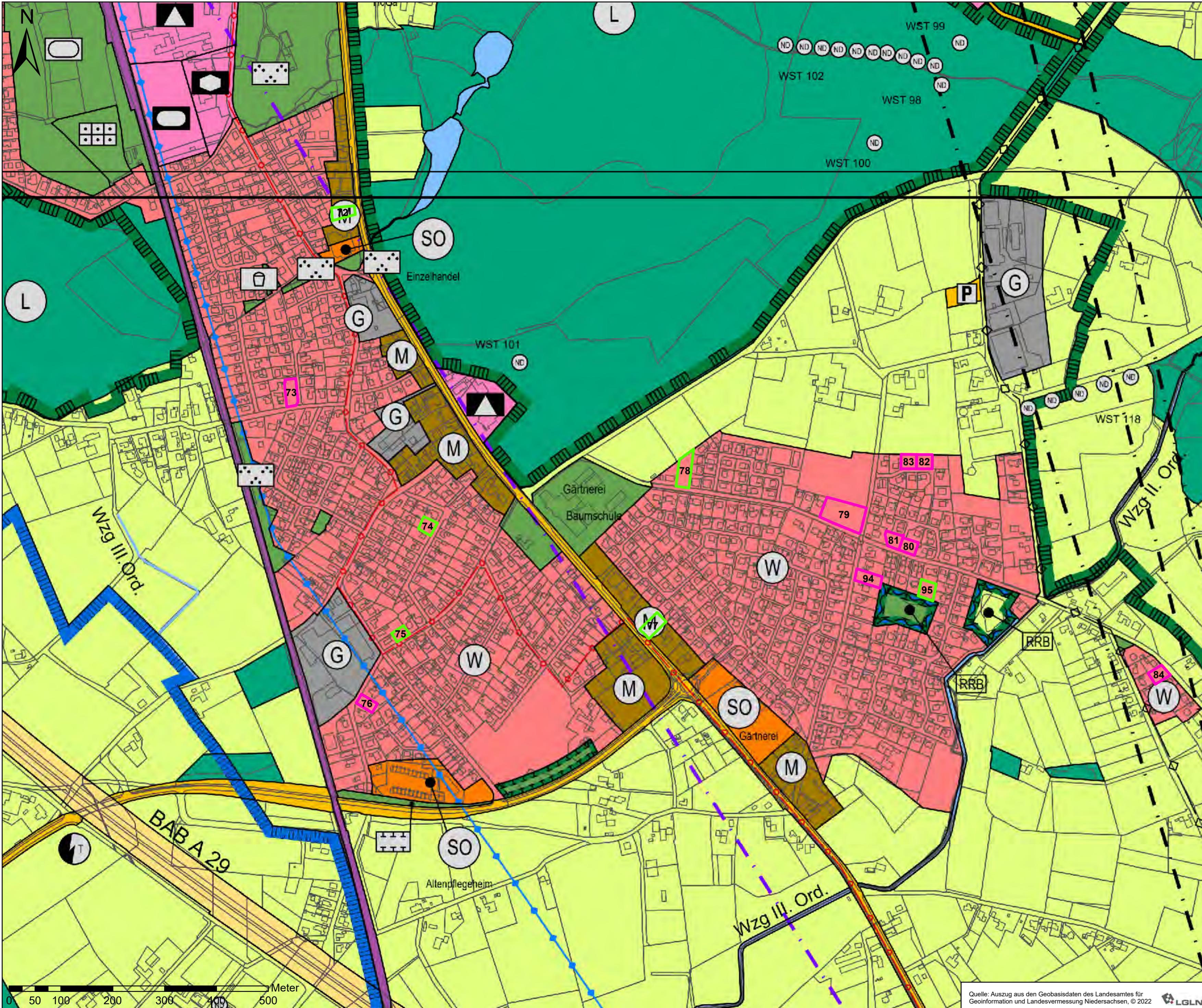
- Brach- oder landwirtschaftliche Fläche
- Garten mit eigenem Flurstück
- Garten ohne eigenes Flurstück

Nr.	Größe (qm)	Realnutzung	B-Plan Nr.	Festsetzung	Baufeld
22	502	Garten	45	WR	ja
23	322	Garten	45	WR	ja
24	834	Brache	45	WR	ja
25	674	Garten	27	WA	ja
26	593	Garten	27	WA	ja
27	1129	Brache	60	MI	ja
28	308	Brache	60	MI	ja
29	573	Brache	60	MI	ja
30	1832	Brache	60	MI	ja
31	698	Brache	60	MI	ja
32	351	Brache	60	MI	ja
33	481	Garten	6e	WA	ja
34	892	Garten	6e	WR	ja
35	1222	Brache	20	WA	ja
36	390	Garten	75b	WA	ja
37	535	Garten	20 1. Änderung	WA	ja
38	627	Garten	20	WA	ja
49	1354	Brache	6f	WA	ja
50	1980	Brache	6f	WA	ja
51	660	Brache	6f	WA	ja
52	639	Brache	6f	WA	ja
53	867	Wiese	6f	WA	ja
97	887	Garten	6f	WA	ja
98	867	Garten	6f	WA	ja









Legende

Baulücken

- Brach- oder landwirtschaftliche Fläche
 - Garten mit eigenem Flurstück
 - Garten ohne eigenes Flurstück

Nr.	Größe (qm)	Realnutzung	B-Plan Nr.	Festsetzung	Baufeld
72	926	Garten stark bewachsen			
73	1148	Wiese	21b	WA	ja
74	754	Garten	21	WA	ja
75	559	Garten			
76	719	Wiese			
77	1174	Wiese	79d	MI	ja
78	1594	Garten			
79	3790	Pferdewiese			
80	799	Grünland	105	WA	ja
81	829	Grünland	105	WA	ja
82	830	Grünland	105	WA	ja
83	830	Grünland	105	WA	ja
84	828	Wiese	87	WA	ja
94	1146	Brache	79	WA	ja
95	980	Garten	93a	WA	ja

Rastede
aulückenkataster

Route 9: Rastede/Südende

August 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1 Telefon 0441/97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441/97174-73

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Gesellschaft für räumliche
Postfach 5335
Planung und Forschung
26043 Oldenburg

Telefon 0441/97174-0
Telefax 0441/97174-73
E-Mail info@nwp-old.de
Internet www.nwp-old.de