

**E i n l a d u n g**

**Gremium:** **Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich**  
**Sitzungstermin:** **Montag, 25.11.2024, 17:00 Uhr**  
**Ort, Raum:** **Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede**

Rastede, den 14.11.2024

- 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 23.09.2024
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Fortschreibung Flächennutzungsplan  
Vorlage: 2024/152
- TOP 6 Ausweisung neuer Industrieflächen – Antrag CDU Fraktion  
Vorlage: 2024/158
- TOP 7 Schaffung von Wohnmobilstellplätzen beim Beach Club Nethen - Antrag der FDP-Fraktion  
Vorlage: 2024/153
- TOP 8 Entbürokratisierung der Rasteder Vorgaben für Bauvorhaben - Antrag der FDP-Fraktion  
Vorlage: 2024/154
- TOP 9 Anfragen und Hinweise
- TOP 10 Einwohnerfragestunde

## **Einladung**

---

### **TOP 11 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.: 2024/152**

freigegeben am **13.11.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 28.10.2024**

## **Fortschreibung Flächennutzungsplan**

### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.11.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	03.12.2024	Verwaltungsausschuss

### **Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage der Beratungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 25.11.2024 wird die Einleitung des Verfahrens für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rastede beschlossen.

### **Sach- und Rechtslage:**

Nachdem aus verschiedenen organisatorischen Gründen eine Behandlung der Thematik „Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ zeitlich zurückgestellt worden war, wurden die Arbeiten, die zwischenzeitlich bereits begonnen worden waren, wieder aufgenommen und sollen nunmehr fortgeführt werden.

Der FNP, der zuletzt 1990 in Gänze erarbeitet worden war und zwischenzeitlich über achtzig Änderungen erfahren hat, ist ein zentrales Instrument der kommunalen Bau- leitplanung und dient als sogenannter vorbereitender Bauleitplan dazu, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre in den Grundzügen festzulegen.

Die Hauptaufgaben des Flächennutzungsplanes sind

- die Koordinierung der Bodennutzung, wobei der FNP die vorgesehene Nutzung aller Flächen einer Gemeinde zum Beispiel als Wohnbauflächen, Gewerbe flächen, Verkehrsflächen u. Ä. darstellt. Damit koordiniert er die unterschiedlichen Anforderungen an den Boden und schafft eine möglichst alle Aspekte umfassende Planung.
- die richtungsweisende Funktion, wobei der FNP als Orientierung für die politischen Gremien, die Verwaltung und auch die Öffentlichkeit über die geplante städtebauliche Entwicklung dient.

- die Vorgabe für Bebauungspläne. Der FNP ist für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen maßgeblich. Diese müssen aus dem FNP entwickelt werden und dürfen ihm nicht widersprechen; gegebenenfalls ist er, wie auch bisher, bedarfsgerecht anzupassen.
- die Steuerung der Infrastrukturentwicklung. Der FNP ist auch ein Steuerungsinstrument für Infrastrukturprojekte, wie etwa für den Bau von Straßen, Versorgungsleitungen oder die Entwicklung von Grünflächen.

Der FNP hat keinen unmittelbaren Rechtscharakter für die Einwohner, das heißt, er ist nicht unmittelbar verbindlich. Er ist jedoch verbindlich gegenüber Behörden und dient insoweit als Grundlage für Genehmigungen und weitere Planungen.

Die zunächst allgemein beschriebenen Ziele der Planung müssen „in Fläche“ übersetzt werden, um die jeweiligen Vorstellungen konkretisieren zu können. Dabei sind nicht nur einzelne Flächen mit einem bestimmten Funktionszweck darzustellen, sondern auch auf ihre Wechselbeziehung zu beispielsweise technischer oder sozialer Infrastruktur wie zum Beispiel Abwasseranlagen oder Schulen vorläufig zu bewerten. Als Gesamtergebnis ergibt sich idealerweise ein Plan, der für den Geltungszeitraum ein Handlungsgerüst für Planungsmaßnahmen darstellt.

Hierfür war zwischenzeitlich das Planungsbüro NWP, Oldenburg, beauftragt worden und hat verschiedene Vorarbeiten in diesem Zusammenhang abgeschlossen. Eine ausführliche Vorstellung der Ergebnisse erfolgt im Rahmen der Sitzung. Obgleich eine qualifizierte Vorbetrachtung erfolgt ist, können natürlich weitere Entwicklungsüberlegungen von sogenannten Trägern öffentlicher Belange, aber gerade auch seitens der Einwohner bestehen und sollen gegebenenfalls auch in diese Planung einfließen können.

Die Beschreibung des Vorgehens einschließlich der Berechnungsgrundlagen beispielsweise für die Überlegungen zur Einwohnerentwicklung der Gemeinde oder dem Baulückenkataster ergeben sich aus den als Anlage 1 bis 3 beigefügten Unterlagen. Die dort benannten Flächenüberlegungen, auch bei einer entsprechend umfassenden summarischen Prüfung, sind diesen Unterlagen zu entnehmen.

Den politischen Gremien bleibt es insoweit vorbehalten, eine entsprechend abschließende Entscheidung hinsichtlich des Umfangs der zu berücksichtigenden Flächen zu treffen.

Um hierzu eine umfassende Beteiligung, auch über das nach dem Baugesetzbuch vorgesehene gesetzliche Verfahren hinaus, sicherstellen zu können, ist vorgesehen, mindestens eine gesonderte Veranstaltung durchzuführen, die bereits vor der gesetzlichen Beteiligung Aufschluss über die Planungsziele einerseits aber auch über mögliche Alternativüberlegungen andererseits geben soll.

Sowohl diese Veranstaltung als auch die bisherigen Überlegungen werden dabei durch Vertreter des Unternehmens „Institut für partizipatives Gestalten GmbH“ moderiert, deren Aufgabe es hierbei ist, die unterschiedlichen Interessen der betroffenen Akteursgruppen so aufeinander abzustimmen, dass ein größtmöglicher Konsens erzielt werden kann. Dafür bilden auch die Anlagen eine fundierte Grundlage.

Als weiterer Verfahrensschritt ist eine Informations- und Beteiligungsveranstaltung durch die Verwaltung vorgesehen. Methodisch soll nach einer Erläuterung der Planungsüberlegungen mit angeschlossenem Dialog entlang von einzelnen Handlungsfeldern eine Kommentierung und Bewertung der Flächenvorschläge durch die anwesenden Bürger ermöglicht werden. Terminliche Abstimmungen werden derzeit vorbereitet und können voraussichtlich in der Sitzung benannt werden.

Nach der öffentlichen Veranstaltung können Hinweise und Ergänzungen oder Einwände aus der Bevölkerung noch in den für die Beteiligung zu erarbeitenden Entwurf des FNP integriert werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

- Anlage 1 – Entwurf – Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede
- Anlage 2 - Baulückenkataster
- Anlage 3 - Planzeichnung Flächennutzungsplan

# **Gemeinde Rastede**

**Landkreis Ammerland**

## **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede**

### **Zwischenergebnisse**

**Wohnbauflächenbedarf**

**Gewerbliche Bauflächen**

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





## Inhaltsverzeichnis

### Teil A Wohnbauflächen

<b>A. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>A.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognosen.....</b>	<b>2</b>
A.1.1 Bisherige Entwicklungstrends .....	2
<b>A.2 Prognoseannahmen .....</b>	<b>4</b>
A.2.1 Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland, Ergebnisbericht 2023 .....	4
A.2.2 NBank.....	4
A.2.3 „Wegweiser Kommune“ – Bertelsmann Stiftung .....	5
A.2.4 Berechnung der Gemeinde Rastede auf der Basis der Fortschreibung der bisherigen Entwicklung .....	5
A.2.5 Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) .....	5
A.2.6 Auswertung der Bevölkerungsprognosen.....	5
<b>A.3 Wohnbauflächenbedarfsprognose.....</b>	<b>6</b>
A.3.1 Zugrundeliegende Annahmen.....	6
A.3.2 Mögliche Szenarien.....	7
A.3.3 Reserveflächen und Baulücken.....	10
A.3.4 Resultierender Flächenbedarf .....	11
A.3.5 Flächenbilanz .....	12
<b>A.4 Flächenvorschläge.....</b>	<b>12</b>
A.4.1 Hauptort Rastede.....	13
A.4.2 Hahn-Lehmden .....	17
A.4.3 Wahnbek .....	18
A.4.4 Loy .....	19
<b>A.5 Bewertungskriterien .....</b>	<b>20</b>
A.5.1 Kriterienableitung aus den Workshopergebnissen .....	20
A.5.2 Städtebauliche Bewertungskriterien .....	21
<b>Teil B Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>22</b>
<b>B.1 Reserveflächen .....</b>	<b>22</b>
<b>B.2 Neudarstellungen.....</b>	<b>24</b>



## Teil A Wohnbauflächen

### A. Einleitung

Der Umfang der Neudarstellungen von Wohnbauflächen ist im Flächennutzungsplan zu begründen. Dabei wird auf die bisherigen Erkenntnisse aus der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsentwicklung sowie auf gängige Prognosemodelle zurückgegriffen.

Die Gemeinde Rastede hat die allgemein verfügbaren Prognosen unterschiedlicher Institutionen/ Quellen ausgewertet und deren Unterschiede herausgearbeitet (s. Kapitel 2). 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 3).

Im Weiteren sind erste Vorschläge zur Darstellung von neuen Wohnbauflächen und zur Rücknahme von im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ausgearbeitet (s. Kapitel 4). 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. 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.

Es sind derzeit deutlich mehr Flächen für Neudarstellungen vorgeschlagen, als im Vergleich zur Bedarfsabschätzung erforderlich wären. Die Flächen sind im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu bewerten und miteinander zu vergleichen. Die Ergebnisse der bereits durchgeführten Workshops mit den politischen Fraktionen und der noch ausstehenden Bürgerbeteiligung sollen in die Bewertung einfließen. Für die Bewertungskriterien werden im folgenden Kapitel 5 erste Vorschläge unterbreitet.

## A.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognosen

### A.1.1 Bisherige Entwicklungstrends

#### A.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

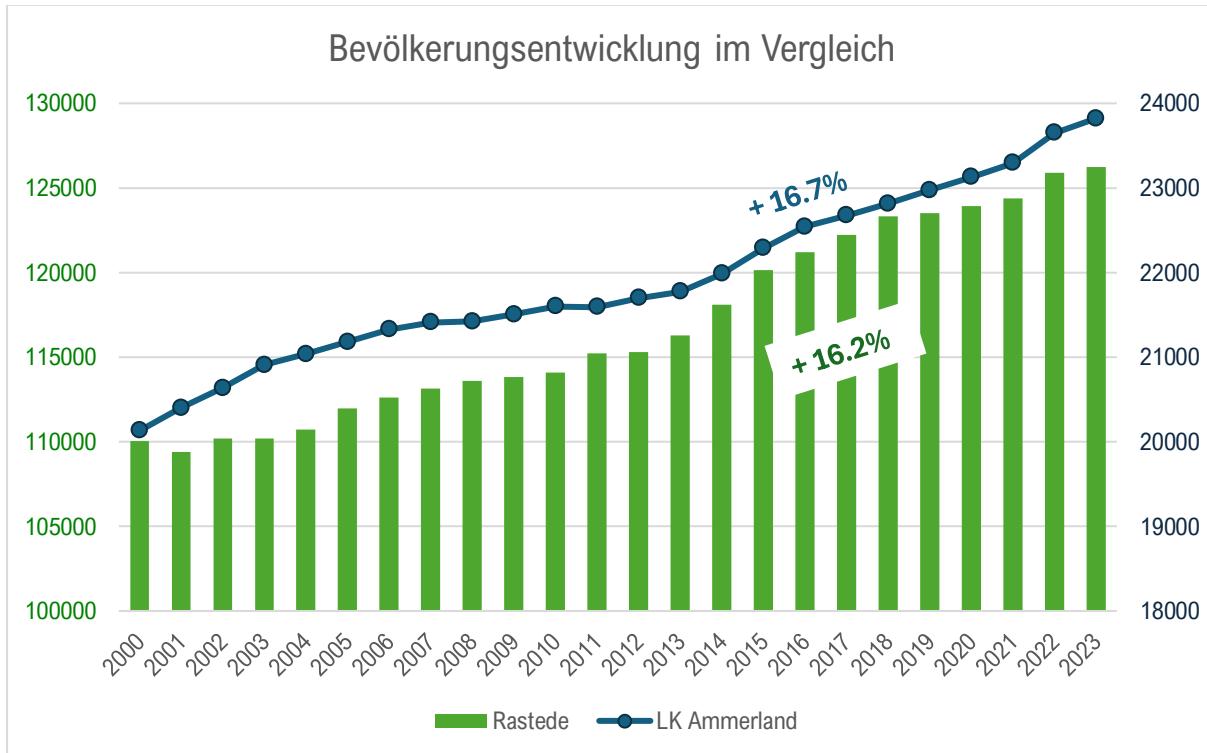


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland und in der Gemeinde Rastede (2000-2023)  
Quelle: LSN-Online - Tabelle Z100001G

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).

#### A.1.1.2 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 Haushaltswuchs 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.

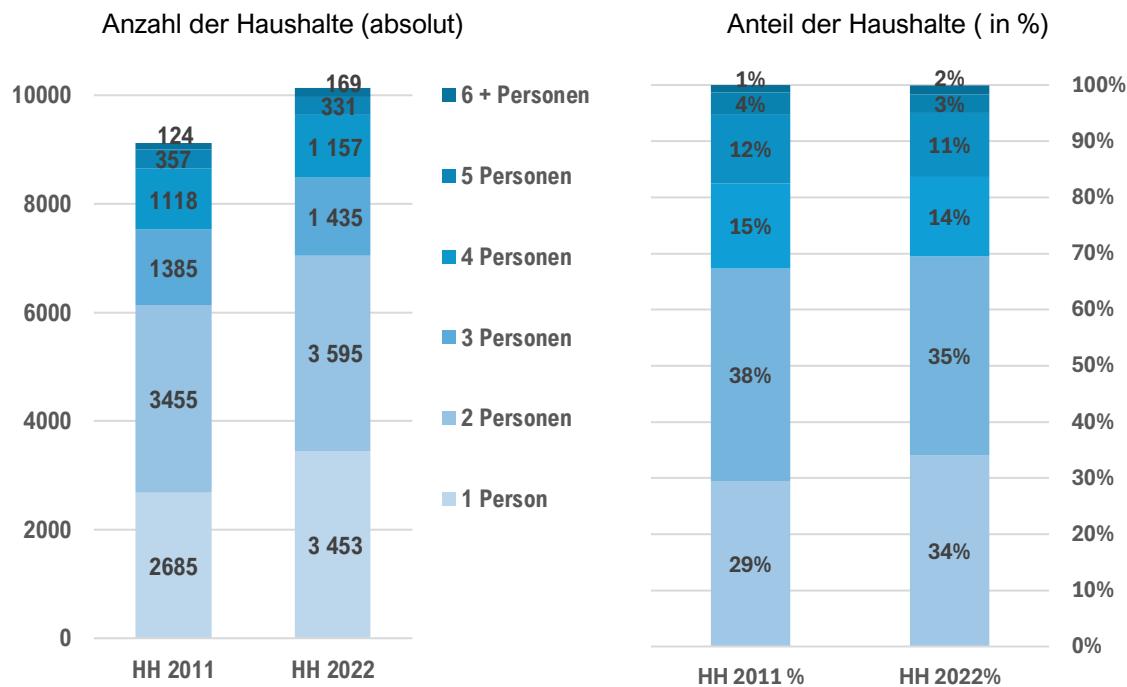


Abb. 2: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße (2011-2022)

Quelle: Zensusdaten 2011 und 2022

### A.1.1.3 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.

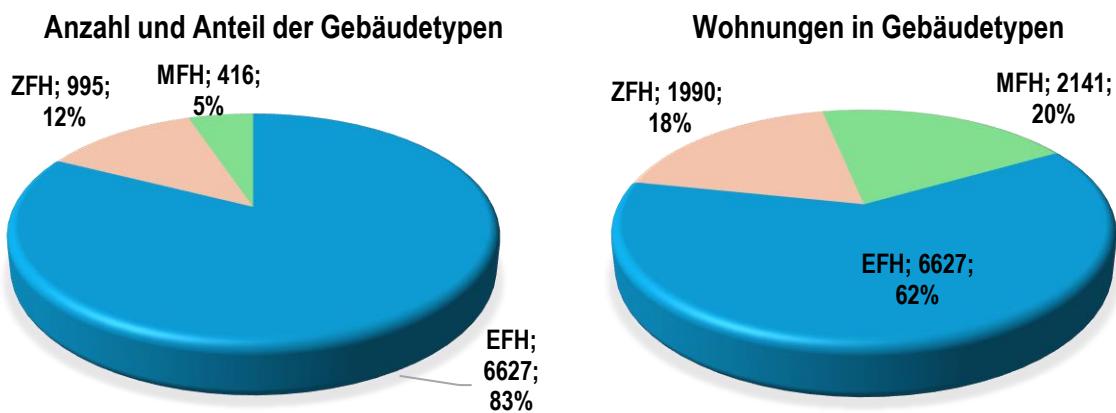
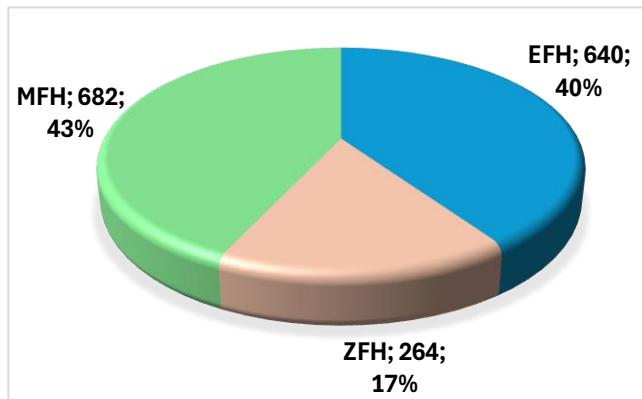


Abb. 3: Gebäude- und Wohnungsstruktur in Rastede (31.12.23)

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. 4: Wohnungszuwachs nach Gebäudetypen in Rastede (2011-2023)

Quelle: LSN-Online – Tabelle Z8051021

## A.2 Prognoseannahmen

### A.2.1 Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland, Ergebnisbericht 2023<sup>1</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.

**Tabelle 2: Bevölkerungsprognose 2021 bis 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 %
Edewecht	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

### A.2.2 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.

<sup>1</sup> GEWOS: Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Ammerland, Hamburg, Ergebnisbericht 2023

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.

### **A.2.3 „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>2</sup>

### **A.2.4 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.

### **A.2.5 Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)**

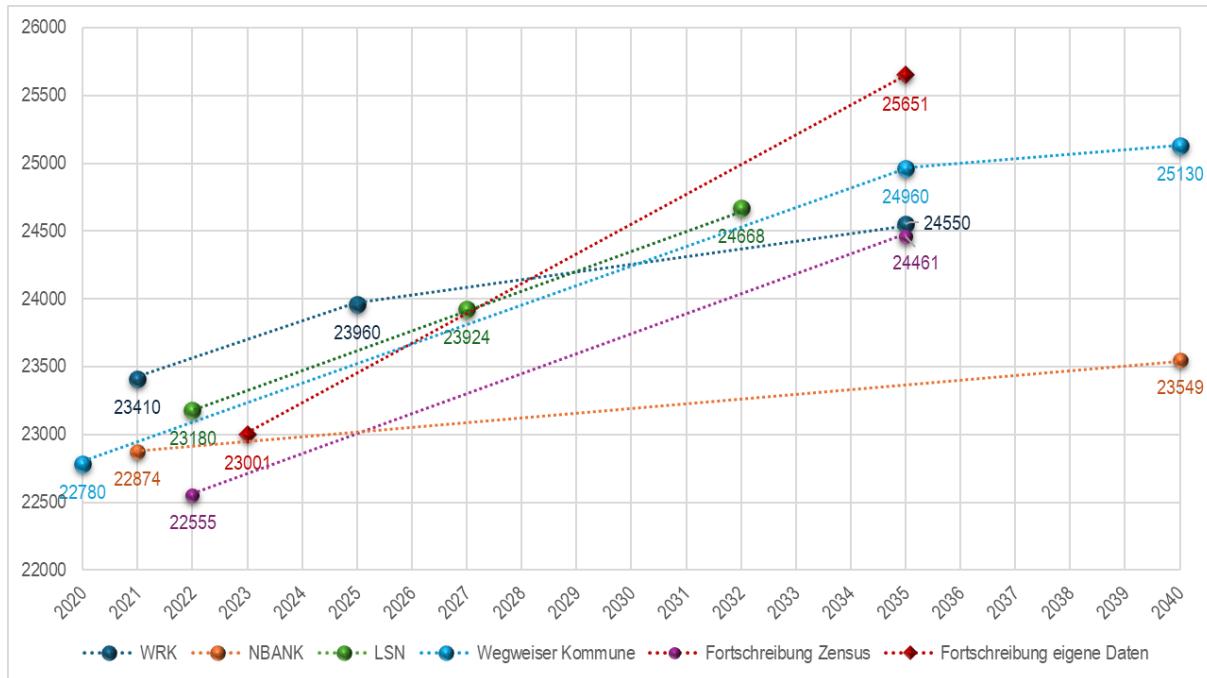
Es liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahr 2027 bis 2032 vor. Das LSN prognostiziert auf der Basis des Jahres 2022 von 23.180 Einwohnern für das Jahr 2032 24.668 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,4 % in 10 Jahren, bzw. jährlich 0,64 %.

### **A.2.6 Auswertung der Bevölkerungsprognosen**

Die vorliegenden Prognosen variieren deutlich:

<b>Prognosen</b>	<b>Zuwachs</b>
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 %

<sup>2</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/bevoelkerung-prognose+rastede+2020-2040+liniendiagramm>



### A.3 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Es wird nachfolgend mit drei verschiedenen Szenarien für den Wohnbauflächenbedarf gerechnet, so dass eine Bandbreite möglicher Entwicklungen aufgezeigt wird:

- 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)
- 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)
- 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

#### A.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 Wiederverheiratsraten, 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 (Rentnerehepaare) 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 ansteigenden 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
<b>13.001</b>	<b>2.893</b>	<b>4.027</b>	<b>1.188</b>
<b>61,6 %</b>	<b>13,7 %</b>	<b>19 %</b>	<b>5,6 %</b>

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	60	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%)			

#### A.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	1,48 ha
Doppelhaus 25 % = 5 x 350 qm	0,16 ha
Mehrfamilienhaus 15 % = 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 Lehmden 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 Lehmden</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 25 % = 11 x 350 qm	0,37 ha
Mehrfamilienhaus 15 % = 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	5,22 ha
<b>Summe Rastede</b>	<b>28,88 ha</b>

<b>Summe Ortsteile Rastede aus Szenario B</b>	<b>24,17 ha</b>
---	-----------------

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

### A.3.3 Reserveflächen und Baulücken

#### Reserveflächen

Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, nicht realisierten Flächen, führen zu folgenden Flächenabzügen:

<b>Rastede</b>	südwestlicher Siedlungsrand, Domsheide südwestlicher Siedlungsrand, Gemeindegrenze Baugebiet Göhlen Hankhausen (3 kleine Flächen)	1,7 ha 1,0 ha 1,0 ha 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:

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 m<sup>2</sup></b>	<b>9.481 m<sup>2</sup></b>	<b>1,0</b>

### A.3.4 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 Realisierungerschwernisse

ein Bruttowohnbaulandbedarf von:

#### A. Szenario A: Moderates Szenario (Angaben in ha)

	Bedarf	+ 30 % Erschließung etc.	Abzug Reserve	Zwischen- summe	+ 20 % Umset- zungerschwernis
<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>Wahnbek</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)

	Bedarf	+ 30 % Erschließung etc.	Abzug Reserve	Zwischen- summe	+ 20 % Umset- zungerschwernis
<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>Wahnbek</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)

	Bedarf	+ 30 % Erschließung etc.	Abzug Reserve	Zwischen- summe	+ 20 % Umset- zungerschwernis
<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>Wahnbek</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>

### A.3.5 Flächenbilanz

Ortschaft	Bruttowohnbauflächen im jeweiligen Szenario			Flächen- vor- schläge (s. Kap 4)	Saldo Szenarien	
	Szenario A moderat	Szenario B dynamisch	Szenario C Trend		A	C
Rastede	8,51	29,85	35,13	<b>69,9</b>	61,39	34,77
Hahn-Lehmden	3,88	11,74	11,74	<b>15,2</b>	11,32	3,46
Wahnbek	7,11	16,71	16,71	<b>16,1</b>	8,99	<b>-0,61</b>
Loy	2,50	5,79	5,79	<b>5,7</b>	3,20	<b>-0,09</b>
<b>Summe</b>	<b>21,99</b>	<b>64,08</b>	<b>70,04</b>	<b>106,9</b>	<b>84,91</b>	<b>36,86</b>

### A.4 Flächenvorschläge

#### Rücknahmen

Die für eine Rücknahme vorgeschlagenen Wohnbauflächen sind trotz jahrelanger Darstellung nicht realisiert worden. Die Gemeinde erkennt für diese Flächen trotz intensiver Bemühungen keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer für den Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes.

#### Neudarstellungen

Der Fokus der Flächenneudarstellungen liegt dabei auf Flächen, die entweder im Siedlungs- zusammenhang 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. Die Flächen sollen im weiteren Planverfahren einer Bewertung unterzogen werden (s. Kap. 5).



Rücknahme der Darstellungen von  
Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen



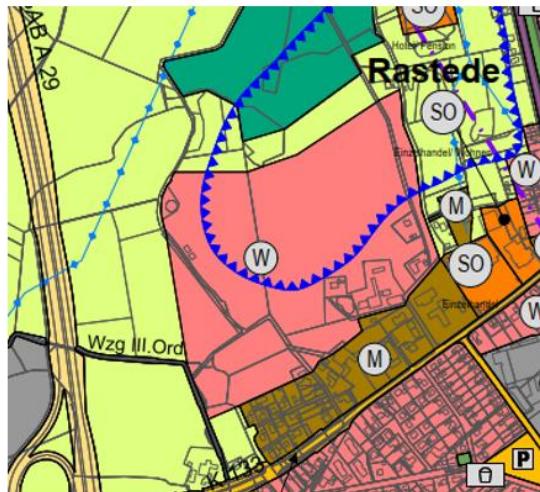
neue Darstellungen von Wohnbauflächen

#### A.4.1 Hauptort Rastede

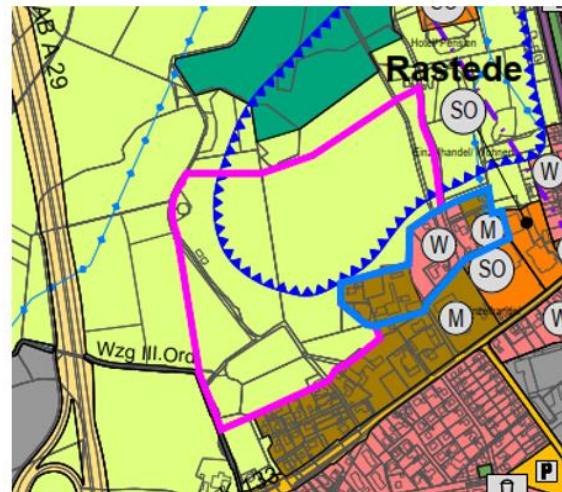
##### 1. Hauptort Rastede: Rücknahme: Nordwestlicher Siedlungsrand

**Flächengröße: 16,2 ha**

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme

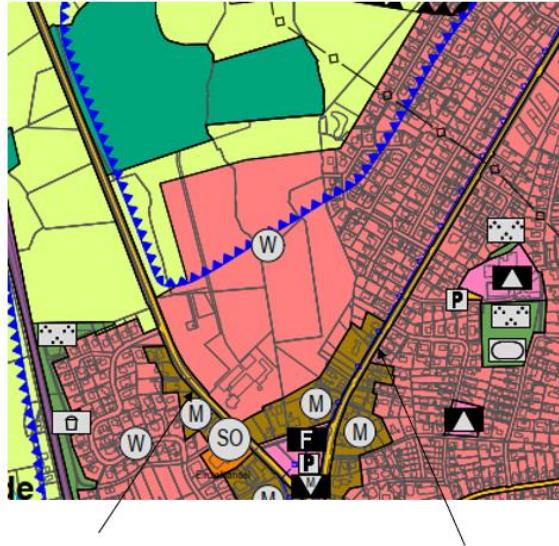


Raiffeisenstraße

##### 2. Hauptort Rastede: Rücknahme: Nördlicher Siedlungsrand, östlich der K 131

**Flächengröße: 12,2 ha**

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



Oldenburger Straße

Kleibroker Straße

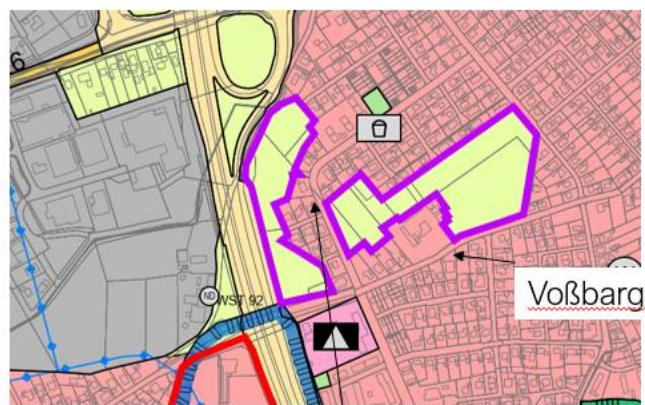
3. Hauptort Rastede: **Rücknahme:** Nördlich Voßbarg und direkt an der A 29

**Flächengröße beider Flächen: 5,5 ha**

Bisherige Darstellung



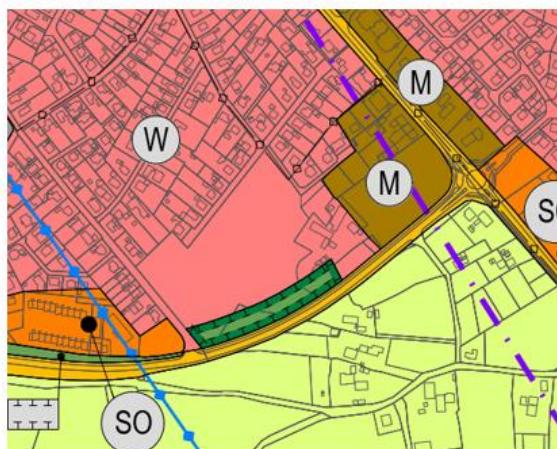
Vorschlag Rücknahme



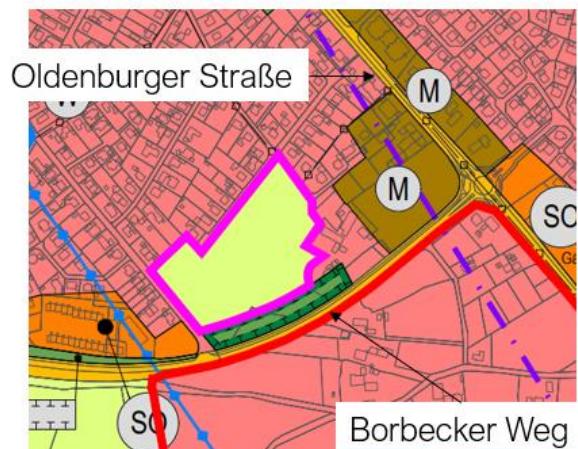
4. Hauptort Rastede: **Rücknahme:** Nördlich Borbecker Weg,

**Flächengröße: 2,6 ha**

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



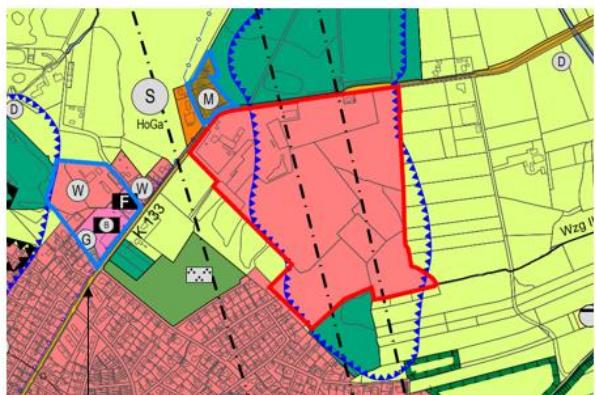
## 5. Neudarstellung Nordöstlicher Siedlungsrand Kleibrok

**Flächengröße: 25,8 ha**

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung

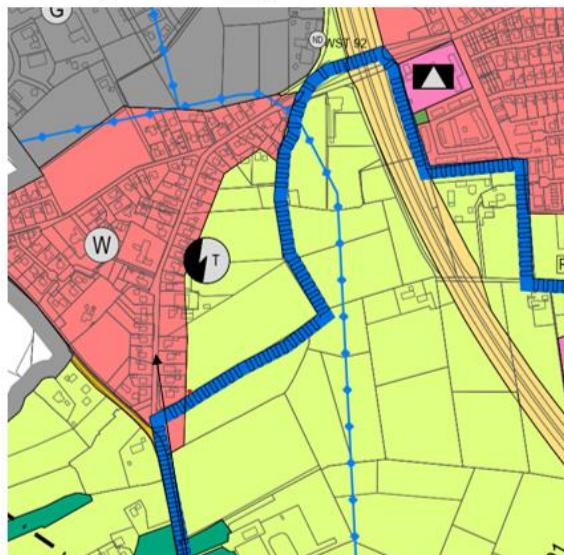


Kleibroker Straße

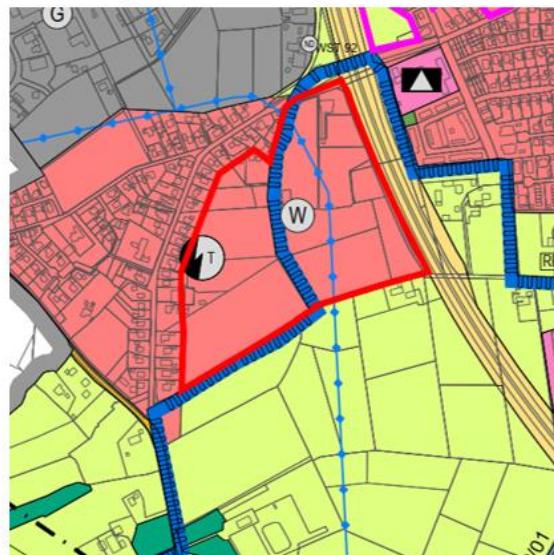
## 6. Hauptort Rastede: Neudarstellung – südwestlicher Siedlungsbereich – westlich A 29

**Flächengröße: 13,0 ha**

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



Leuchtenburger Straße

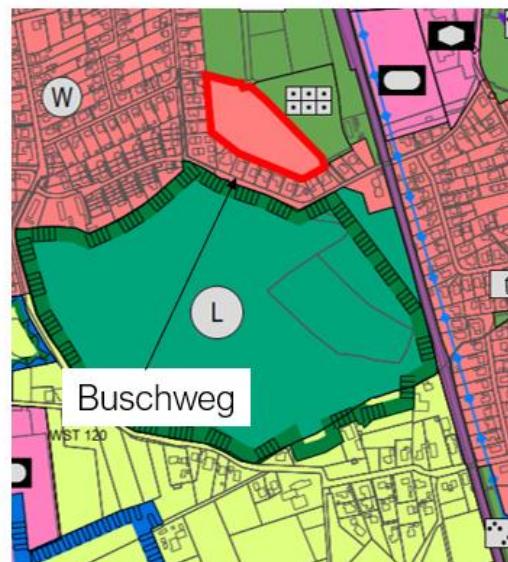
7. Hauptort Rastede: Neudarstellung westlicher Siedlungsbereich – westlich der Bahnlinie

**Flächengröße: 1,4 ha**

Bisherige Darstellung



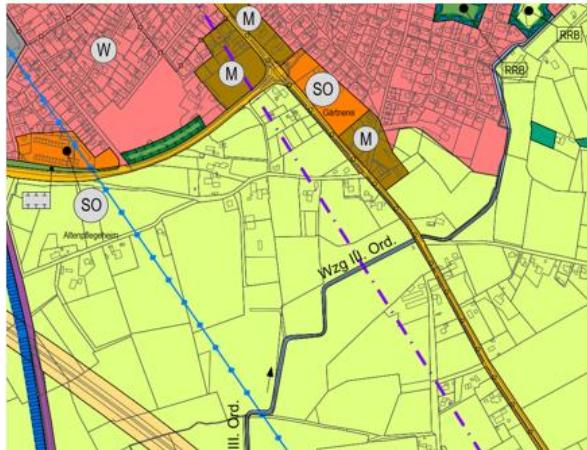
Vorschlag Neudarstellung



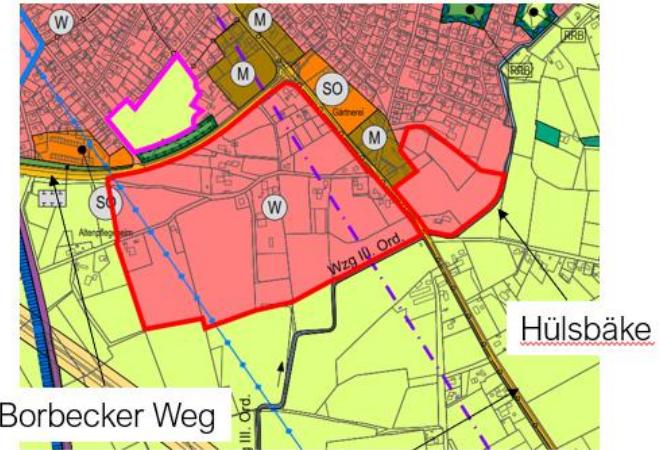
8. Hauptort Rastede: Neudarstellung – südlicher Siedlungsrand, südlich Borbecker Weg und an der Hülsbäke

**Flächengröße: 25,8 ha und 3,9 ha**

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



#### A.4.2 Hahn-Lehmden

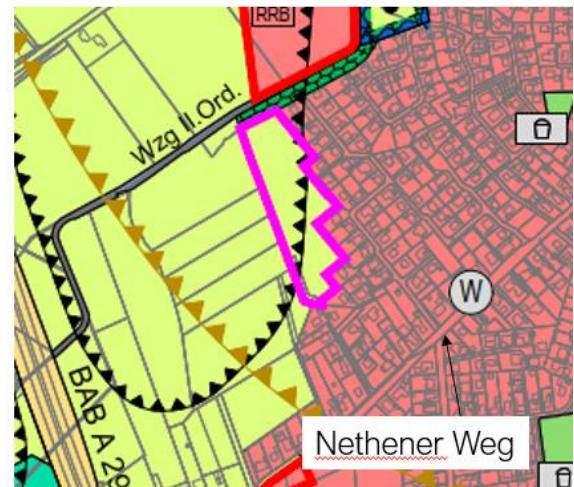
##### 1. Hahn – Lehmden: **Rücknahme:** Nordwestlicher Siedlungsrand

**Flächengröße: 1,8 ha**

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



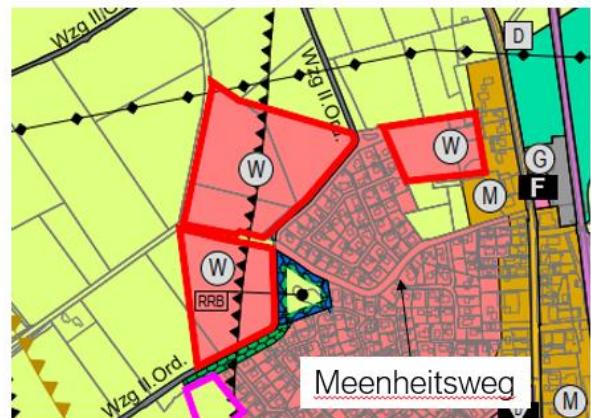
##### 2. Hahn – Lehmden: **Neudarstellung** – Nördlicher Siedlungsrand,

**Flächengröße: 5,1 ha, 1,6 ha, 3,0 ha**

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



### 3. Hahn – Lehmden: Neudarstellung: Östlicher und westlicher Siedlungsrand Hahn Lehmden

**Flächengröße: 0,2 ha und 5,2 ha**

Bisherige Darstellung:



Vorschlag Neudarstellung



### A.4.3 Wahnbek

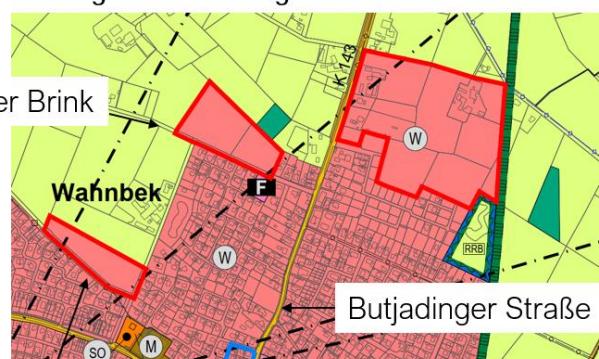
#### 1. Wahnbek: Neudarstellung: Nördlicher Siedlungsrand/ 3 Flächen

**Flächengröße: 1,9 ha, 2,9 ha, 11,3 ha**

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung

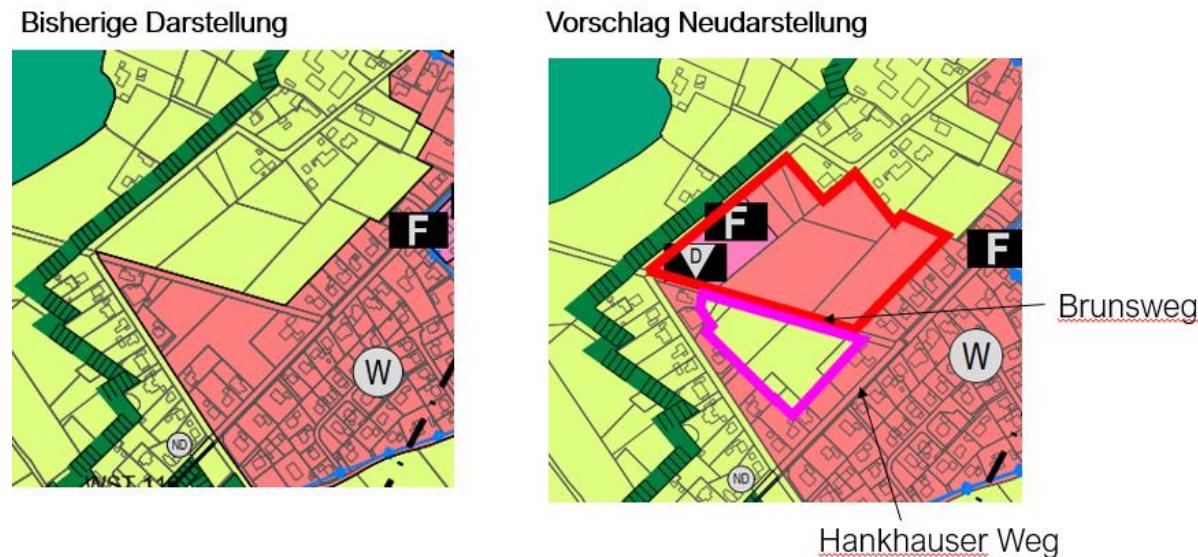


Brombeerweg

**A.4.4 Loy**

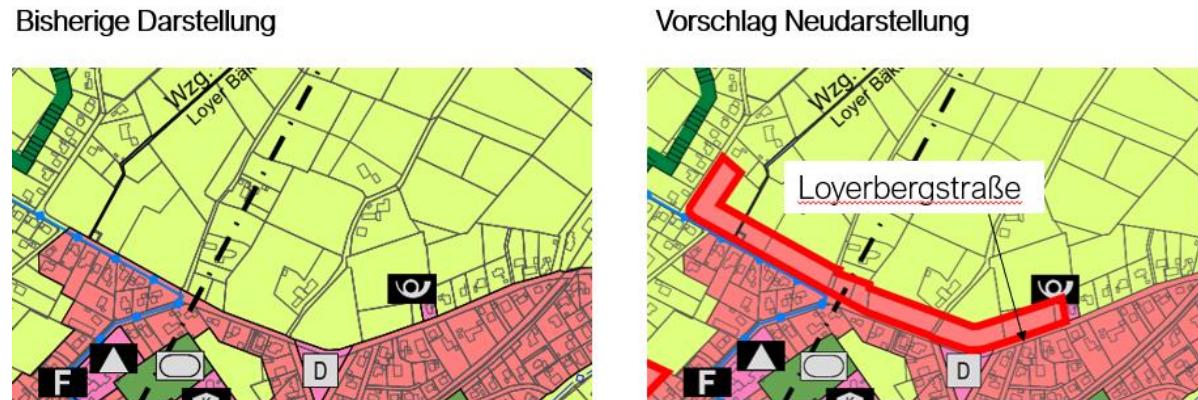
1. Loy: Rücknahme und Neudarstellung: Westlicher Siedlungsrand

**Flächengröße Rücknahme: 1,2 ha, Neudarstellung 3,4 ha**



2. Loy: Neudarstellung: Nördlicher Siedlungsrand

**Flächengröße: 2,3 ha**



## A.5 Bewertungskriterien

Die vorgeschlagenen Wohnbauflächen (s. Kap. 4) sollen im Zuge des weiteren Planverfahrens unter Berücksichtigung der Workshopergebnisse, unter städtebaulichen Kriterien und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung bewertet und einem Ranking zugeführt werden.

Die nachstehend beschriebenen Entfernungen sind alles Angaben von Luftlinien. Im Einzelfall ist daher zu betrachten, ob Barrieren wie z.B. fehlende Bahnübergänge vorhanden sind, die die Erreichbarkeit deutlich erschweren oder verlängern.

### A.5.1 Kriterienableitung aus den Workshopergebnissen

- **Zugang zu verkehrlicher Infrastruktur und Nahversorgung**

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

#### Nahversorgung

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.

Zum anderen ist die Lage der Wohnbauflächen zu den nächstgelegenen Bushaltestellen zu betrachten. Auch zu den Haltestellen wird eine fußläufige Erreichbarkeit in ca. 6 Minuten angesetzt. Bezuglich 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.

#### Ärzte

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.

#### 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. Bezuglich 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.

- **Freizeit, Schule & Ausbildung**

Das Kriterium ergibt sich aus den Punkten »lebendige Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen« und »gute Schulen, Ausbildung & Betreuung«.

### Kindergärten

In allen Ortslagen sind Kindertagesstätten vorhanden. Das Kriterium umfasst zum einen die Erreichbarkeit eines bestehenden Kindergartens. Bezuglich 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. Bei sehr großen Wohnbauflächen kann auch eine positive Bewertung vorliegen, da die Neueröffnung eines Kindergartens dann innerhalb der Fläche möglich wäre.

### Schulen

In allen Ortslagen sind Grundschulen (GS) vorhanden (GS Feldbreite (Feldbreite 16), GS Hahn-Lehmden (Lehmdenstraße 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.

### Freizeitmöglichkeiten

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.

## A.5.2 Städtebauliche Bewertungskriterien

- **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.

- **Lärmvorbelastungen durch Gewerbe / Bahnlinie / qualifizierte Straßen, Sportlärme**

Die Nähe der Wohnbauflächen zu 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. Ggf. könnten hier die Ergebnisse des Lärmaktionsplans herangezogen werden,

- **Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe/ Biogasanlagen**

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. Genaue Bewertungsmöglichkeiten können sich im weiteren Planverfahren durch Informationen aus den Beteiligungsverfahren ergeben.

- **Landschaftsbild / Ortsbild**

Die ästhetische Wertigkeit einer Landschaft ergibt sich aus der Vielfalt (des Reliefs, der Vegetation, der Nutzung), dem Eigenartserhalt (d.h. dem Vorhandensein landschafts- oder ortsbild-typischer Elemente sowie dem Fehlen von Vorbelastungen) und der Naturnähe. Je stärker diese Merkmale ausgeprägt sind, desto höher ist die Bedeutung des Landschaftsbildes einzustufen.

Die Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes beruht auf einer örtlichen Bestandsaufnahme. Ergänzend werden Aussagen aus dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Ammerland 1996 ausgewertet.

- **Naturhaushalt**

Um die Eignung der Potenzialflächen hinsichtlich des Naturhaushalts zusammenfassend beurteilen zu können, wird aus den Bewertungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten und Lebensgemeinschaften eine Gesamtbewertung abgeleitet.

## **Teil B Gewerbliche Bauflächen**

### **B.1 Reserveflächen**

Derzeit entwickelt die Gemeinde Rastede in Bauabschnitten ein Gewerbegebiet nördlich der Raiffeisenstraße, das über die 80. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet wurde. Die 80. Flächennutzungsplanänderung stellt in einer Größenordnung von ca. 41,4 ha gewerbliche Bauflächen dar. Davon wird derzeit auf einer Fläche von 11,7 ha der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 bzw. die Standortverlagerung der Firma Bohrmann realisiert. Für weitere 6,0 ha liegen Baurechte über den Bebauungsplan Nr. 116 a „Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – I. Bauabschnitt“ vor. Die Aufstellung weiterer Bebauungspläne für die Flächen der 80. Flächennutzungsplanänderung soll in den nächsten Jahren in Abhängigkeit von der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken erfolgen.

Auch 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 Looge“ vor, die Fläche ist jedoch nicht in gemeindlichem Eigentum und steht daher nicht für die gemeindliche Vermarktung zur Verfügung. Weitere 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 Flächennutzungsplanaufstellung zurückgenommen werden.



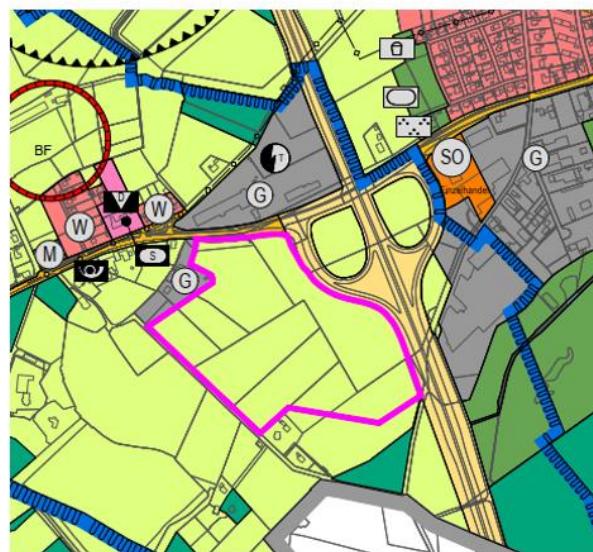
Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten

### Flächengröße: 13,6 ha

#### Bisherige Darstellung



#### Vorschlag Rücknahme



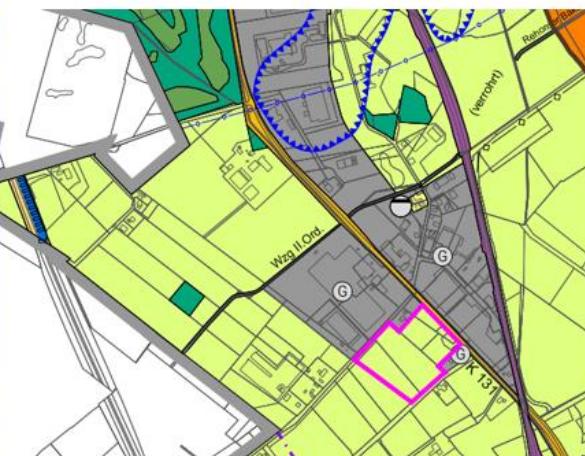
Wiefelsteder Straße

### Flächengröße: 4,1 ha

#### Bisherige Darstellung



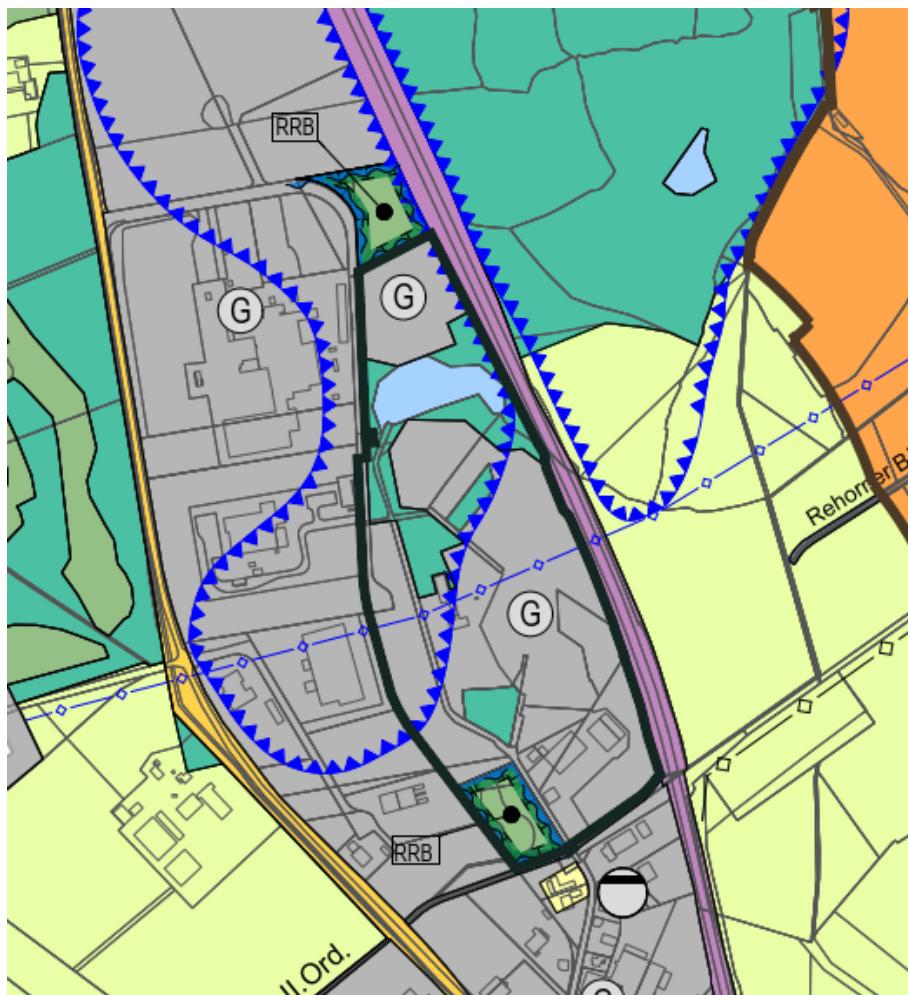
#### Vorschlag Rücknahme



Wilhelmshavener Straße

## B.2 Neudarstellungen

Aufgrund der mit der 80. Flächennutzungsplanänderung noch vorhandenen Flächenreserven ist kein Bedarf für die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen im Zuge dieser Flächennutzungsplanteufstellung ableitbar, jedoch besteht in Hahn-Lehmden die Möglichkeit, mit der zusätzlichen Darstellung von gewerblichen Bauflächen das vorhandene Gewerbegebiet Leithe abzurunden. Es handelt sich dabei im 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. Allerdings sind die Flächen vermutlich artenschutzrechtlich nicht unproblematisch, da sich sowohl Waldflächen als auch Gewässer in den Flächen befinden. Auch ist von einem erhöhten Kompensationsbedarf auszugehen. Zudem sind die angrenzenden Gewerbeblächen mit Emissionskontingenten belegt. Inwieweit weitere Flächen zu Überschreitungen der Richtwerte an den Immissionsorten in der Nachbarschaft führen würden, wäre im weiteren Verfahren zu untersuchen, zumal sich östlich ja auch Windenergieanlagen befinden.





# 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://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 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. 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 m<sup>2</sup>) identifiziert werden. Als Anhaltswert kann davon ausgegangen werden, dass maximal 10 % der im Baulückenkataster ermittelten Flächen für den Ausbau zur Verfügung stehen könnten.

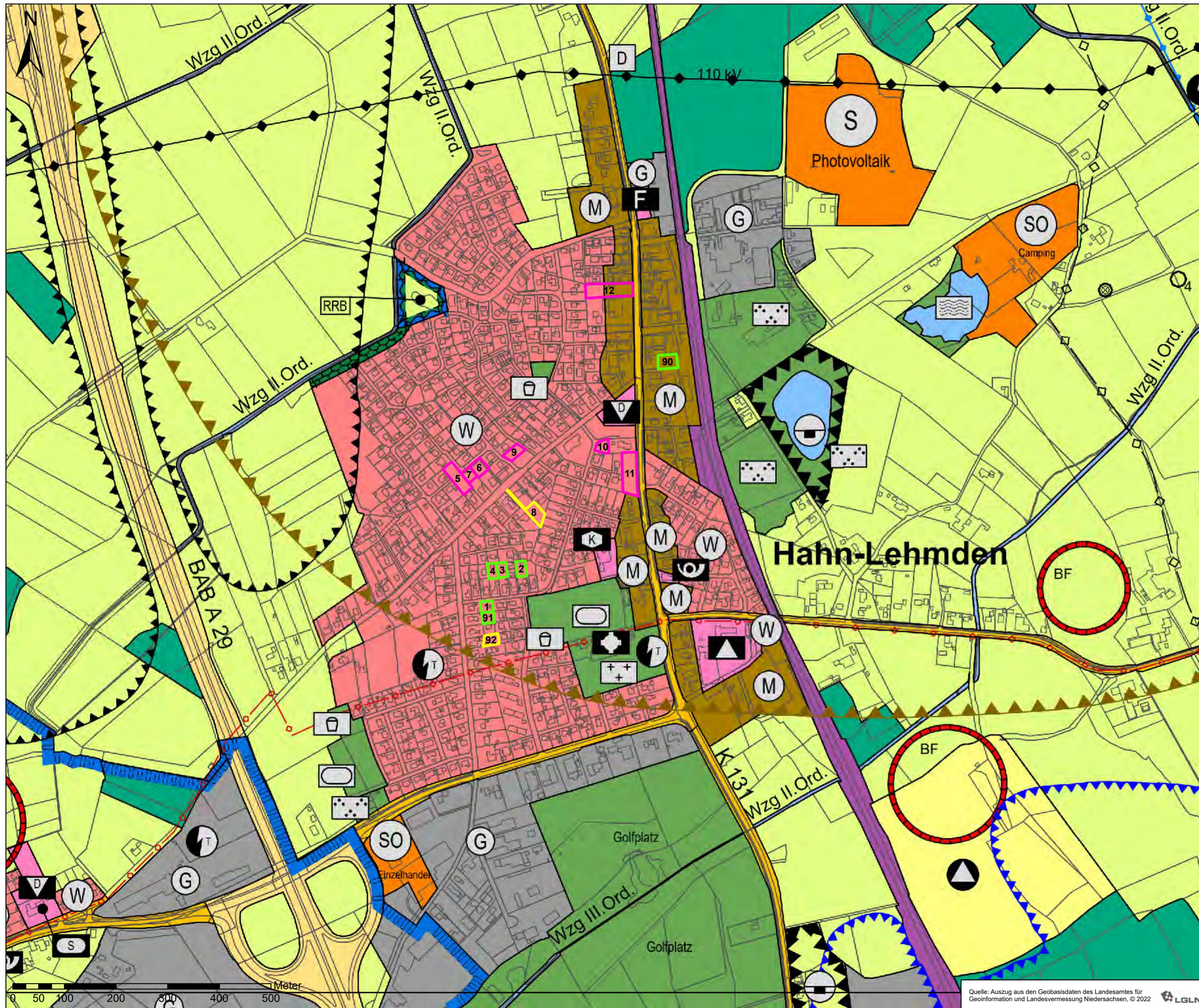
*Tabelle 1: Ergebnis des Baulückenkatasters in den einzelnen Ortschaften*

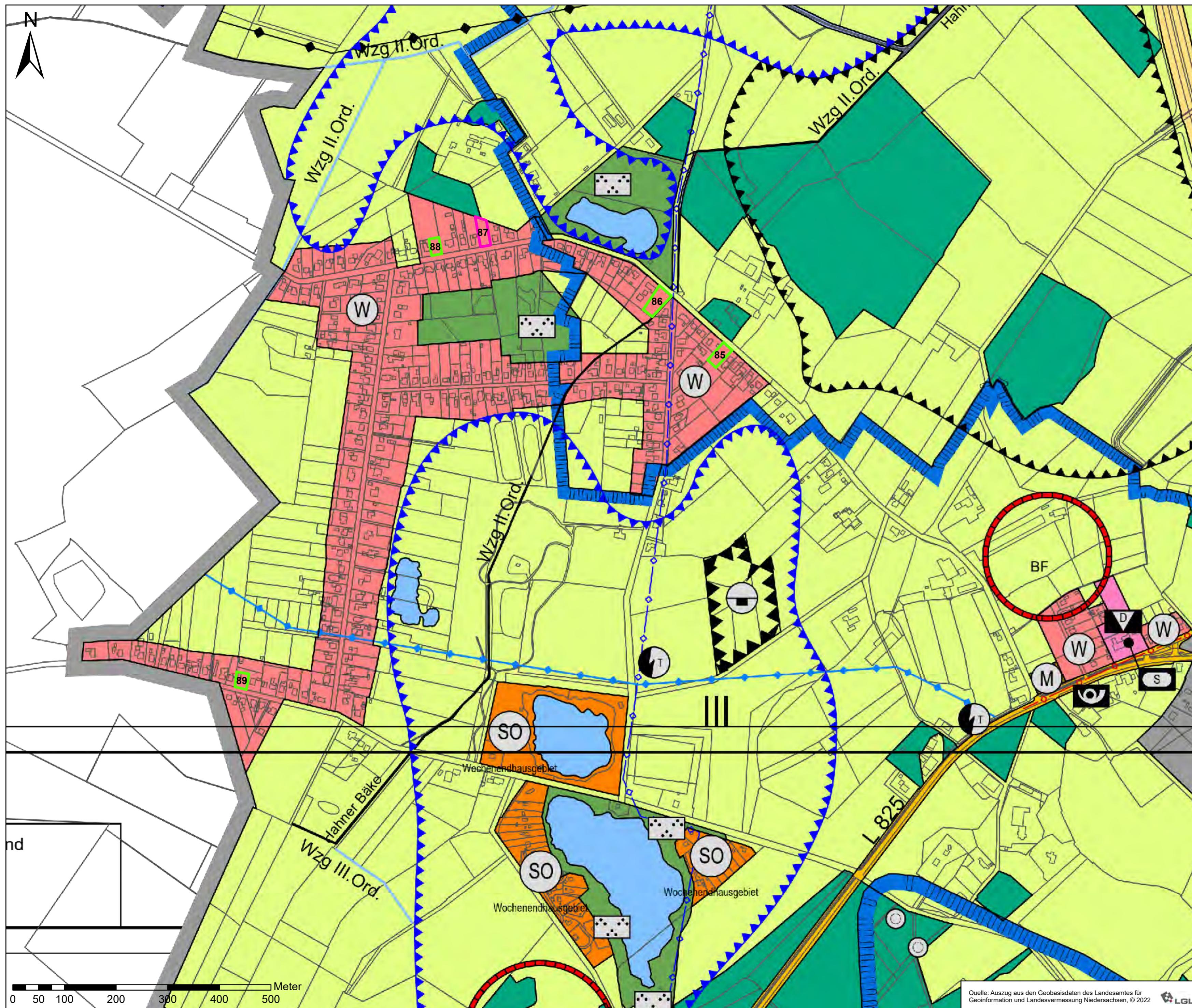
Ortsteil	Gesamtgröße der verfügbaren Baulücken	verfügbare Baulücken (10%)	Verteilung der Baulücken
<b>Wahnbek</b>	8.665 m <sup>2</sup>	866 m <sup>2</sup>	9 %
<b>Loy</b>	12.876 m <sup>2</sup>	1.288 m <sup>2</sup>	13 %
<b>Hahn-Lehmden</b> inkl. Nethen	18.642 m <sup>2</sup>	1.864 m <sup>2</sup>	20 %
<b>Rastede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

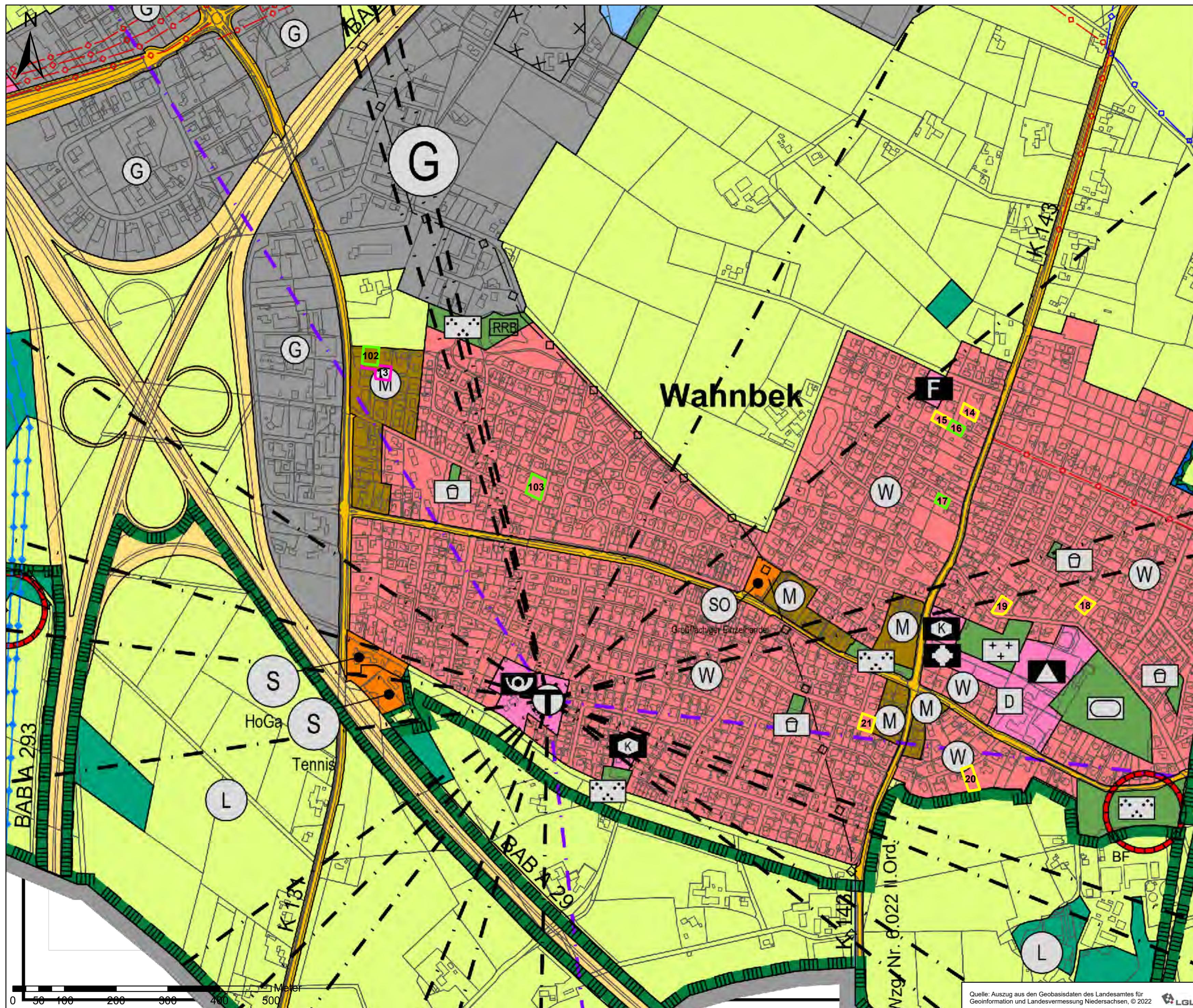
Die Lage der einzelnen Baulücke und dessen Eigenschaften können den beiliegenden Karten des Baulückenkatasters entnommen werden.

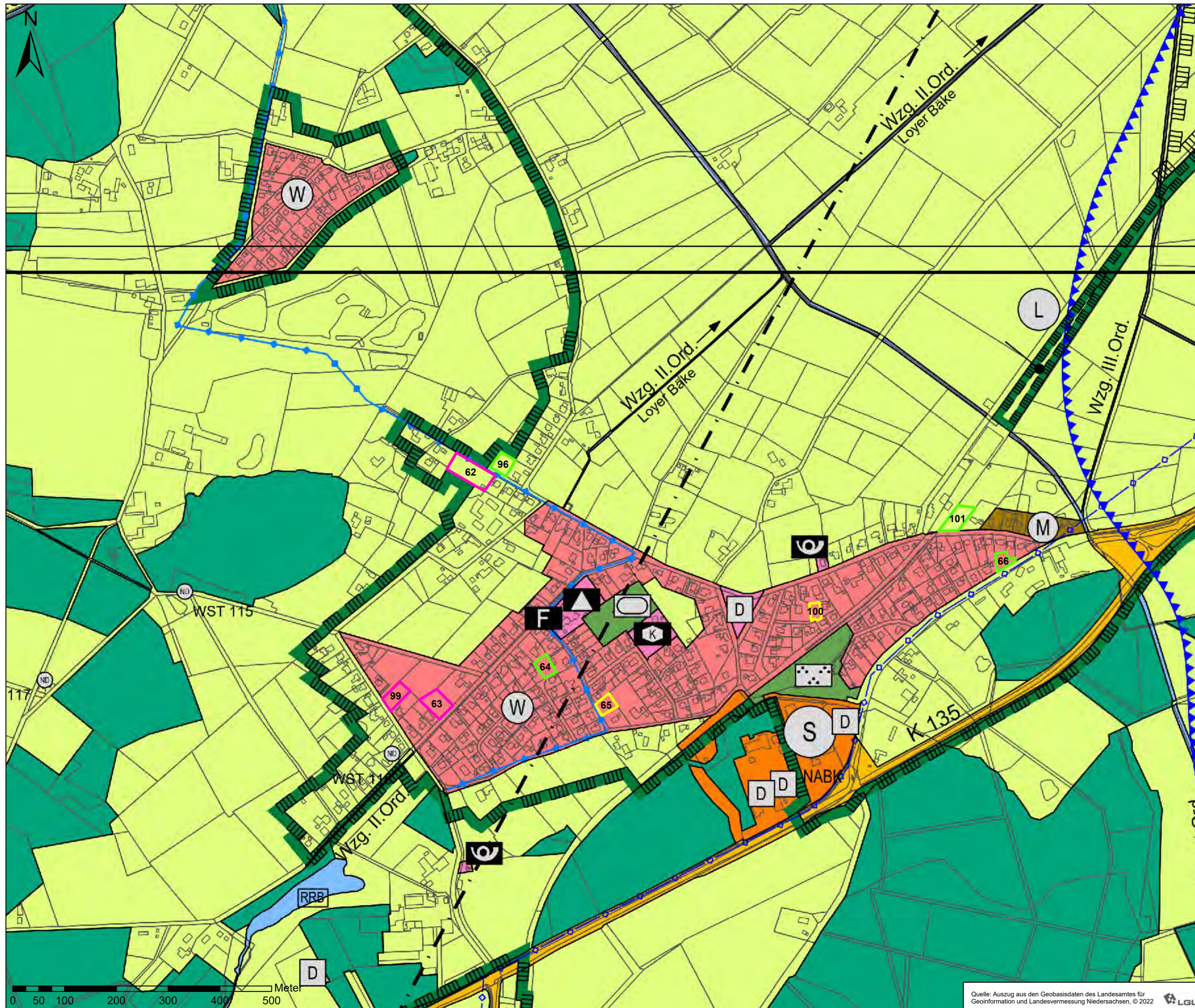
## Anlage

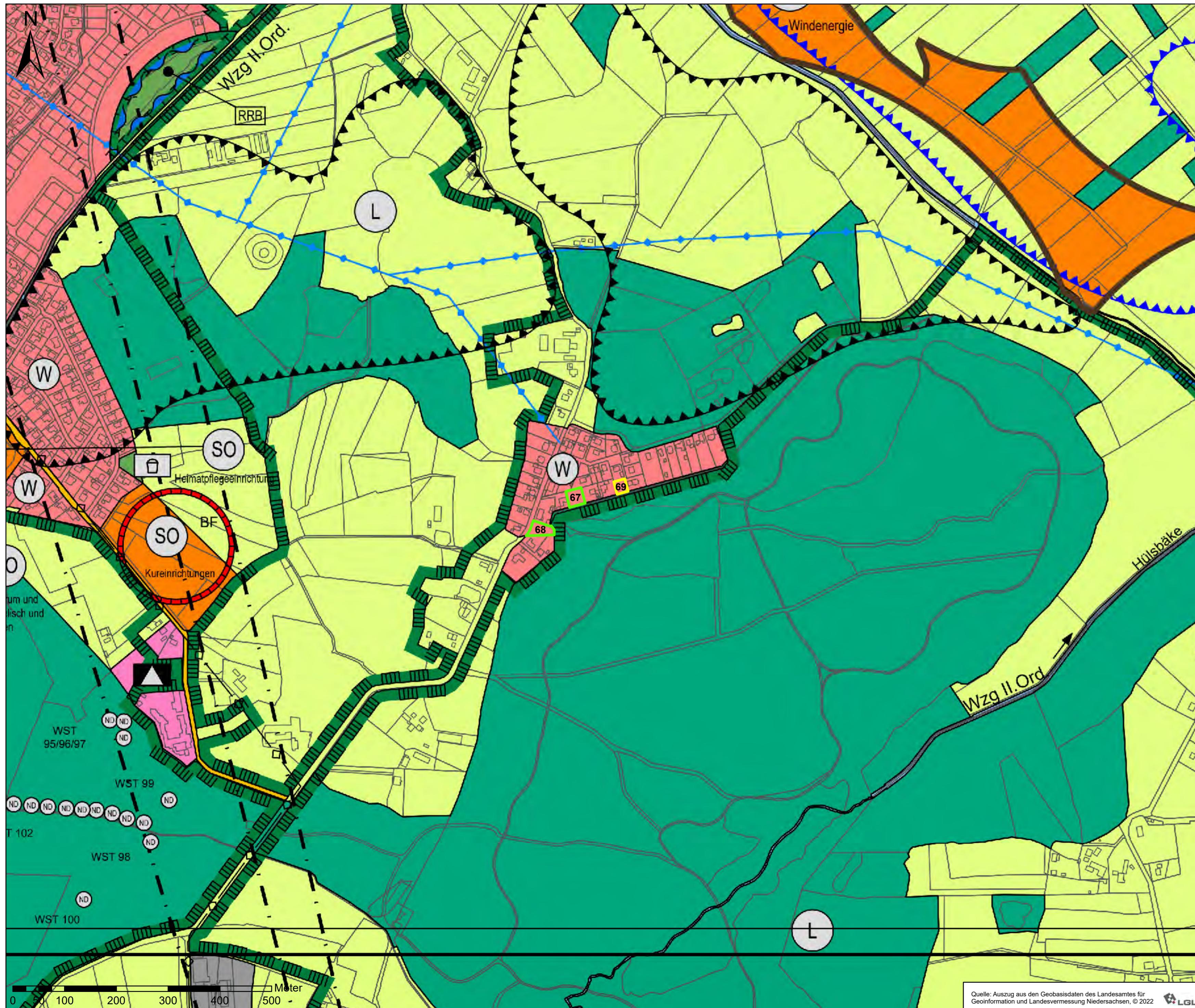
- Karten 1-9 mit eingetragenen Baulücken in den verschiedenen Ortsteilen











## Rastede

### Baulückenkataster

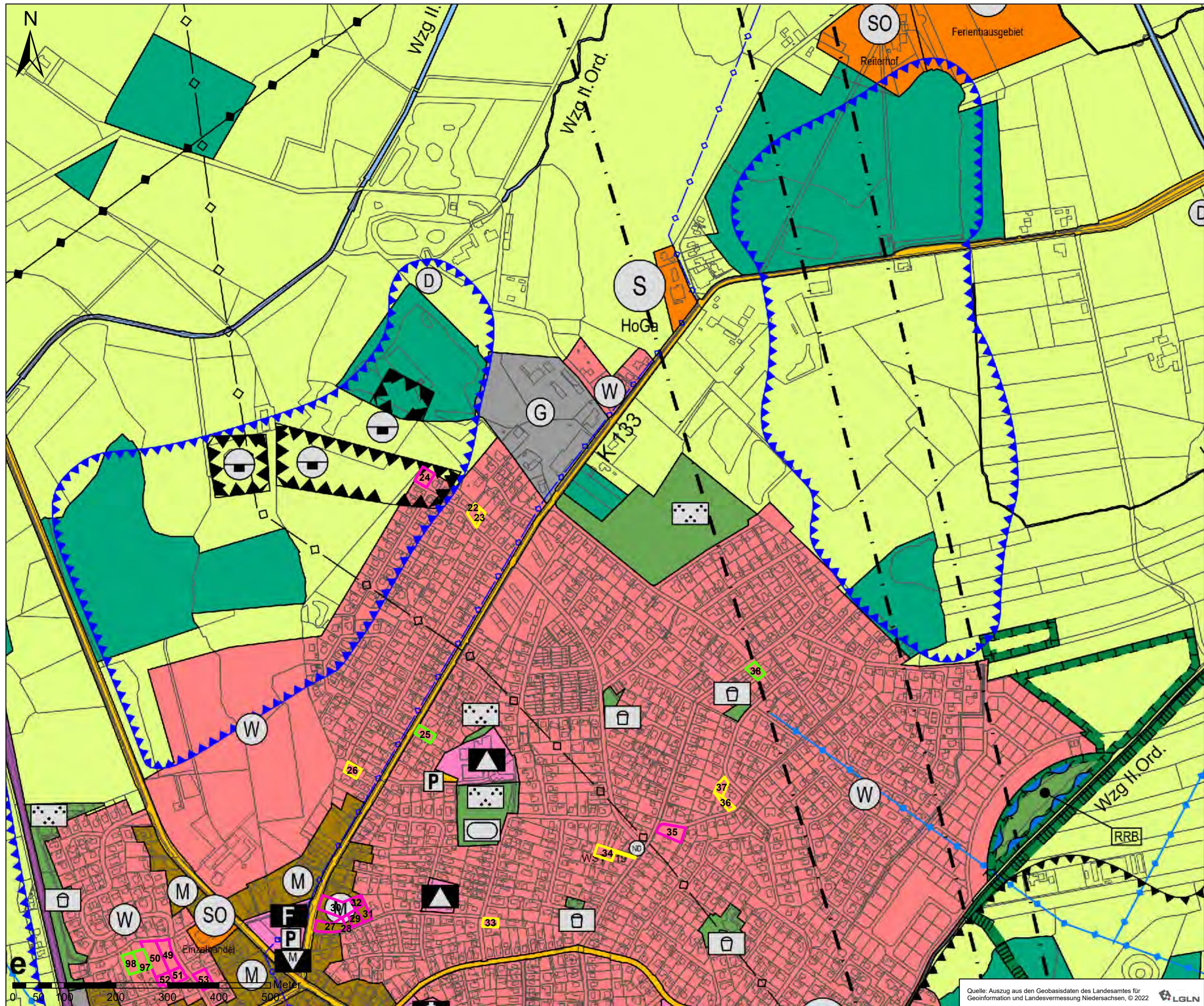
#### Karte 5: Hankhausen

August 2024

1:5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Eichenweg 1, 26121 Oldenburg, Telefon 0441/971-74-40,  
Gesellschaft für räumliche Postfach 5335, E-Mail: info@nwp-ol.de,  
Planung und Forschung 26043 Oldenburg, Internet: www.nwp-ol.de





## Rastede

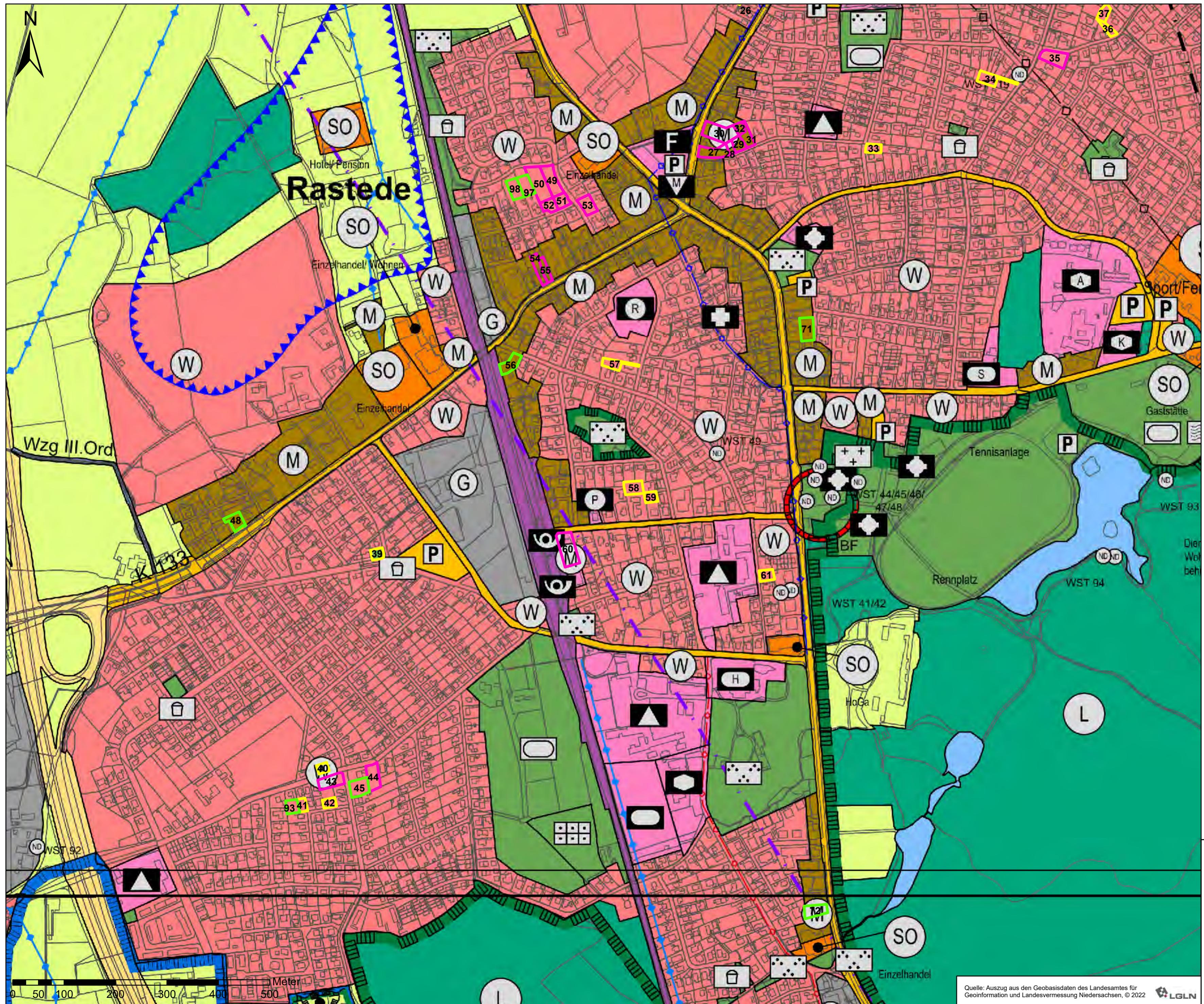
### Baulückenkataster

Karte 6: Kleibrok/Rastede

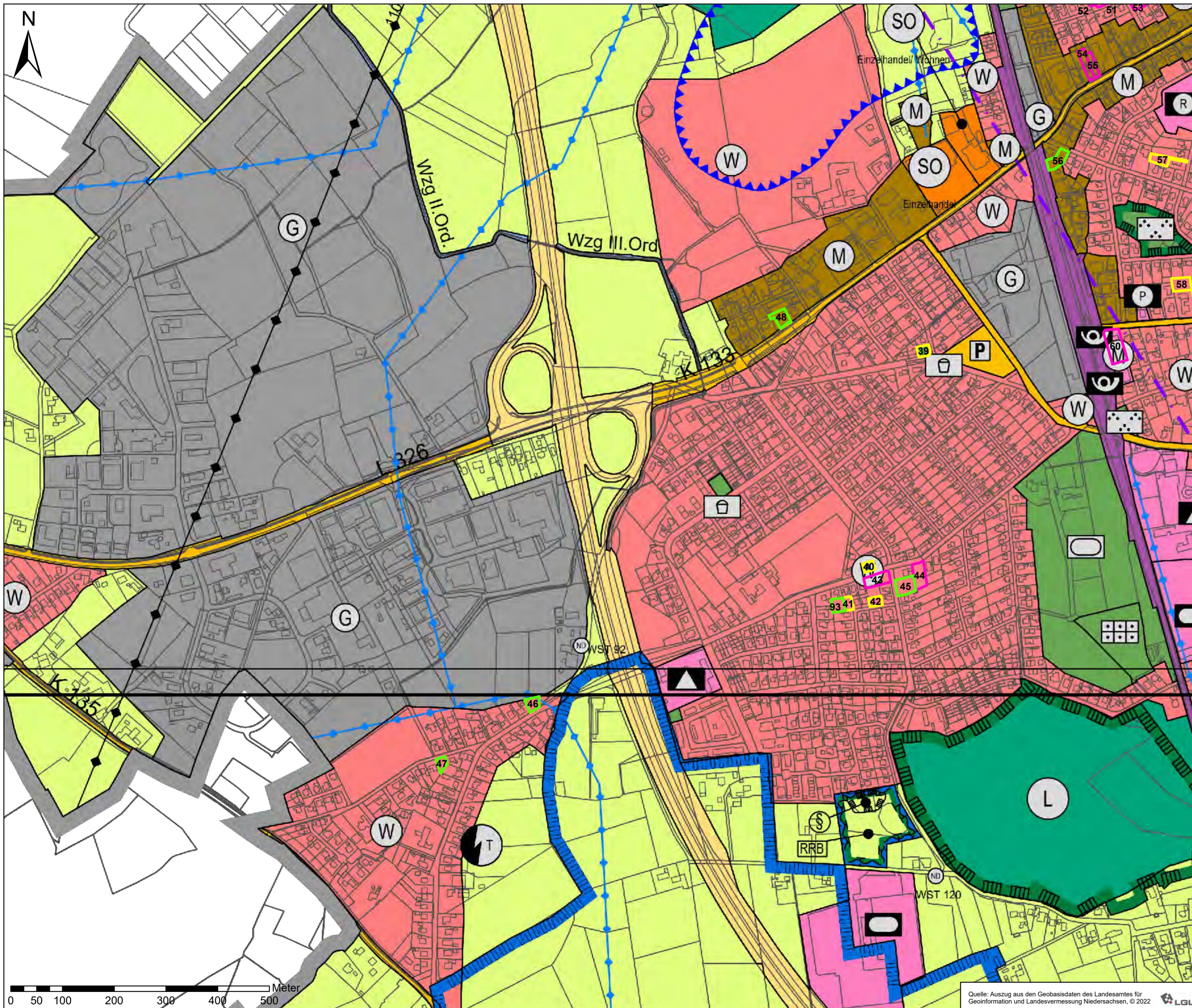
August 2024 1:5.000

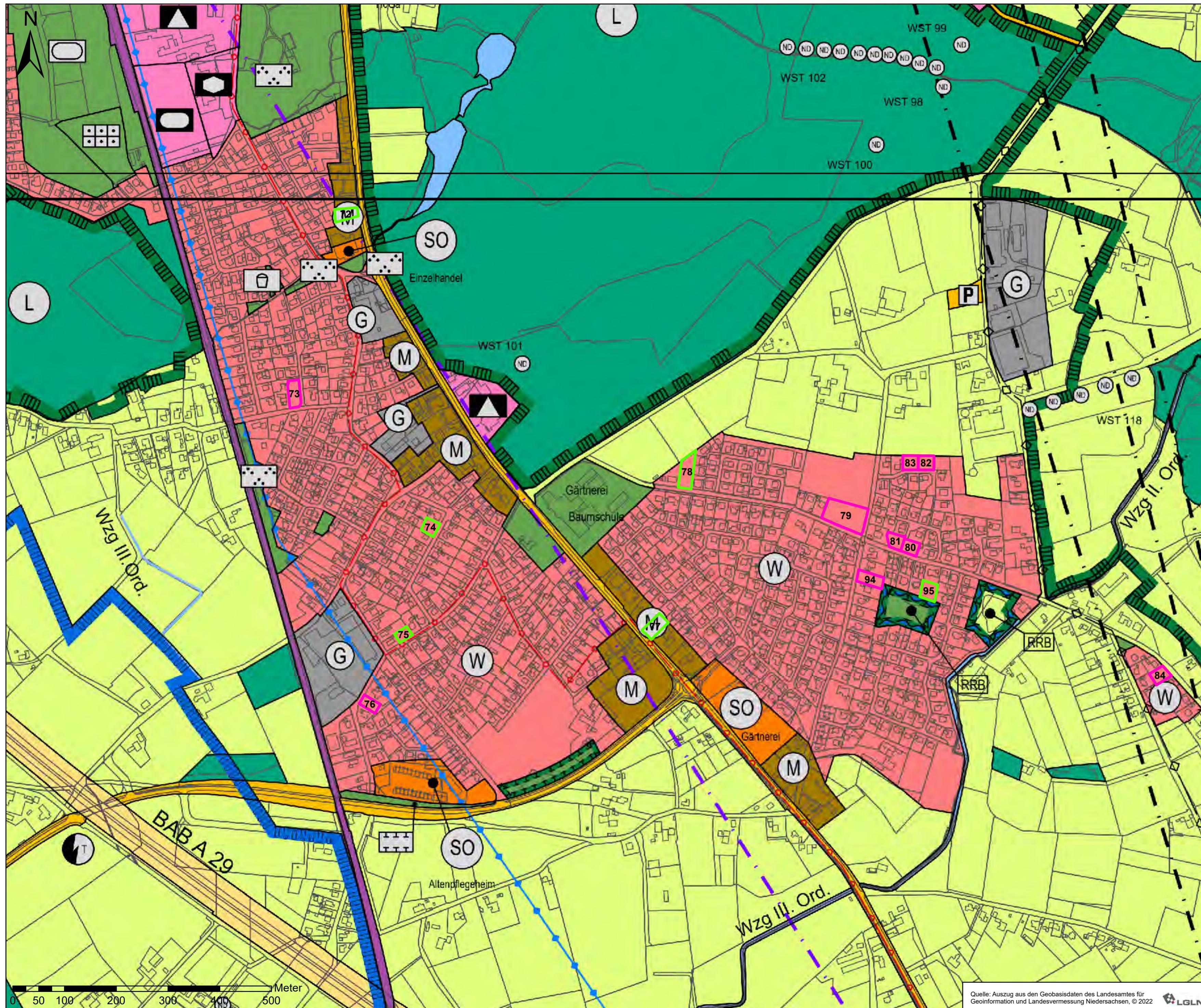
NW Planninggesellschaft mbH Eichenweg 1 26129 Oldenburg Postfach 5335 Telefon 0441/971-74-40 E-Mail info@nwp-old.de Internet www.nwp-old.de

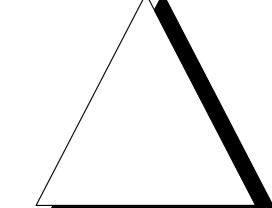




Nr.	Größe (qm)	Realnutzung	B-Plan Nr.	Festsetzung	Baufeld
26	593	Garten	27	WA	ja
27	1129	Brache	60	MI	ja
28	308	Brache	60	MI	ja
29	573	Brache	60	MI	ja
30	1832	Brache	60	MI	ja
31	698	Brache	60	MI	ja
32	351	Brache	60	MI	ja
33	481	Garten	6e	WA	ja
34	892	Garten	6e	WR	ja
35	1222	Brache	20	WA	ja
36	390	Garten	75b	WA	ja
37	535	Garten	20 1. Änderung	WA	ja
39	475	Garten	2 1. Änderung	WA	ja
40	366	Garten	9	WA	ja
41	400	Garten	7	WA	ja
42	422	Garten	7	WA	ja
43	1068	Brache	7	WA	ja
44	1115	Wiese	7	WA	ja
45	1129	Wiese	7	WA	ja
48	799	Wiese	32	nicht überbaubar	
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
54	750	Brache			
55	546	Brache			
56	888	Garten	6g	WA	ja
57	699	Garten			
58	897	Garten	6g	WA	ja
59	475	Garten			
60	1941	Alte Post	6h	MI	ja
61	565	Garten	6	WA	ja
71	1141	Garten	6g 1. Änderung	WA	ja
72	926	Garten stark bewachsen			
93	610	Garten	7	WA	ja
97	887	Garten	6f	WA	ja
98	867	Garten	6f	WA	ja

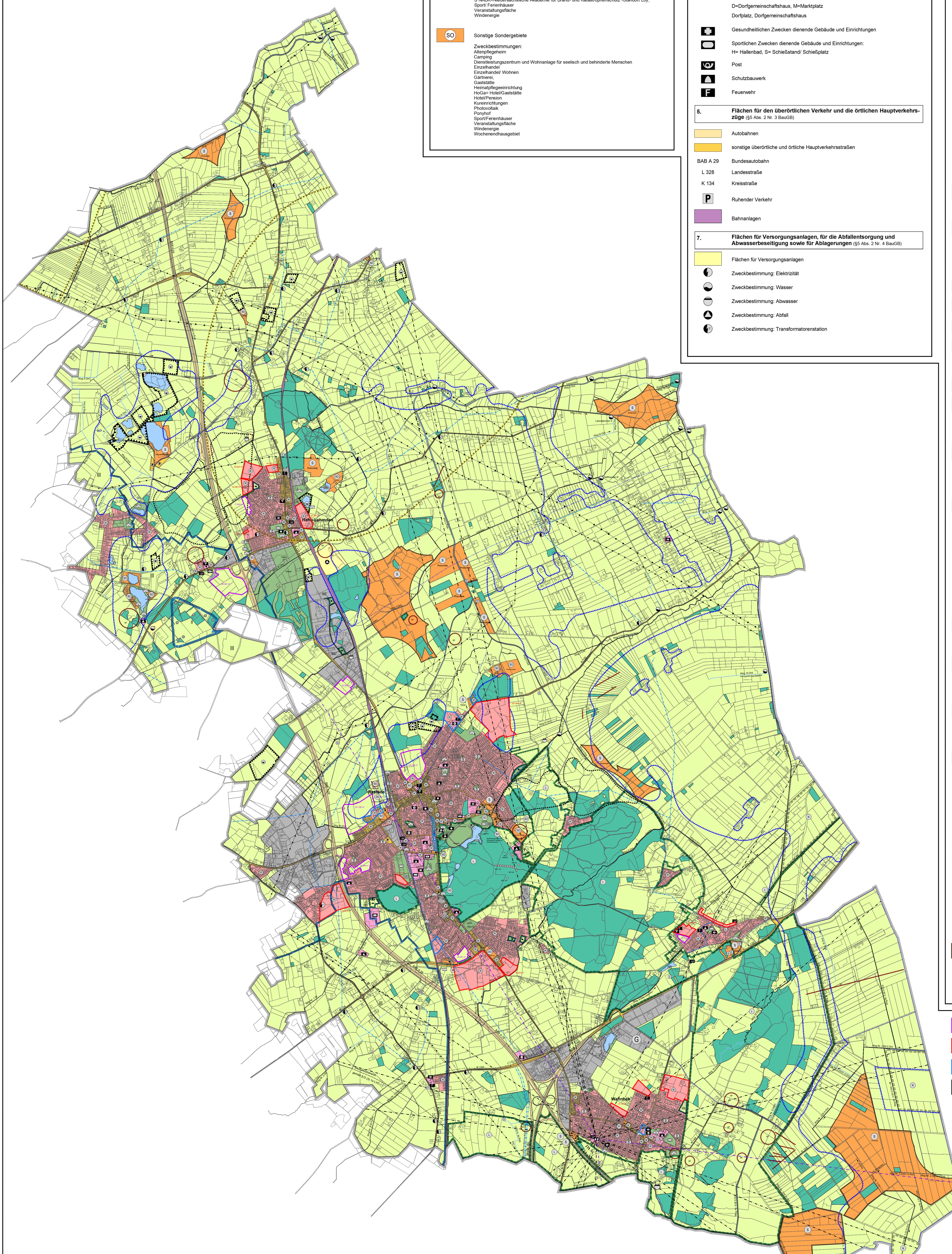






0 200 400 1000 2000 m

## Anlage 3 zu Vorlage 2024/152



## Änderungen des Flächennutzungsplanes

Urfassung	Flächennutzungsplan Gemeinde Rastede		Wirksamkeit
	Nr. der FNP-Änderung	Geänderter Bereich	
1	Loy - Kampf	07.03.1997	nicht ausgeführt
2	Rastede - Lehrstr.	28.11.1996	nicht ausgeführt
3	Rastede - Mühlenstr.	28.11.1996	nicht ausgeführt
4	Bekhäusern - Auf dem Knollen	29.11.1996	nicht ausgeführt
5	Leuchtenburg - Bei der Landwehr, Am Hinstingskamp, Heerweg	12.08.1998	nicht ausgeführt
6	Südende - Am Stratzenbusch	05.04.2000	nicht ausgeführt
7	Wahlbek - Sandbergstr.	13.12.1997	nicht ausgeführt
8	Wahlbek - Schulstr., Oldenburger Str.	13.10.1998	nicht ausgeführt
9	Leuchtenburg - Königstr., Raiffeisenstr.	29.05.1999	nicht ausgeführt
10	-	-	nicht ausgeführt
11	Hahn - Maaßhöfteweg, Am Schlossstand, Hochbörneich	29.09.2003	nicht ausgeführt
12	Liehe - Sondergebiet Windenergie	28.12.1998	nicht ausgeführt
13	Ipwege - Schafzuckerweg, Hillenweg, Handelshof	09.09.2000	nicht ausgeführt
14	Rastede - Eichendorffstr., Im Göhlen, Mühlenstr.	03.01.2003	nicht ausgeführt
15	Wahlbek - Schulstr., Donaustr.	09.09.2000	nicht ausgeführt
16	Ipwege/Hankhausen II - Brönneweg, Tannenkrugstr.	28.07.2002	nicht ausgeführt
17	Hahn - Zum Roten Hahn, Am Sternbusch	28.06.2002	nicht ausgeführt
18	Wahlbek - Brombeerkweg, Oldenburger Str.	03.01.2003	nicht ausgeführt
19	Rastederberg - Schanzer Weg 213	03.01.2003	nicht ausgeführt
20	Willhöft, Hans-Hofherrn-Ring, Donaustr.	nicht ausgeführt	nicht ausgeführt
21	Wahlbek - Cornelius-Schmidt-Str.	15.08.2003	nicht ausgeführt
22	Nethen - Nethener Weg	17.10.2003	nicht ausgeführt
23	Höstemost - Fabrikweg	15.08.2003	nicht ausgeführt
24	Rastede - Jantz-Str., Ernst-Klische-Str.	30.07.2004	nicht ausgeführt
25	Kleibrok - Logemanns Damm	24.12.2004	nicht ausgeführt
26	Ipwege - Tannenkrugstr.	24.03.2005	nicht ausgeführt
27	Hahn - Rotdornweg	17.06.2005	nicht ausgeführt
28	Loy - Fünfhäuserweg	15.04.2005	nicht ausgeführt
29	-	-	nicht ausgeführt
30	-	-	nicht ausgeführt
31	Nethen - Hirtenweg, Bekhäuser Esch	27.05.2005	nicht ausgeführt
32	-	-	nicht ausgeführt
33	Hankhausen II - Cäcilienring, Amalienstr., Friederikenstr., Am Vorwerk	07.07.2006	nicht ausgeführt
34	-	-	nicht ausgeführt
35	Loy - B 211	30.11.2007	nicht ausgeführt
36	Liehe - Am Eichenwald	30.03.2007	nicht ausgeführt
37	-	-	nicht ausgeführt
38	Hahn - Am Autobahnkreuz	31.04.2009	nicht ausgeführt
39	Hankhausen II - Loyer Weg, Denkmalsweg	03.04.2009	nicht ausgeführt
40	Nethen - Hirtenweg, Bekhäuser Esch	06.06.2009	nicht ausgeführt

41	-	nicht ausgeführt
42	-	nicht ausgeführt
43	Leuchtenburg - Bürgemeister-Brotke-Str.	18.06.2010
44	Hahn - Lügsterweg, Feldrosenweg	17.06.2011
45	Südende II - Feldbreite, Buschweg	24.07.2009
46	Südende II - Buschweg	24.07.2009
47	Rastede I - Eliasbestr.	15.01.2010
48	Rastede I - Eliasbestr.	26.06.2009
49	Ipwege - Brombeerkweg, Tannenkrugstr.	12.08.2011
50	Südende I - Alte Schloßgärtner, Oldenburger Str., Pöhlweg	21.04.2011
51	Hankhausen II - Loyer Weg, Herzogin-Ida-Str.	07.12.2012
52	Loy - Landesfeuerwehrschule	14.07.2012
53	Kleibrok - Kleibroker Str., Logemanns Damm	25.04.2013
54	Wahlbek - Havelstr., Mürtzstr., Egerstr.	13.12.2012
55	Rastede I - Mühlenstr.	11.02.2011
56	Hahn - Brombeerklagen	13.12.2012
57	-	nicht ausgeführt
58	Liehe - Huhe Lodge	20.06.2013
59	Südende II - Köttersweg	15.02.2013
60	Südende II - Am Stratzenbusch, Hans-Wichmann-Str., Hugo-Duvenbeck-Str.	02.09.2014
61	Rastede I - Grundstück Sägern Mühlenstr.	17.12.2015
62	Hahn - Willemschavener Str., Am Sternbusch, Zum Halteweg	05.06.2019
63	Nethen - Alm Waldrand (Ulta Pöpken Erweiterung)	08.10.2018
64	Hankhausen I - Im Göhlen	20.03.2018
65	Wahlbek - Spielplatz Bemerbweg	06.07.2017
66	Rastede I - Spielplatz Ziegelweg	06.07.2017
67	Rastede II - Spielplatz Auf der Raade	06.07.2017
68	Kleibrok - Dänziger Str.	06.07.2017
69	Rastede I - Dänziger Dörfchenstraße	06.07.2017
70	Wapeldorf - Windenergie Wapeldorf/Heubütt/Bekhausen	26.07.2019
71	Lehmedorfer - Windenergie Lehmedorfer	26.07.2019
72	Lehmedorfer - Windenergie Lehmedorfer/Liehe	26.07.2019
73	Hahn-Lehmedorfer - Am Dorfplatz	08.05.2019
74	Udenhöft - Am Dorfplatz, Nethener Weg, Baumschuleweg	09.07.2019
75	Wahlbek - Spielplatz Sägernstr.	14.12.2019
76	Nethen - Schulclub Nethen	30.04.2019
77	Kleibrok - Roggenmonoweg (nicht dargestellt)	in Aufstellung
78	Ipwege - nördlich Feldstraße	10.09.2019
79	Wahlbek, nördlich der Schulstraße	27.01.2023
80	Gewerbegebiet Moonweg	26.04.2022
81	Solarpark Kleibrok	26.09.2023
82	Wahlbek, Oldenburger Straße (nicht dargestellt)	in Aufstellung
83	Teilflächennutzungsplan (FNP), "Wind"	17.01.2024
84	-	örtlich erfolgt.
85	Erweiterung Solarpark Kleibrok (nicht dargestellt)	in Aufstellung

## Textliche Darstellungen

## Aus der 83. Änderung Sachlicher Teilläufchenutzungsplan Windenergie:

Durch die Darstellung von Sonderbauflächen für die Windenergienutzung stehen Windenergianlagen im übrigen Gemeindegebiet in der Regel öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB entgegen.

Geltungsbereich der 83. Flächennutzungsplanänderung - sachlicher Teilläufchenutzungsplan Windenergie gesamt im Gemeindegebiet, Siedlungsgebiet nach § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB entgegen die Planung allerdings nur im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Windenergianlagen müssen mit all ihren Teilen innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen errichtet werden, die Rotorkräfte dürfen die Grenzen der dargestellten Flächen nicht überstreichen (Rotor-In).

Aus der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Leuchtenburg“:

Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es im Nahbereich der Hofstelle am Stellmoorweg derzeit zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. GIRL für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die dann aktuelle Gewerbegebietserweiterung im Ortsteil Leuchtenburg. Sollten sich weitere Überschreitungen ergeben, sind innerhalb dieser Bereich Nutzungen, die einen erhöhten Aufenthalt von Menschen verbinden (z.B. Büros, Wohnräume) auszuschließen und ausschließlich geruchsentlastende Anlagen (z.B. Grünflächen, Lagerflächen) anzurufen.

Aus der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Leuchtenburg“:

Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es im Nahbereich der Hofstelle am Stellmoorweg derzeit zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. GIRL für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die dann aktuelle Gewerbegebietserweiterung im Ortsteil Leuchtenburg. Sollten sich weitere Überschreitungen ergeben, sind innerhalb dieser Bereich Nutzungen, die einen erhöhten Aufenthalt von Menschen verbinden (z.B. Büros, Wohnräume) auszuschließen und ausschließlich geruchsentlastende Anlagen (z.B. Grünflächen, Lagerflächen) anzurufen.

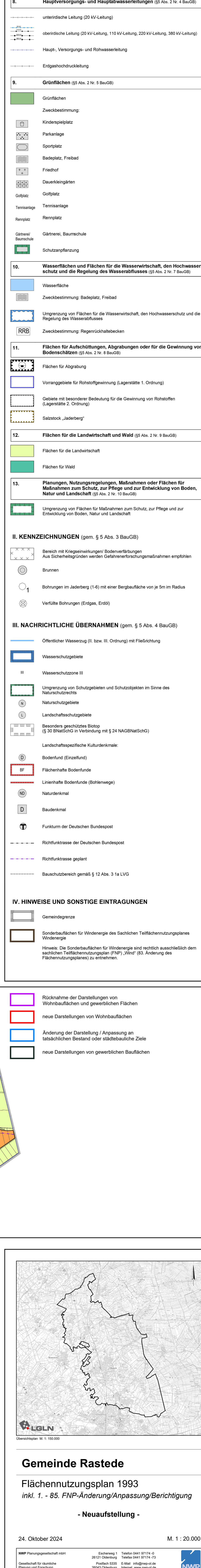
## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Neufassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 (6) BauGB am ..... beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Neufassung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) Satz 1 BauGB am ..... örtlich erfolgt.

Rastede, den ..... Bürgermeister



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

### **Vorlage-Nr.: 2024/158**

freigegeben am **10.10.2024**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 07.10.2024**

### **Ausweisung neuer Industrieflächen – Antrag CDU Fraktion**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.11.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	03.12.2024	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Der Antrag wird im Rahmen der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung behandelt.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Fraktion der CDU hat den als Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Entgegen der Darstellung des Antrages standen der Gemeinde zum Zeitpunkt der Antragstellung rund 1 ha, derzeit rund 4 ha im Bereich des Industriegebietes Am Autobahnkreuz Oldenburg Nord zur Verfügung.

Setzt man diese Größenordnung in Relation zu der als Industriefläche im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesenen Fläche in der Gemeinde insgesamt, würde diese statistisch noch rund 2,5 Jahre ausreichend bemessen sein, denn – ebenfalls statistisch – hatte die Gemeinde in der Vergangenheit rund 1,5 ha/Jahr an Industriefläche ausgewiesen und auch nahezu verkauft.

Allerdings hatte die Ausweisung, ebenso wie der Verkauf, schubweise stattgefunden. So umfassen die Industriegebiete bei einer Gesamtgröße von rund 84 ha Einzelflächen von in der Regel mehr als 10 ha und auch der Bedarf einzelner Unternehmen erstreckt sich, typisch für solche Betriebe, grundsätzlich auf deutlich mehr als 1 ha.

Der Verkauf einer Fläche nimmt häufig eine Dekade oder mehr in Anspruch und ist selbstverständlich mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage verbunden. Gleichwohl wäre die derzeit bestehende Situation durchaus anlassgebend, Flächenvorsorge jedenfalls im Rahmen der Flächennutzungsplanung anzustreben.

Problematisch ist im Bereich auf die Ausweisung solcher Flächen, dass diese naturgemäß mit den gerade damit bezweckten Nutzungsmöglichkeiten und den damit einhergehenden Belastungen für die Umgebung ausgestattet sind, was die Flächenauswahl erheblich einschränkt. Dabei spielt grundsätzlich nicht einmal der Betriebslärm aus der Produktion heraus die entscheidende Rolle; in der Regel handelt es sich vielmehr um Zu- und Abfahrtsverkehr sowie Rangierverkehr auf dem Betriebsgelände selbst.

Weitere Ausführungen hierzu erfolgen im Rahmen der Sitzung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Derzeit keine.

**Anlagen:**

Antrag – CDU Fraktion

6. Februar 2024  
WP21-26/A-014

**A N T R A G**  
**gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die CDU-Fraktion beantragt den Tagesordnungspunkt:

**Ausweisung neuer Industrieflächen**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausweisung neuer Industrieflächen in der Gemeinde Rastede vorzubereiten und dem Gemeinderat zu diesem Zweck zeitnah potenzielle Flächen vorzustellen.

Begründung:

In der Gemeinde Rastede stehen aktuell keine Industriegrundstücke für potenzielle Interessenten zur Verfügung. Eine kluge Ansiedlungspolitik und ein vorhandenes Flächenangebot hat in der Vergangenheit jedoch stets dazu geführt, dass sich namenhafte Unternehmen in der Gemeinde Rastede angesiedelt haben, attraktive Arbeitsplätze vor Ort geschaffen wurden und neue Gewerbesteuereinnahmen generiert werden konnten. Als besonders positives Beispiel ist das Industriegebiet am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord zu nennen, das sich in den vergangenen Jahren herausragend entwickelt hat.

Mit Blick auf die negative Entwicklung der Gemeindefinanzen aber auch auf echte Standortvorteile der Gemeinde Rastede, wie beispielsweise eine gute Verkehrsanbindung oder den Ausbau erneuerbarer Energien im gesamten Nordwesten, sollten jetzt die Weichen gestellt werden, um in der Gemeinde neue Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für Unternehmen zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander von Essen  
Fraktionsvorsitzender

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

**Vorlage-Nr.: 2024/153**

freigegeben am **10.10.2024**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 30.09.2024**

### **Schaffung von Wohnmobilstellplätzen beim Beach Club Nethen - Antrag der FDP-Fraktion**

#### **Beratungsfolge:**

<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
Ö	25.11.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	03.12.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Antrag der FDP-Fraktion auf kurzfristige Schaffung von Wohnmobilstellplätzen im Bereich des Beach Clubs Nethen wird zurückgestellt.
2. Eine weitere Prüfung der Fragestellung als solche bleibt der Vorlage von weiteren Unterlagen und Information sowie der Bereitschaft der unmittelbar Betroffenen in Bezug auf die Kostenübernahme der Begleitung eines solchen Antrags vorbehalten.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit Schreiben vom 03.07.2024 hat die FDP den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beifügten Antrag gestellt.

Für die Umsetzung dieses Antrages wäre eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich. In welchen Umfang dieses Erfordernis tatsächlich bestehen könnte, lässt sich aus dem Antrag nicht herleiten. Dass hierdurch die sogenannten Durchgangsplätze auf dem bisherigen Campingplatz in Hahn-Lehmden im Freibadgelände kompensiert werden sollen, erscheint eher fraglich, da der Verwaltung jedenfalls aus den Gesprächen mit dem dortigen bisherigen Pächter aber auch aus der Wahrnehmung der tatsächlichen Situation eine solche Nutzung eher nicht bekannt ist und allenfalls vereinzelt aufgetreten ist.

Ungeachtet dessen mag es durchaus Überlegungen und Gründe geben, dass Angebot beim Beachclub Nethen auch um Stellplätze beispielsweise für Wohnmobile zu erweitern.

Hierzu bedürfte es allerdings einer entsprechenden Darlegung von Planungen seitens des Pächters beziehungsweise des Eigentümers, wo, wie und in welcher Dimension eine solche Überlegung bestünde. Dies selbstverständlich auch deshalb, um die Beurteilung der Auswirkungen, die bereits bei den bisherigen Bauleitplanungen für dieses Gebiet anstanden, gerecht werden zu können.

Darüber hinaus wäre erforderlich, wie dies auch sonst bei entsprechenden Einzelvorhaben der Fall ist, dass die Bereitschaft des angesprochenen Personenkreises besteht, die hierfür entstehenden Kosten auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen, der letztendlich bei einer solchen Veränderung der Bauleitplanung auch zu einer Änderung der wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens führen würde.

Bisherige Versuche der Verwaltung, hier zu einer Kontaktaufnahme zu gelangen, haben sich als erfolglos herausgestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zurzeit keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Zurzeit keine.

**Anlagen:**

Antrag der FDP

# Freie Demokraten

Ortsverband  
Rastede FDP

An den Bürgermeister der Gemeinde Rastede  
Lars Krause

## Antrag auf kurzfristige Schaffung von Wohnmobil-Stellplätzen

Rastede, 3.7.2024

**Carsten Helms**  
Fraktionsvorsitzender

helms.carsten@t-online.de

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,

für die FDP Fraktion im Rasteder Gemeinderat stelle ich folgenden Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Änderungen durch Beschlüsse herbeizuführen, damit auf dem Areal und in der Verwaltung des Beach Club Nethen durch den Betreiber dort Wohnmobil-Stellplätze geschaffen werden können.

### Begründung:

In der Vergangenheit wurde die Frage nach entsprechenden Stellplätzen, insbesondere im Gemeinde-Norden, stets mit Verweis auf die 20 Durchgangsplätze auf dem Campingplatz am Naturbad Hahn beantwortet.

Bekanntlich ruht der Betrieb dort derzeit und noch für eine unbekannte Dauer, gleichzeitig steigt die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten. Hier fügt sich sehr erfreulich ein, dass der Beach Club Nethen bereits in der Vergangenheit seine Bereitschaft signalisiert hat, ein Angebot an Stellplätzen schaffen zu wollen.

Erst kürzlich wurde zudem bekannt, dass der Betrieb die Pachtverträge gerade um weitere 10 Jahre verlängert hat, so dass hier eine langfristige Perspektive besteht. Als starkes Signal für den Tourismusstandort Rastede sollten die politischen Verantwortlichen die erforderlichen Änderungen möglichst kurzfristig beschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Carsten Helms

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

**Vorlage-Nr.: 2024/154**

freigegeben am **09.10.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 01.10.2024**

### **Entbürokratisierung der Rasteder Vorgaben für Bauvorhaben - Antrag der FDP-Fraktion**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.11.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	03.12.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Antrag wird abgelehnt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die FDP-Fraktion hat den als Anlage zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt.

Der Antrag nimmt Bezug auf die zum 01.07.2024 in Kraft getretene Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der u. a. die Verpflichtung zur Schaffung von Einstellplätzen bei Wohngebäuden entfallen ist. Es wird mit dem Antrag der Wunsch vorgetragen, alle bei der Gemeinde geltenden Bauvorschriften in Bezug auf die NBauO dahingehend zu prüfen, ob sie etwa weitergehende Anforderungen als nach dem Gesetz selbst beinhalten und, soweit dies der Fall ist, zu streichen, zu reduzieren oder auszusetzen.

Bei der NBauO handelt es sich im weitesten Sinne um ein Rechtsgebiet der Gefahrenabwehr, in dem Anforderungen durch den Gesetzgeber an ein Bauvorhaben gestellt werden. Dieses Rechtsgebiet ist qua Aufgabenstellung dem Zugriffsbereich der Kommunen, also auch der Gemeinde Rastede, entzogen. Anforderungen werden grundsätzlich durch den Niedersächsischen Gesetzgeber definiert und, wie vorliegend, bei Bedarf wieder aufgehoben.

Die Gemeinde hat dem Grunde nach an einer einzigen Stelle einen eigenen Gestaltungsspielraum, nämlich mit dem Erlass sog. örtlicher Bauvorschriften. Diese werden, als Satzungen, typischerweise im Zusammenhang mit Bebauungsplänen eingesetzt, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Zum Beispiel können besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gestellt werden, für die Auswahl von Baustoffen und Farben sowie Fest-

setzungen für die Neigung von Dächern getroffen werden. Ob und inwieweit diese im Einzelfall höhere Kosten verursachen, als wenn diese Festsetzungen nicht erfolgen, lässt sich nicht pauschal beurteilen; in jedem Falle hat es der Rat der Gemeinde Rastede bisher in den weitaus überwiegenden Fällen auch mit einer weitaus überwiegenden Mehrheit der Mitglieder des Rates für geboten erachtet, jedenfalls situativ auf diese Möglichkeit zurückzugreifen. Örtliche Bauvorschriften finden sich somit in einer Vielzahl von Bebauungsplänen und könnten zwar entfallen. Wie bereits beschrieben, hat dies aber nicht zwingend Auswirkungen auf die Baukosten des Baukörpers insgesamt. Andererseits können (und sollen) diese örtlichen Bauvorschriften durchaus das Ortsbild in den jeweiligen Vorstellungen der politischen Gremien beeinflussen.

Weitere Änderungsmöglichkeiten bestehen für die Gemeinde insoweit nicht.

Im Übrigen sei angemerkt, dass durch die Änderung der NBauO zum 01.07.2024 unter Bezugnahme auf den Wegfall der Einstellplatzpflicht bei bestimmten Gebäuden damit auch entsprechende satzungsrechtliche Regelungen, soweit in einzelnen Bebauungsplänen mit aufgenommen, entfallen sind.

Gerade auch unter dem Eindruck der zuletzt geführten Diskussion im Zusammenhang mit der Überarbeitung von örtlichen Bauvorschriften (vgl. Vorlage 2024/103) wird empfohlen, den Antrag abzulehnen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Derzeit keine.

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

Keine.

#### **Anlagen:**

Antrag der FDP-Fraktion

# Freie Demokraten

Ortsverband  
Rastede FDP

An den Bürgermeister der Gemeinde Rastede  
Lars Krause

## Antrag auf Entbürokratisierung der Rasteder Vorgaben für Bauvorhaben

Rastede, 21.06.2024

**Carsten Helms**  
Fraktionsvorsitzender

helms.carsten@t-online.de

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,

für die FDP Fraktion im Rasteder Gemeinderat stelle ich folgenden Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, alle derzeit geltenden Bauvorschriften dahingehend zu überprüfen, ob strengere Vorgaben als nach der neuen NbauO, der Niedersächsischen Bauordnung vorliegen. Derartige Regeln sollen nach Möglichkeit gestrichen, reduziert oder ausgesetzt werden, dazu soll dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen ein entsprechender Beschlussvorschlag unterbreitet werden.

### Begründung:

„Steigende Immobilienpreise, steigende Mieten, erhöhte Zinsen stellen die Menschen in ganz Deutschland vor große Herausforderungen bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig ist die Bauwirtschaft unter großem Druck aufgrund hoher Energie- und Materialkosten, weshalb viele Projekte bereits frühzeitig wieder zum Erliegen kamen.“

Mit dieser Pressemitteilung hat Niedersachsens Wirtschaftsminister Olaf Lies (SPD) seine Baurechts-Novelle begründet. Die NWZ bezeichnete das Maßnahmenpaket in einem Kommentar als „dickes Ausrufezeichen“ und beispielsweise der Sozialverband VdK begrüßt die Reform als Meilenstein.

Zum Erfolg führen wird am Ende aber nur die konsequente Anwendung der Vereinfachungen.

„Bauen in Niedersachsen soll einfacher, schneller und günstiger werden. Dafür müssen wir runter mit den Standards“, so Wirtschafts- und Bauminister Olaf Lies.

Die Freien Demokraten folgen mit diesem Antrag seinem Aufruf und stehen für die Umsetzung zum Wohle aller Bautätigen in der Gemeinde Rastede.

Mit freundlichen Grüßen

Carsten Helms