

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

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

TOP 11 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/152freigegeben 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 Bauleitplanung und dient als sogenannter vorbereitender Bauleitplan dazu, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre in den Grundzügen festzulegen.

Die Hauptaufgaben des Flächennutzungsplanes sind

- die Koordinierung der Bodennutzung, wobei der FNP die vorgesehene Nutzung aller Flächen einer Gemeinde zum Beispiel als Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, 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
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil A Wohnbauflächen

A.	Einleitung	1
A.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognosen.....	2
A.1.1	Bisherige Entwicklungstrends	2
A.2	Prognoseannahmen	4
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
A.3	Wohnbauflächenbedarfsprognose.....	6
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
A.4	Flächenvorschläge.....	12
A.4.1	Hauptort Rastede.....	13
A.4.2	Hahn-Lehmden	17
A.4.3	Wahnbek	18
A.4.4	Loy	19
A.5	Bewertungskriterien	20
A.5.1	Kriterienableitung aus den Workshopergebnissen	20
A.5.2	Städtebauliche Bewertungskriterien	21
Teil B Gewerbliche Bauflächen		22
B.1	Reserveflächen	22
B.2	Neudarstellungen.....	24

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

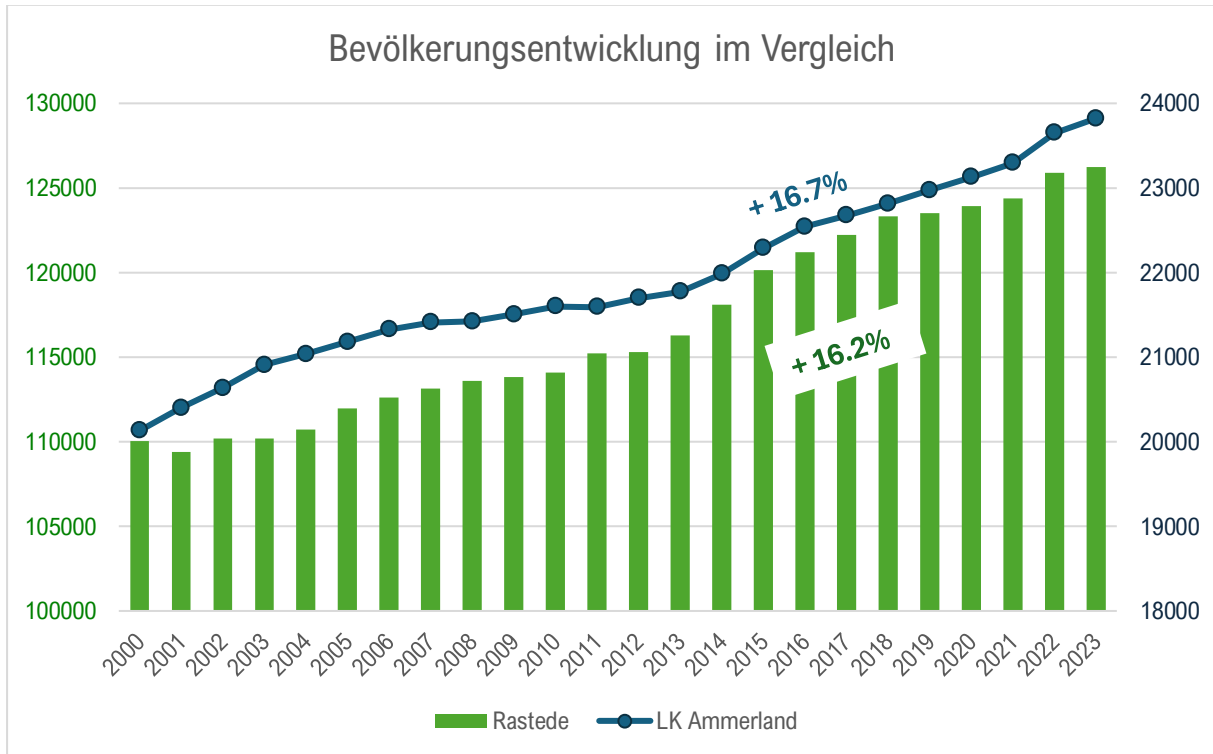


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland und in der Gemeinde Rastede (2000-2023)

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 Haushaltszuwachs zwischen 2011 und 2022 um 1.019 HH entfällt allein auf Einpersonenhaushalte ein Plus von 768, das entspricht einem prozentualen Anteil am Zugewinn von 75 %. Bis auf die 5-Personen-Haushalte weisen alle sonstigen Haushaltsgruppen Zuwächse auf.

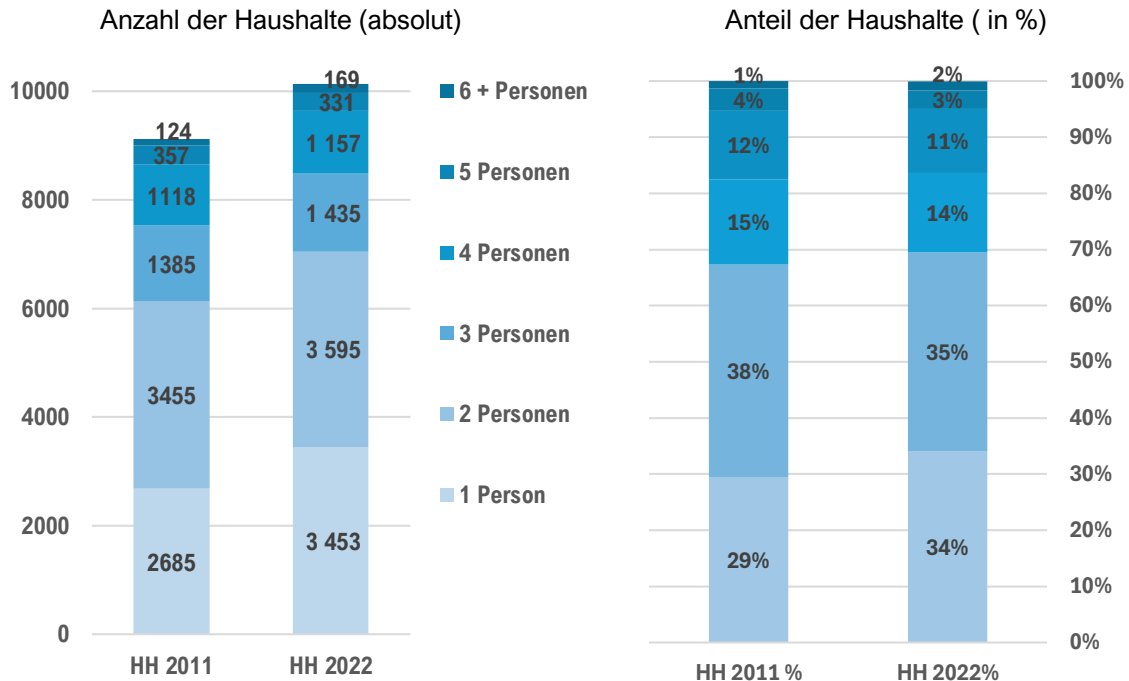


Abb. 2: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße (2011-2022)

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.

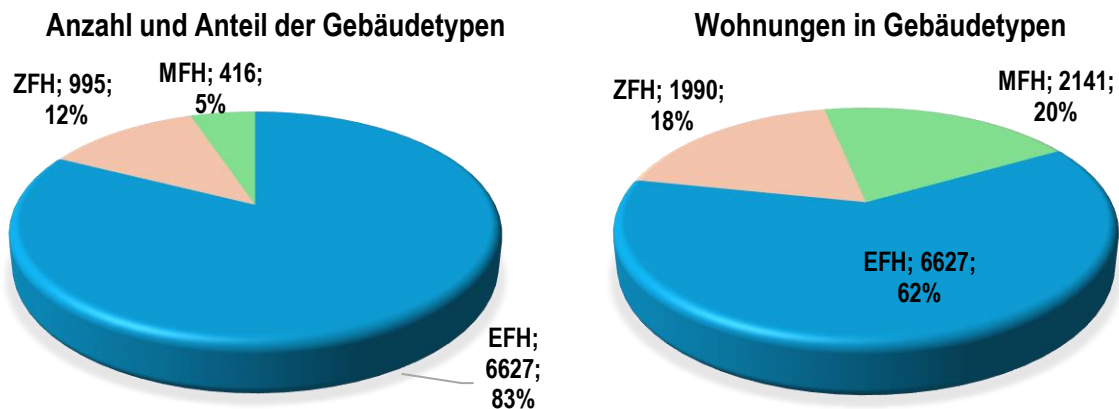
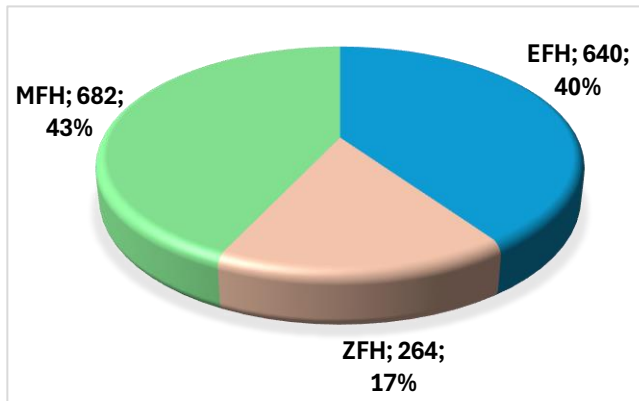


Abb. 3: Gebäude- und Wohnungsstruktur in Rastede (31.12.23)

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 2023¹

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 ²	2025	Veränderung 2021 bis 2025		2035	Veränderung 2021 bis 2035	
			Abs.	%		Abs.	%
Apen	12.190	12.630	440	3,6 %	13.020	830	6,8 %
Bad Zwischenahn	30.630	31.110	480	1,6 %	31.040	400	1,3 %
Edeweicht	23.790	24.690	900	3,8 %	25.540	1.750	7,4 %
Rastede	23.410	23.960	550	2,3 %	24.550	1.140	4,9 %
Westerstede	24.320	24.840	520	2,1 %	25.070	750	3,1 %
Wiefelstede	16.680	16.910	230	1,4 %	17.060	380	2,3 %
LK Ammerland	131.030	134.150	3.120	2,4 %	136.270	5.240	4,0 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

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.

¹ 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 %.²

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)

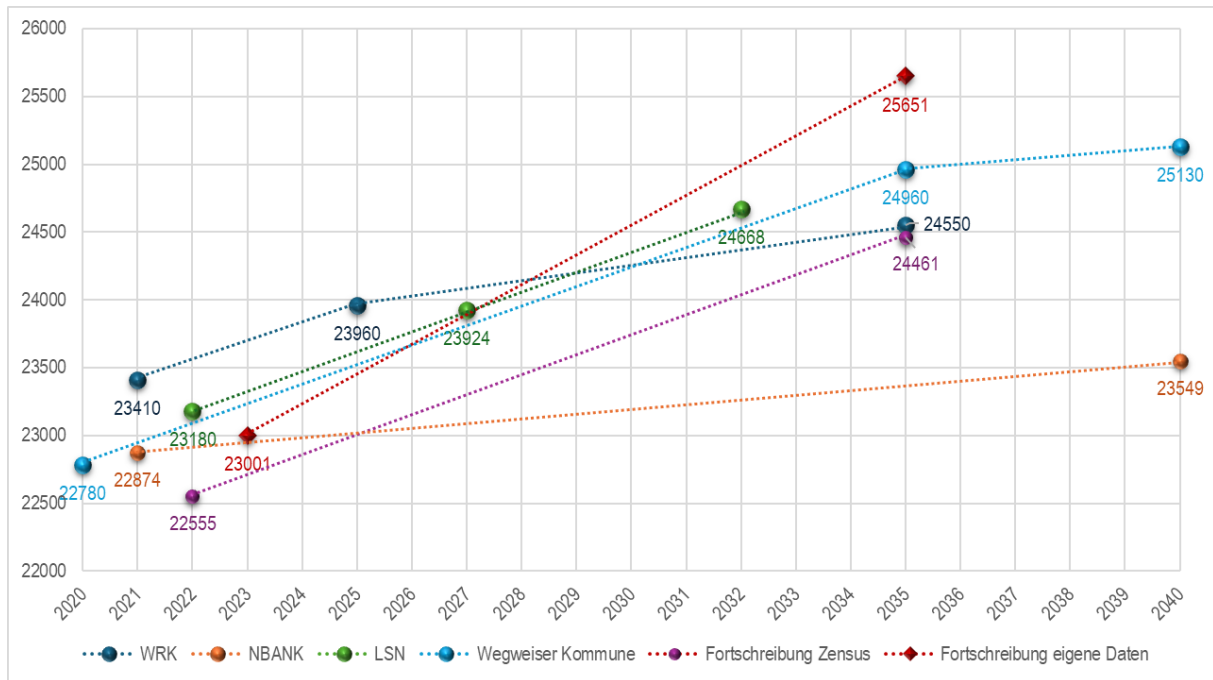
Es liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahr 2027 bis 2032 vor. Das LSN prognostiziert auf der Basis des Jahres 2022 von 23.180 Einwohnern für das Jahr 2032 24.668 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,4 % in 10 Jahre, bzw. jährlich 0,64 %.

A.2.6 Auswertung der Bevölkerungsprognosen

Die vorliegenden Prognosen variieren deutlich:

Prognosen	Zuwachs
Wohnraumversorgungskonzept LK für Rastede bis 2035, Basisjahr 2021	4,9 %
Bertelsmannstiftung bis 2040, Basisjahr 2020	10,3 %
LSN bis 2032, Basisjahr 2022	6,4 %
Berechnung auf Basis der letzten 11 Jahre, Zensus 2011/2022	7,2 %
Berechnung auf Basis eigener Statistik der letzten 11 Jahre, 2012/2023	10,6 %

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



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 Wiederverheiraturaten, die Abnahme der Kinderzahl je Frau und die kürzere Verweildauer der Kinder im elterlichen Haushalt. Alle diese Entwicklungen führten in der Vergangenheit zu kleineren und mehr Haushalten. Auch die Alterung der Bevölkerung wirkt sich strukturbildend aus. Die Zunahme des Anteils alter Menschen an der Gesamtbevölkerung führt zu einer Zunahme der Zweipersonenhaushalte (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 anzunehmenden Bevölkerungsszenarien ist zur Ermittlung des Bedarfes auch die angestrebte Bebauungsstruktur in den jeweiligen Ortslagen von Belang. Die Baustruktur der Gemeinde Rastede wird dominiert von kleinteiliger Einfamilienhausbebauung, insbesondere in den Ortslagen Hahn-Lehmden, Wahnbek und Loy. Die zukünftige Wohnbauentwicklung soll sich auf diese vier Ortsteile konzentrieren und die spezifischen Bebauungsstrukturen in den Ortslagen auch zukünftig berücksichtigt werden. Davon entfallen auf – entsprechend der bisherigen Bevölkerungsverteilung, ohne Außenbereich (Stand 31.12.2023):

Rastede	Hahn-Lehmden	Wahnbek	Loy
13.001	2.893	4.027	1.188
61,6 %	13,7 %	19 %	5,6 %

Der Gesamtflächenbedarf pro zusätzliches Einfamilienhaus wird mit 600 bis 650 m² angenommen, für Zweifamilienhäusern werden pro Wohneinheit durchschnittlich 350 m² Baugrund angesetzt. Es wird folgende Verteilung als Zielgröße für die Szenarien A und B angenommen:

	Rastede	Hahn - Lehmden	Wahnbek	Loy
Prozentuale Verteilung der Haushalte				
Einfamilienhaus	20	70	60	80
Doppelhaus	40	20	25	15
Mehrfamilienhaus	40	10	15	5
Verteilung der Wohnungsgrößen in Ortsteilen				
Einfamilienhaus	600	650	600	650
Doppelhaus	350	350	350	350
Mehrfamilienhaus	40 m ² /Pers. (+20%)	40 m ² /Pers. (+20%)	40 m ² /Pers. (+20%)	40 m ² /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
Summe Rastede	11,38 ha

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
Summe Hahn Lehmden	4,18 ha

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
Summe Wahnbek	5,02 ha

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
Summe Loy	1,68 ha

Insgesamt:	22,25 ha
-------------------	-----------------

☐ **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
Summe Rastede	25,06 ha

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
Summe Hahn Lehmden	9,22 ha

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
Summe Wahnbek	11,16 ha

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
Summe Loy	3,79 ha

Insgesamt:	49,23 ha
-------------------	-----------------

❑ 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 40 % = 305 x 600 qm	18,31 ha
Doppelhaus 20 % = 153 x 350 qm	5,34 ha
Mehrfamilienhaus 40 % = 305 Haushalte x 2,14 Personen bei GRZ 0,6	5,22 ha
Summe Rastede	28,88 ha

Summe Ortsteile Rastede aus Szenario B**24,17 ha**

Insgesamt:	53,05 ha
-------------------	-----------------

A.3.3 Reserveflächen und Baulücken

□ Reserveflächen

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

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

□ 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 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.

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
Rastede Hauptort	54.625 m ²	5.463 m ²	0,5
Hahn-Lehmden inkl. Nethen	18.642 m ²	1.864 m ²	0,2
Wahnbek	8.665 m ²	866 m ²	0,1
Loy	12.876 m ²	1.288 m ²	0,1
Gesamt	94.808 m²	9.481 m²	1,0

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 Realisierungserschwernde

ein Bruttowohnbaulandbedarf von:

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

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

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

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

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

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

A.3.5 Flächenbilanz

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

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 Siedlungszusammenhang liegen oder die unmittelbar an die bestehenden Ortsränder anschließen. Es sind dabei Flächen für Neudarstellungen vorgeschlagen, für die nach Einschätzung der Gemeinde eine Verfügbarkeit für den Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes anzunehmen ist. Die Flächen sollen im weiteren Planverfahren einer Bewertung unterzogen werden (s. Kap. 5).



Rücknahme der Darstellungen von
Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen



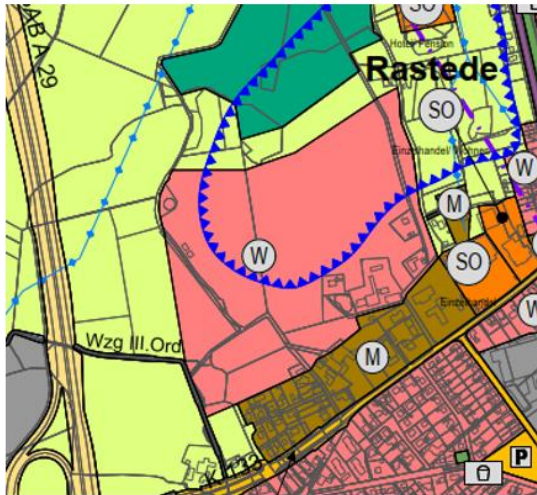
neue Darstellungen von Wohnbauflächen

A.4.1 Hauptort Rastede

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

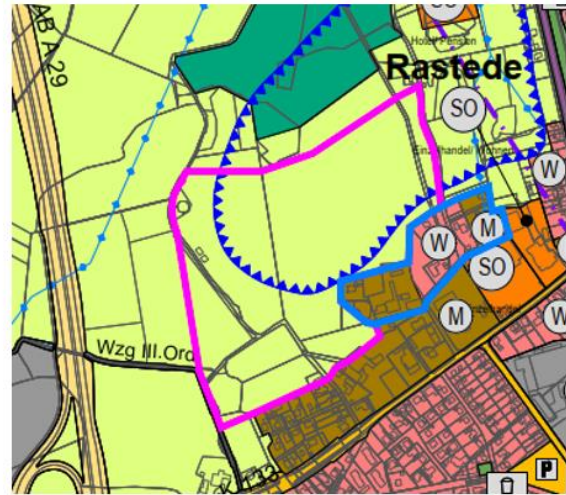
Flächengröße: 16,2 ha

Bisherige Darstellung



Raiffeisenstraße

Vorschlag Rücknahme



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

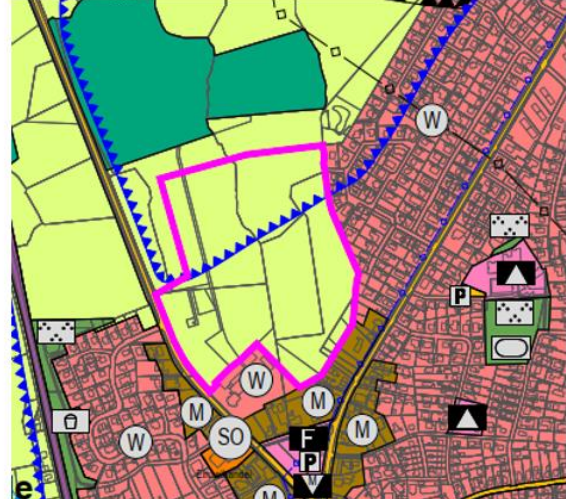
Flächengröße: 12,2 ha

Bisherige Darstellung



Oldenburger Straße

Vorschlag Rücknahme

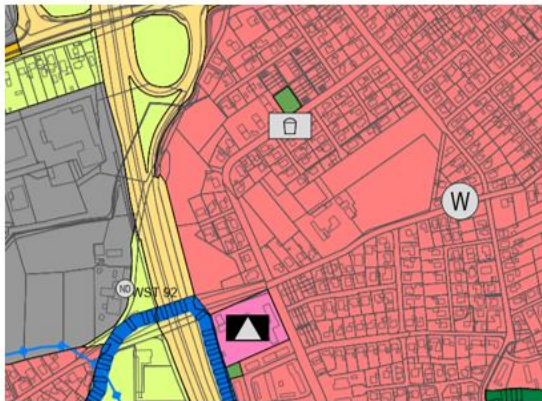


Kleibroker Straße

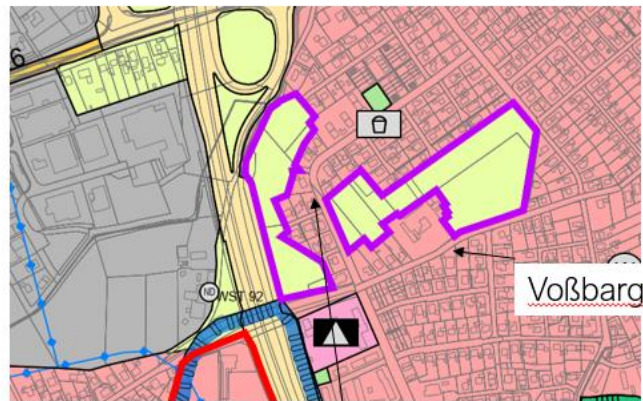
3. **Hauptort Rastede: Rücknahme:** Nördlich Voßbarg und direkt an der A 29

Flächengröße beider Flächen: 5,5 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme

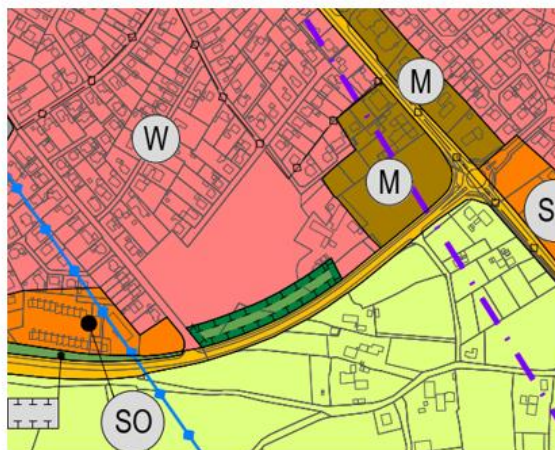


Goethe Straße

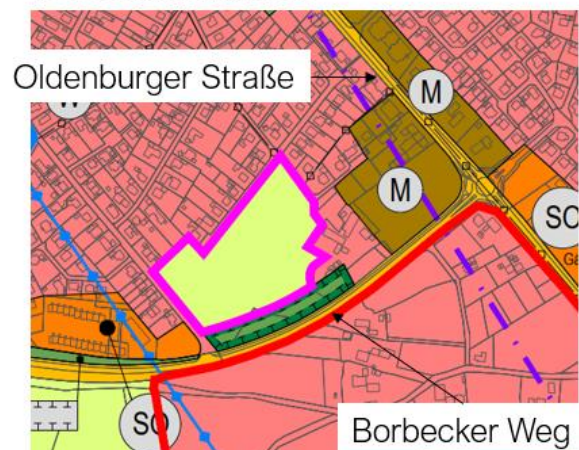
4. **Hauptort Rastede: Rücknahme:** Nördlich Borbecker Weg,

Flächengröße: 2,6 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme

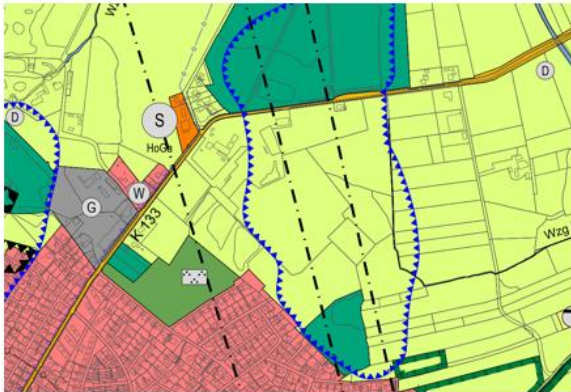


Borbecker Weg

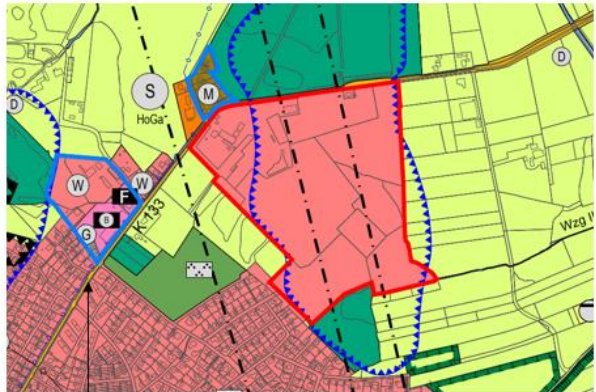
5. Neudarstellung Nordöstlicher Siedlungsrand Kleibrok

Flächengröße: 25,8 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung

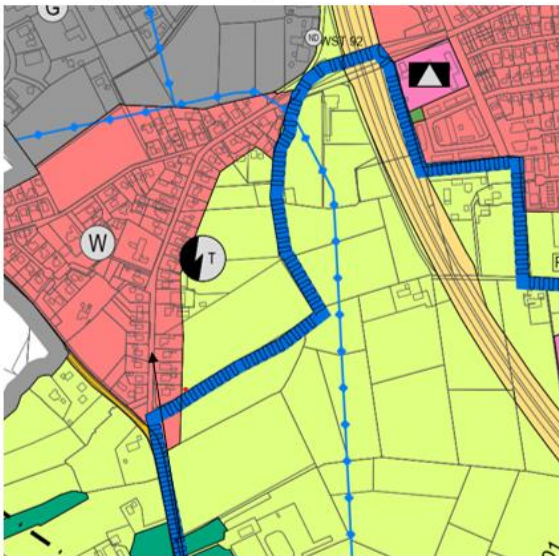


Kleibroker Straße

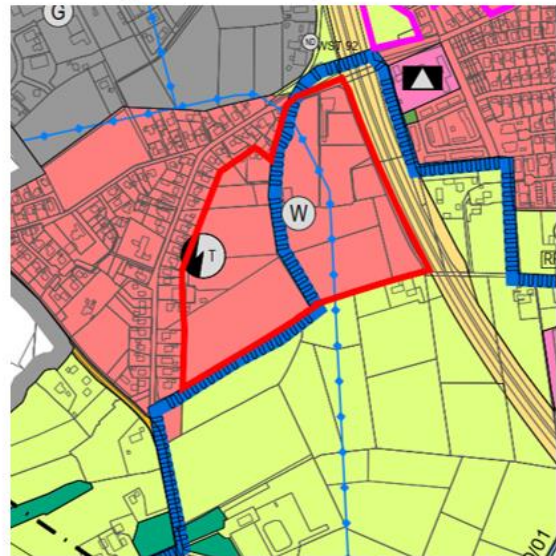
6. Hauptort Rastede: **Neudarstellung** – südwestlicher Siedlungsbereich – westlich A 29

Flächengröße: 13,0 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung

Leuchtenburger Straße

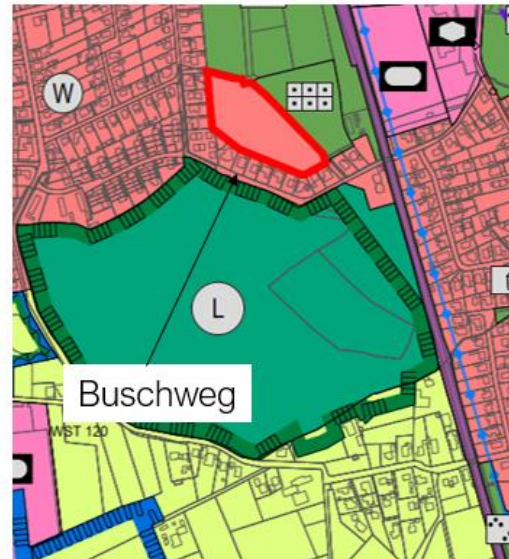
7. Hauptort **Rastede: Neudarstellung** westlicher Siedlungsbereich – westlich der Bahnlinie

Flächengröße: 1,4 ha

Bisherige Darstellung



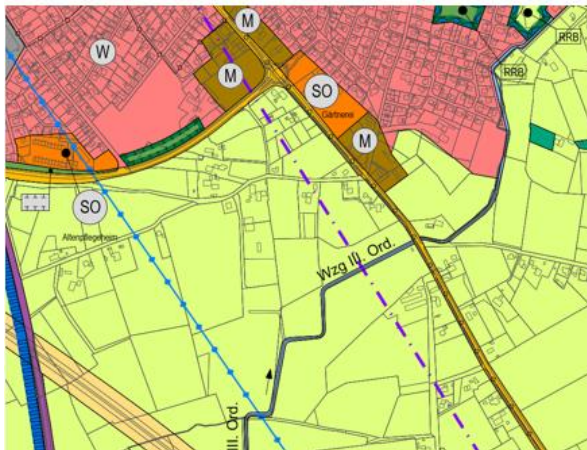
Vorschlag Neudarstellung



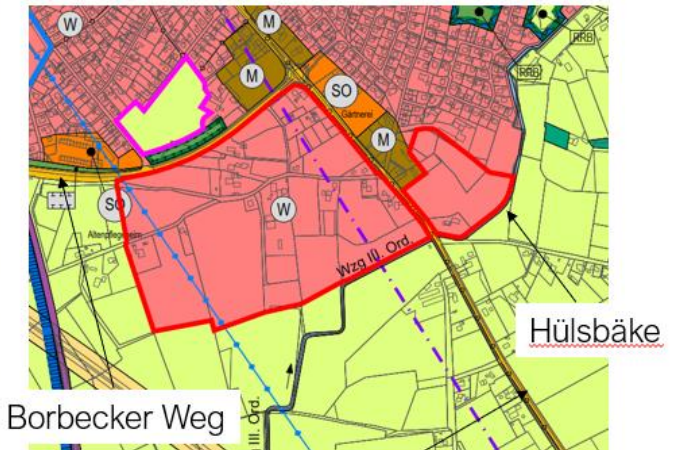
8. Hauptort Rastede: Neudarstellung – südlicher Siedlungsrand, südlich Borbecker Weg und an der Hülsbäke

Flächengröße: 25,8 ha und 3,9 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



A.4.2 Hahn-Lehmden

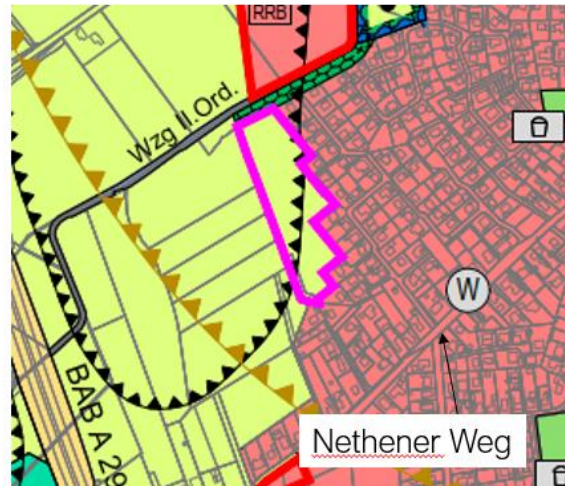
1. Hahn – Lehmden: **Rücknahme:** Nordwestlicher Siedlungsrand

Flächengröße: 1,8 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



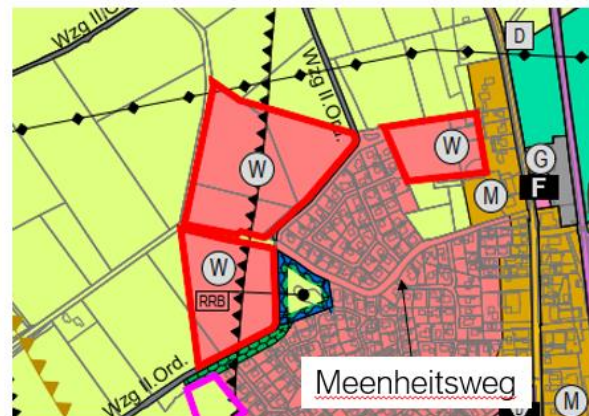
2. Hahn – Lehmden: **Neudarstellung** – Nördlicher Siedlungsrand,

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:



Lehmden Straße

Vorschlag Neudarstellung

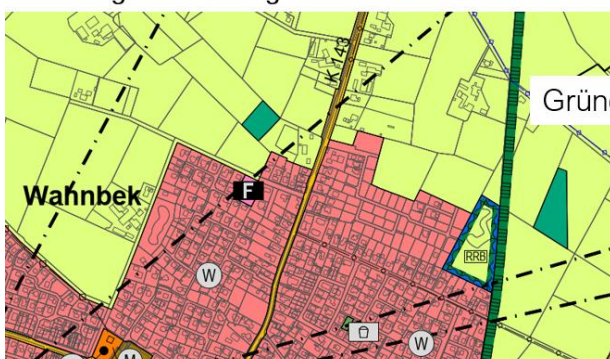


A.4.3 Wahnbek

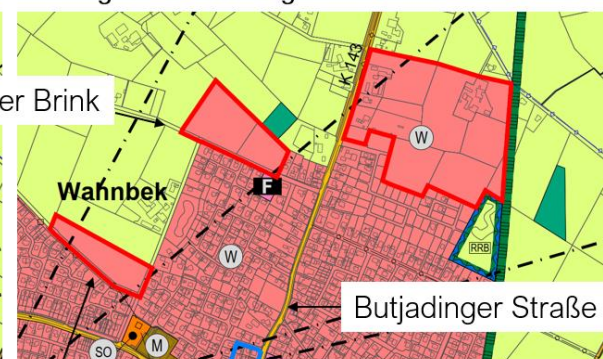
1. Wahnbek: Neudarstellung: Nördlicher Siedlungsrand/ 3 Flächen

Flächengröße: 1,9 ha, 2,9 ha, 11,3 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



Grüner Brink

Butjadinger Straße

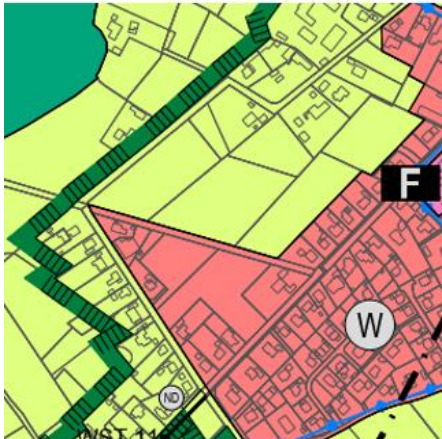
Brombeerweg

A.4.4 Loy

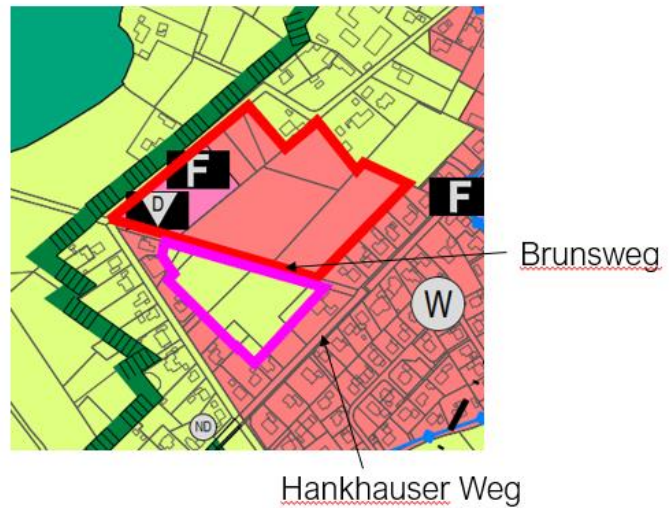
1. Loy: Rücknahme und Neudarstellung: Westlicher Siedlungsrand

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

Bisherige Darstellung



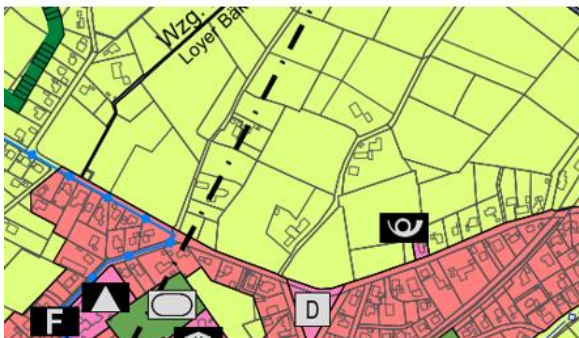
Vorschlag Neudarstellung



2. Loy: Neudarstellung: Nördlicher Siedlungsrand

Flächengröße: 2,3 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



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. Bezüglich der ÖPNV Anbindung liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn die nächstgelegene Haltestelle in einem Radius von 500 m gelegen ist und werktags mindestens 2 Mal in der Stunde bedient wird.

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. Bezüglich der Erreichbarkeit des Bahnhofs liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs in ca. 12 Minuten gegeben ist. Dabei kann eine Strecke von ca. 1.000 m zurückgelegt werden.

Die Ortslagen Hahn-Lehmden, Loy und Wahnbek verfügen über keinen Bahnhof.

- **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. Bezüglich der fußläufigen Erreichbarkeit liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine Erreichbarkeit in ca. 6 Minuten gegeben ist. Dabei kann eine Strecke von ca. 500 m zurückgelegt werden. Bei sehr großen Wohnbauflächen kann auch eine positive Bewertung vorliegen, da die Neuerrichtung eines Kindergartens dann innerhalb der Fläche möglich wäre.

Schulen

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

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

Freizeitmöglichkeiten

Die Freizeitmöglichkeiten liegen in allen Siedlungslagen verstreut und sind sehr unterschiedlich (Sporthallen, Hallenbad, Freibad, Tennisplätze, Kegelveereine, 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, Sportlärm**

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. Genauere 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 ortsbildtypischer 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 Loohe“ 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 Lieth, 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 Flächennutzungsplanneuaufstellung zurückgenommen werden.



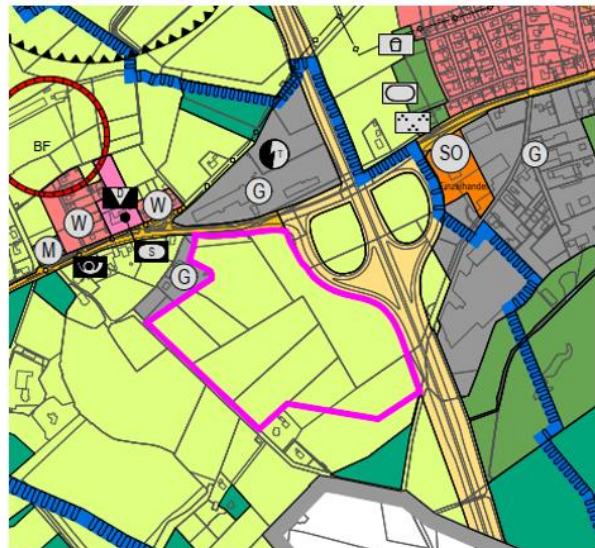
Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten

Flächengröße: 13,6 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



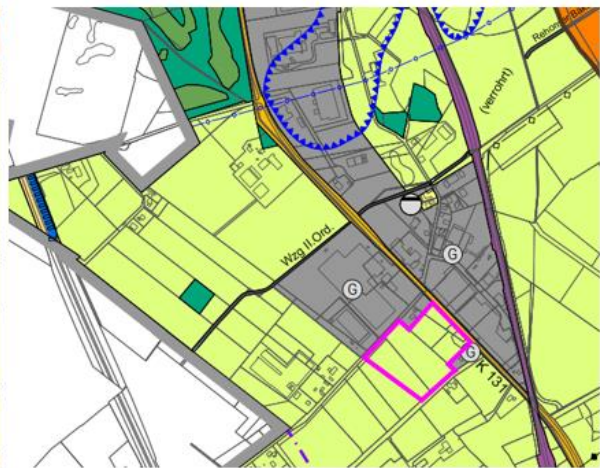
Wiefelsteder Straße

Flächengröße: 4,1 ha

Bisherige Darstellung



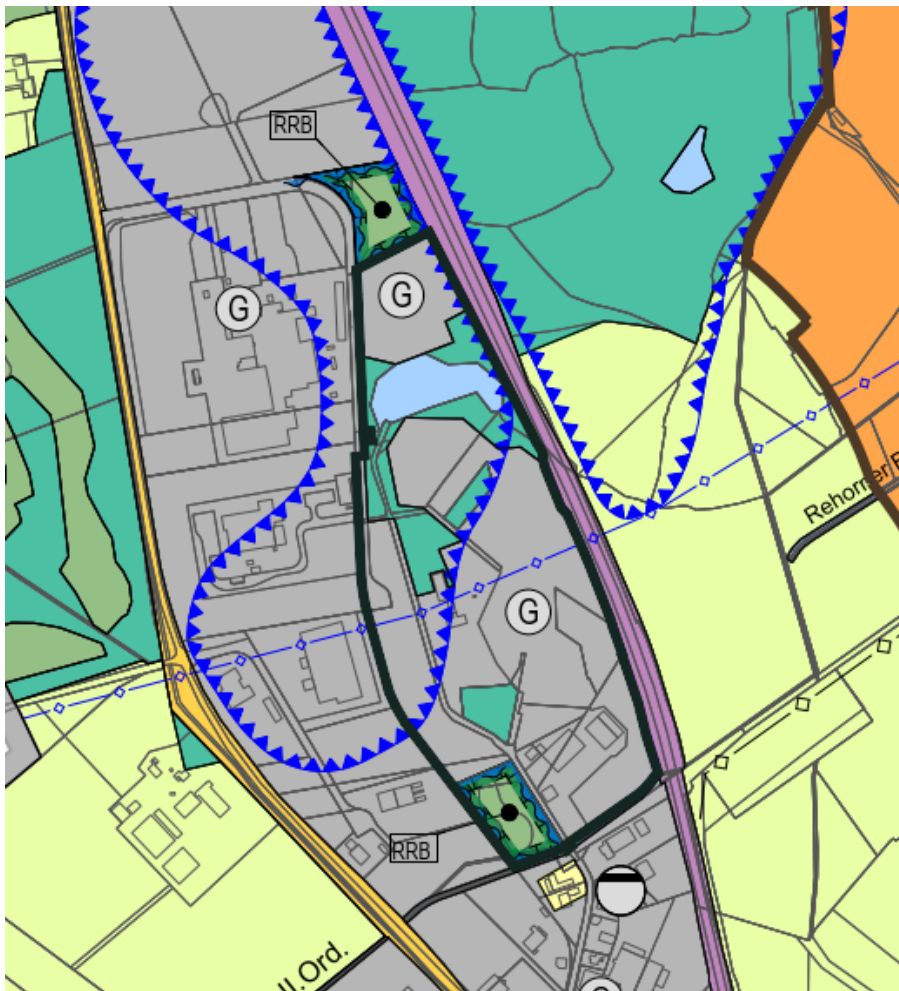
Vorschlag Rücknahme



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 Flächennutzungsplanneuaufstellung ableitbar, jedoch besteht in Hahn-Lehmden die Möglichkeit, mit der zusätzlichen Darstellung von gewerblichen Bauflächen das vorhandene Gewerbegebiet Leithe abzurunden. Es handelt sich dabei um Flächen zwischen der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven und dem bestehenden Gewerbegebiet Liethe (siehe nachstehende Umrandung in schwarz). Aus städtebaulicher und auch erschließungstechnischer Sicht bieten sich die angesprochenen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung an. 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 Gewerbeflächen 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
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 re-ellen 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 kön-nen, 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 entwi-ckelten Wohnbauflächen auch die Betrachtung von bisher nicht genutzten Flächen im Innen-bereich, den sogenannten Baulücken, wichtig.

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

Um die vorhandenen Baulücken im Gemeindegebiet zu erfassen, wurde für das gesamte Ge-meindegebiet 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 unter-genutzten 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 vorhan-dene Baulücken betrachtet. Im Baulückenkataster wurden ausschließlich Baulücken aufge-nommen, 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 Be-standteil 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 datenschutz-rechtlichen 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.

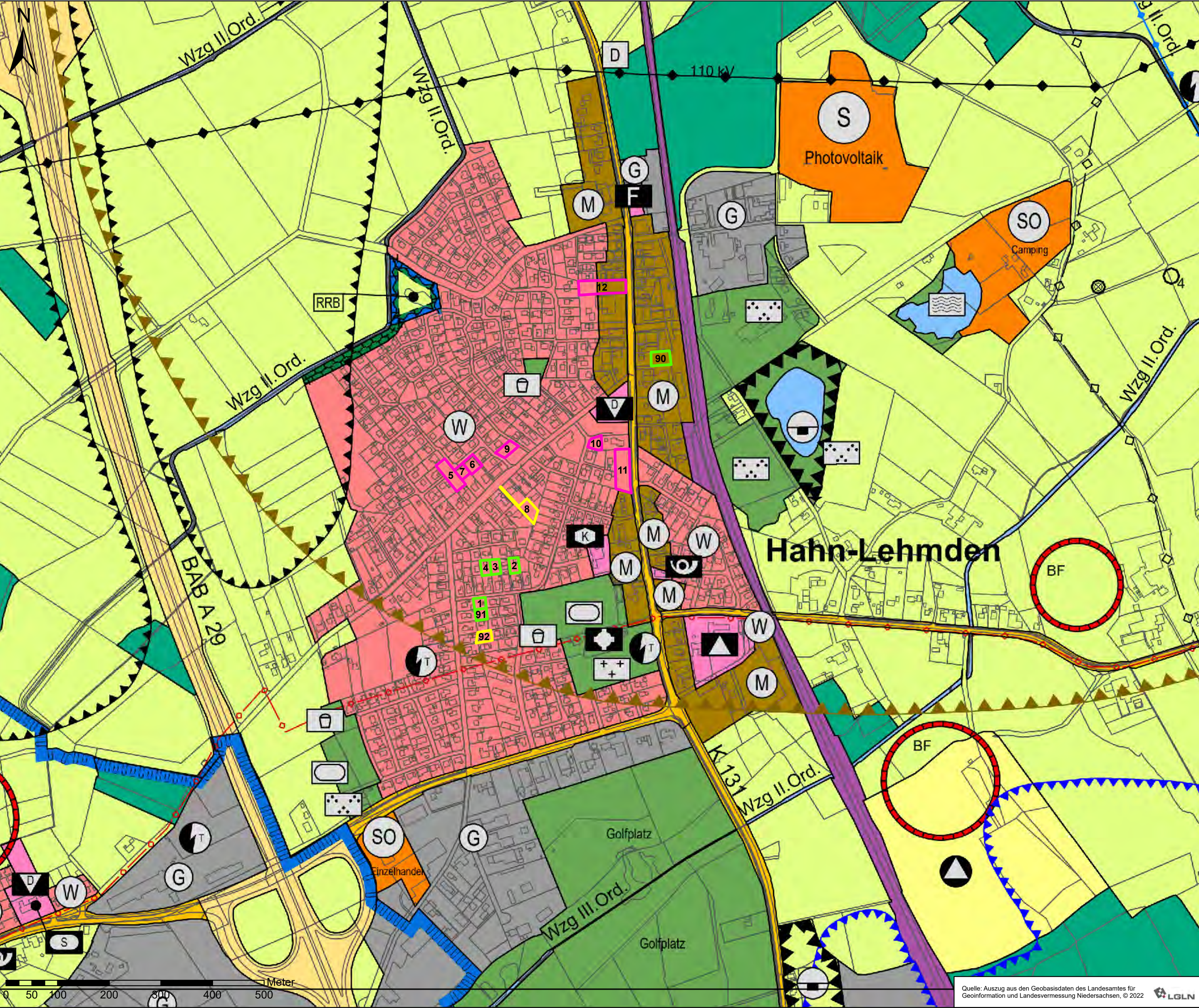
Tabelle 1: Ergebnis des Baulückenkatasters in den einzelnen Ortschaften

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
1	493	Garten/Schuppen	3a	WA	ja
2	546	Garten	17	WA	ja
3	526	Garten	17	WA	ja
4	541	Garten	17	WA	ja
5	1413	Brache	104b	WA	ja
6	756	Brache	104b	WA	ja
7	516	Brache	104b	WA	ja
8	1000	Garten	17	WR	ja
9	701	Brache	104b	WA	ja
10	551	Brache	111	MI	ja
11	2266	Brache	111	MI	ja
12	2352	Brache/Schuppen	36	WA/MI	ja
90	993	Garten	106	MI	ja
91	480	Garten	3a	WR	ja
92	572	Garten	3a	WR	ja

Rastede
Baulückenkataster

Karte 1: Hahn-Lehmden

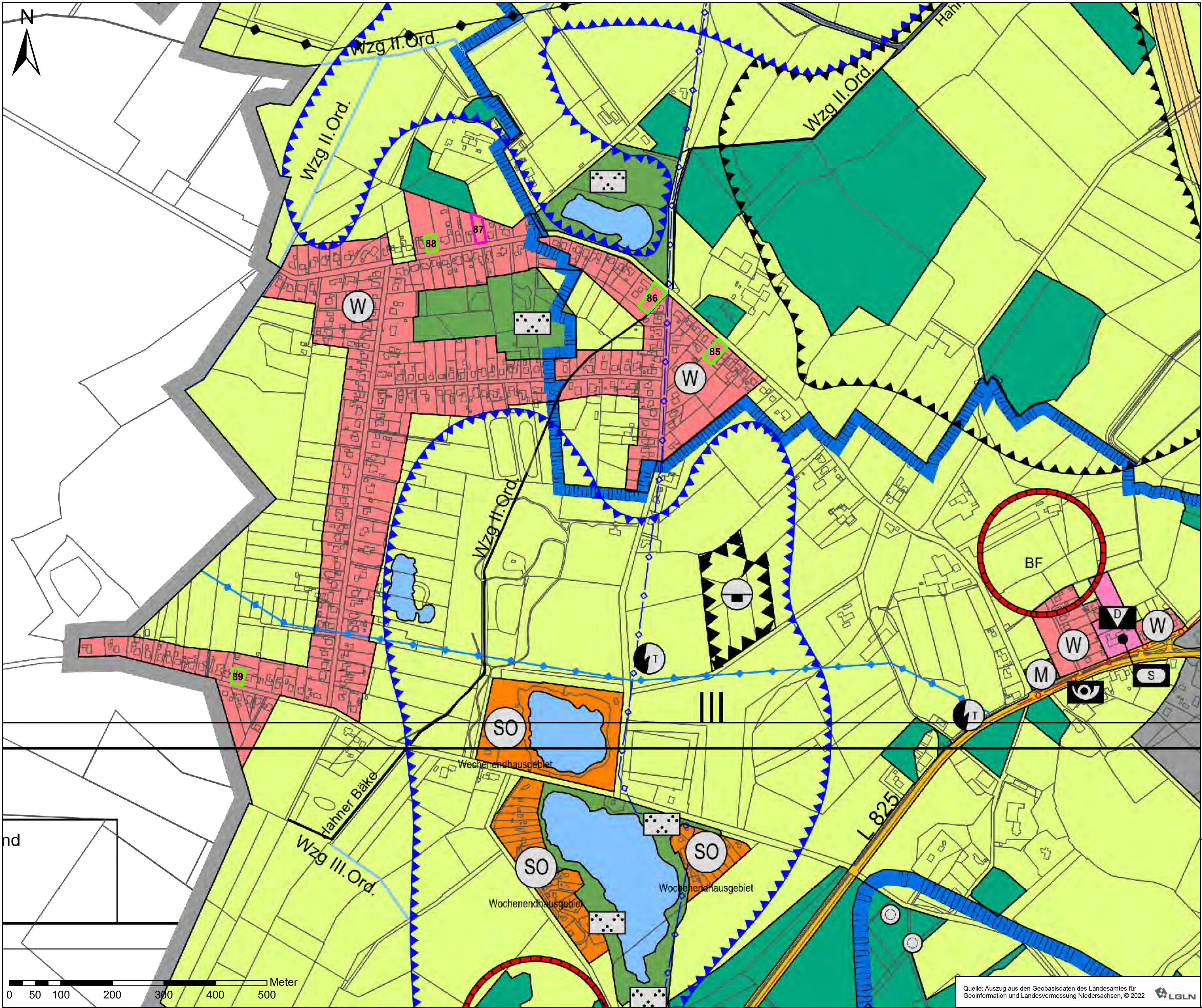
August 2024 1:5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Eschenweg 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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022





Legende

Baulücken

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

Nr.	Größe (qm)	Realnutzung	B-Plan Nr.	Festsetzung	Baufeld
85	1034	Garten			
86	1474	Garten			
87	1082	Brache			
88	645	Garten			
89	701	Garten			

Rastede
Baulückenkataster

Karte 2: Nethener Feld/Nethen

August 2024 1:5.000

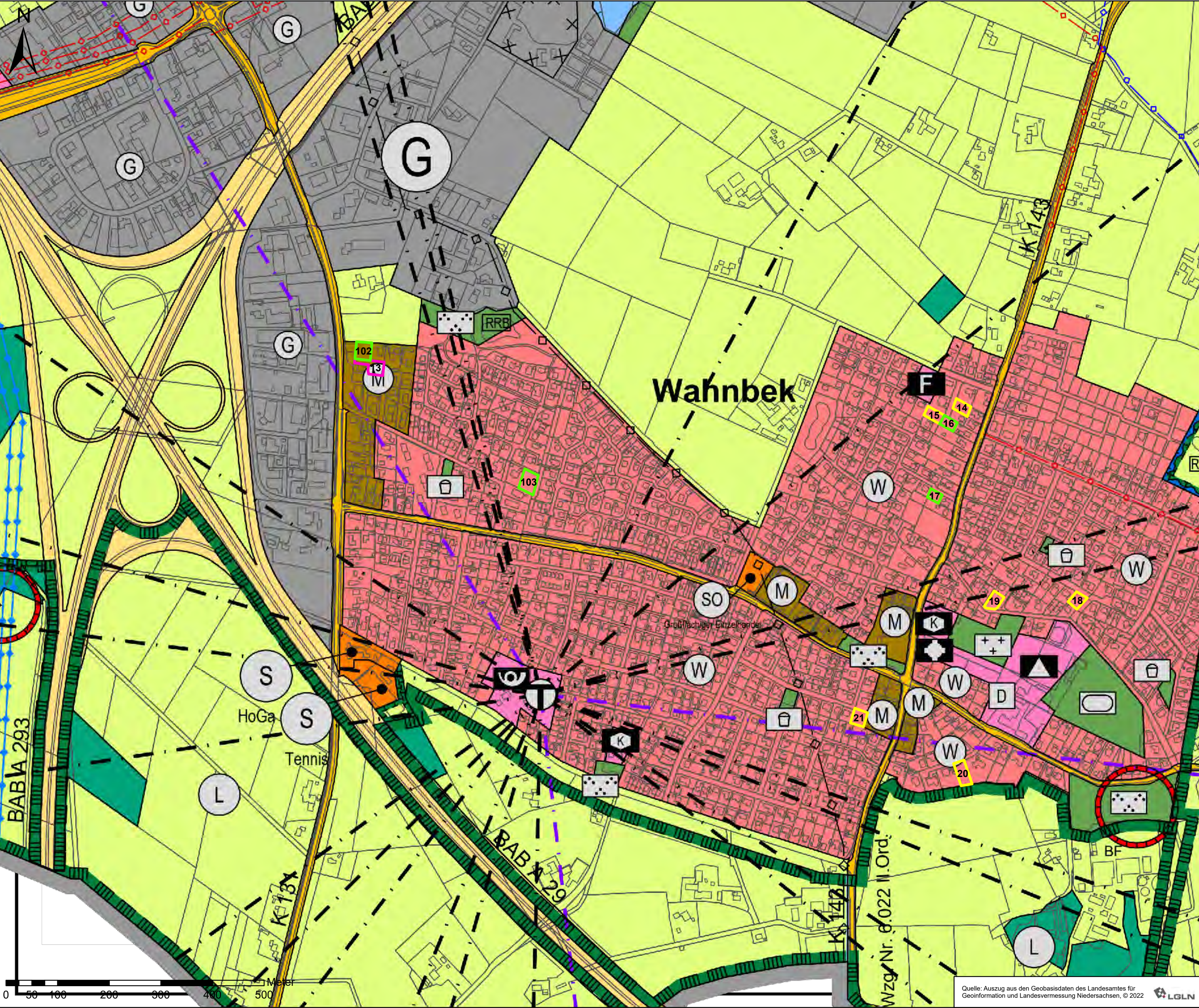
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Eschenweg 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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022





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

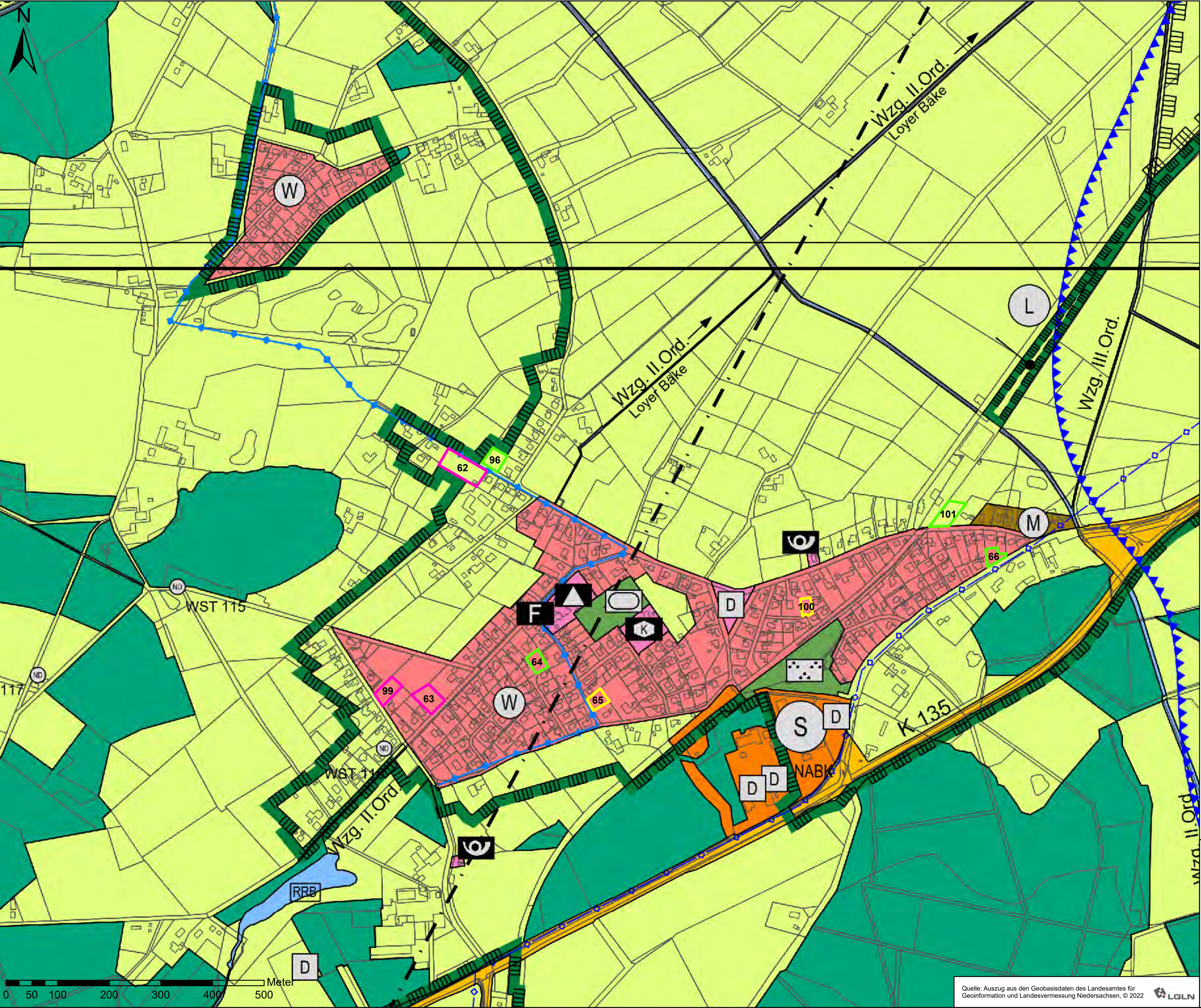
August 2024 1:5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022





Legende

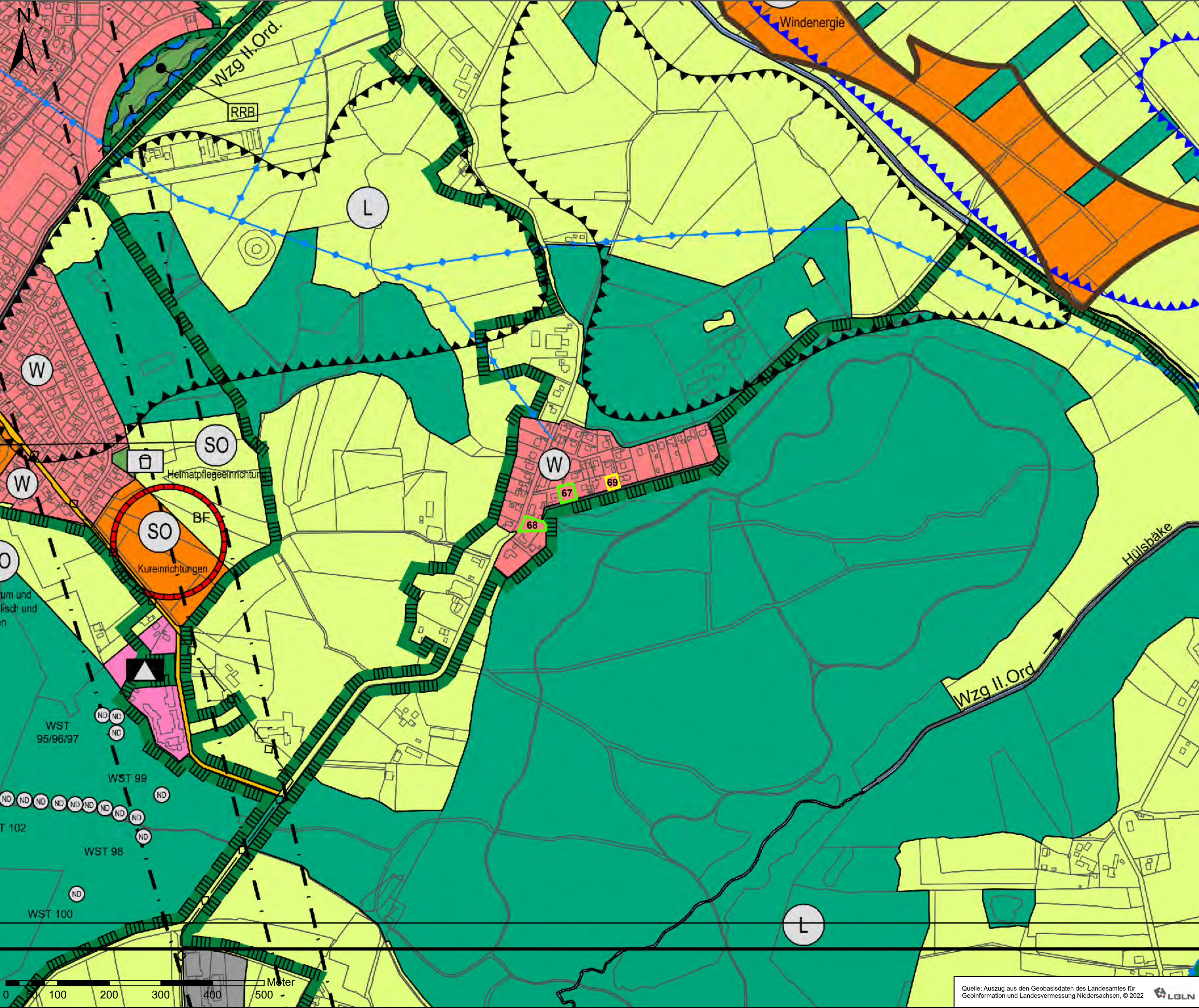
Baulücken

- 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
Baulückenkataster

Karte 4: Barghorn/Loy



Legende

Baulücken

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

Nr.	Größe (qm)	Realnutzung	B-Plan Nr.	Festsetzung	Baufeld
67	974	Garten			
68	1026	Garten			
69	549	Garten	51 1. Änderung	WR	ja

Rastede

Baulückenkataster

Karte 5: Hankhausen

August 2024

1:5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022

LGLN

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1

26121 Oldenburg

Postfach 5335

26043 Oldenburg

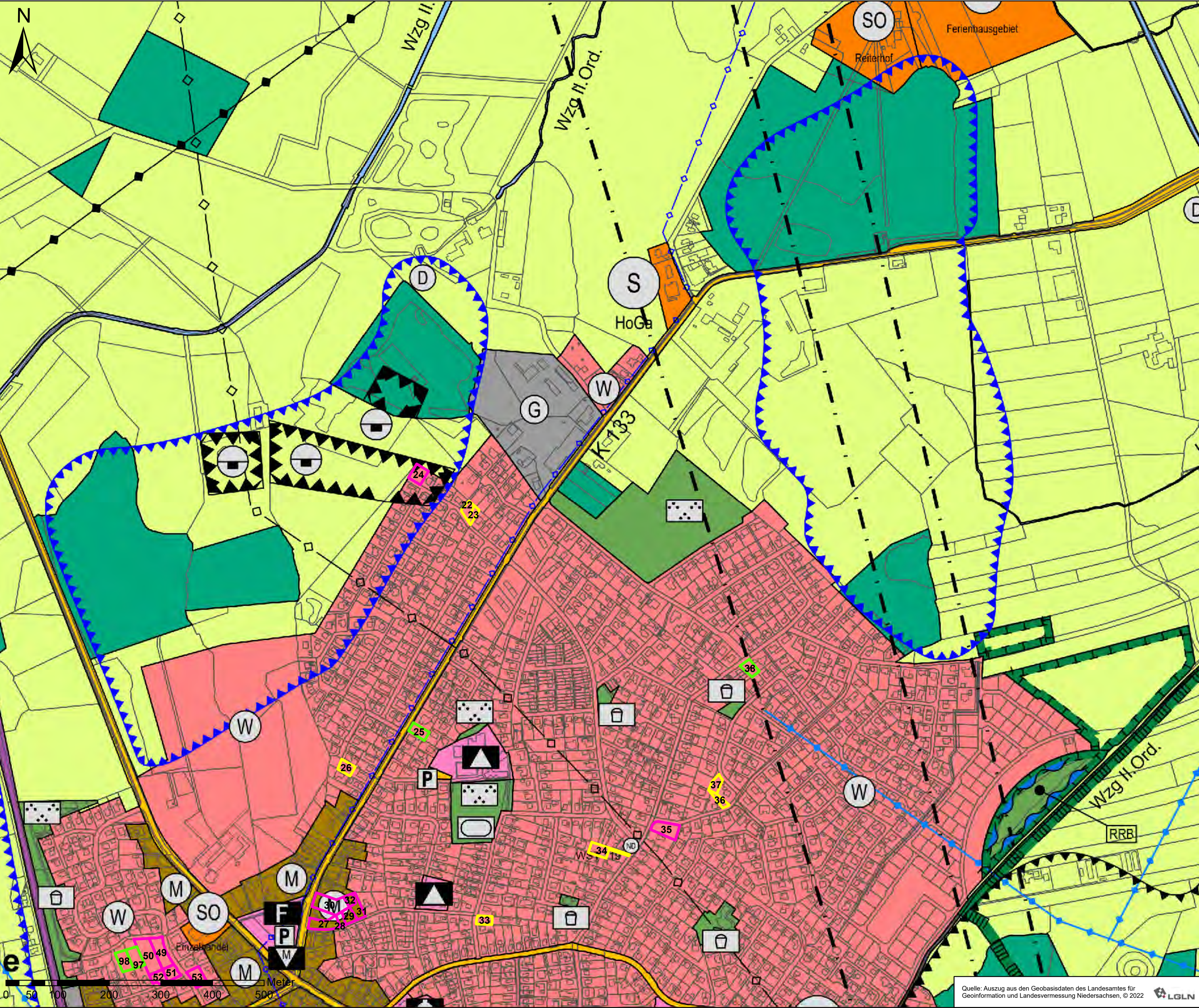
Telefon 0441/97174-0

Telefax 0441/97174-73

E-Mail info@nwp-ol.de

Internet www.nwp-ol.de

NWP



Legende

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

Rastede
Baulückenkataster

Karte 6: Kleibrok/Rastede

August 2024

1:5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

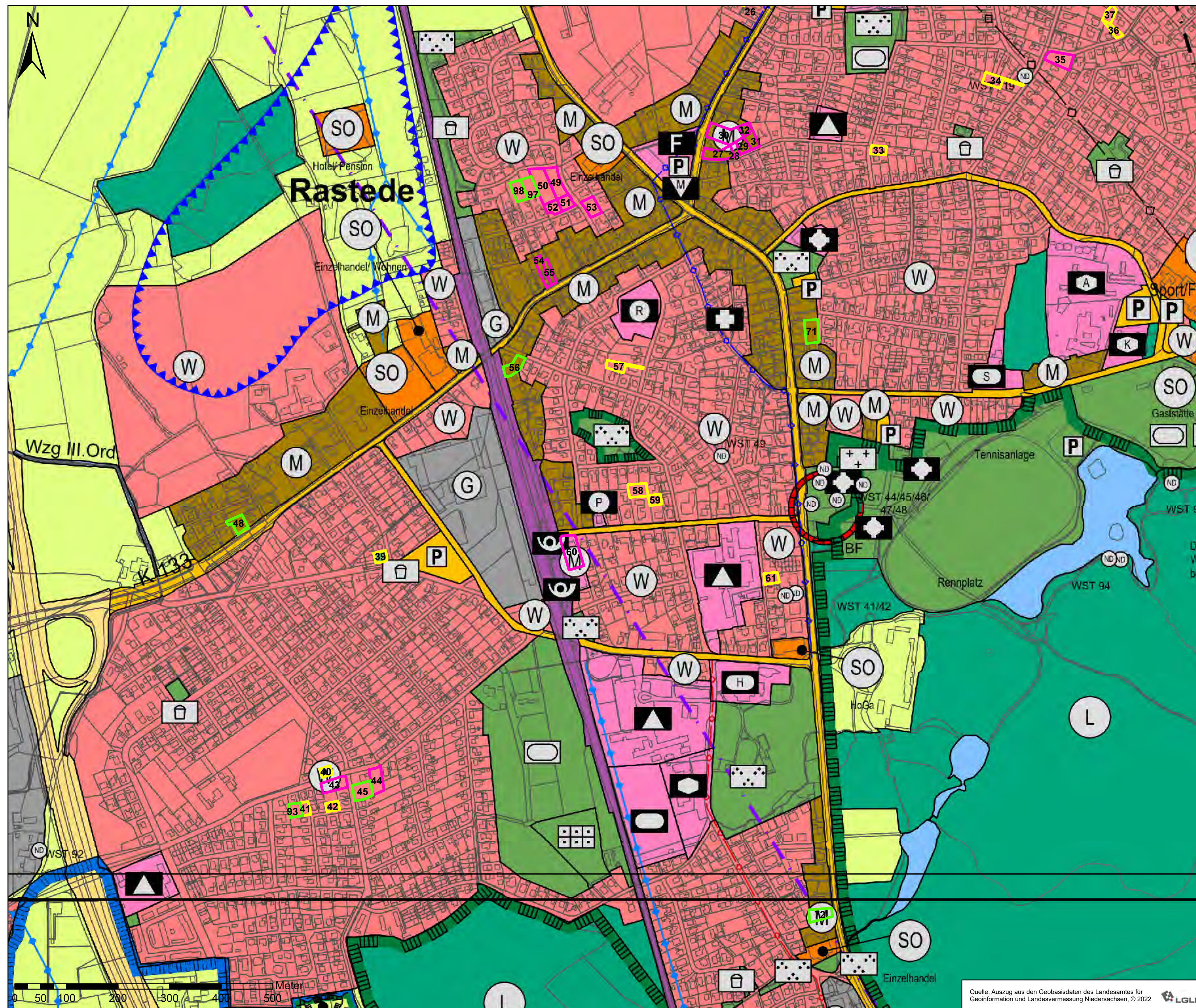
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

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






Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022





Legende

Baulücken

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

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

Rastede

Baulückenkataster

Karte 7: Rastede zentral

August 2024

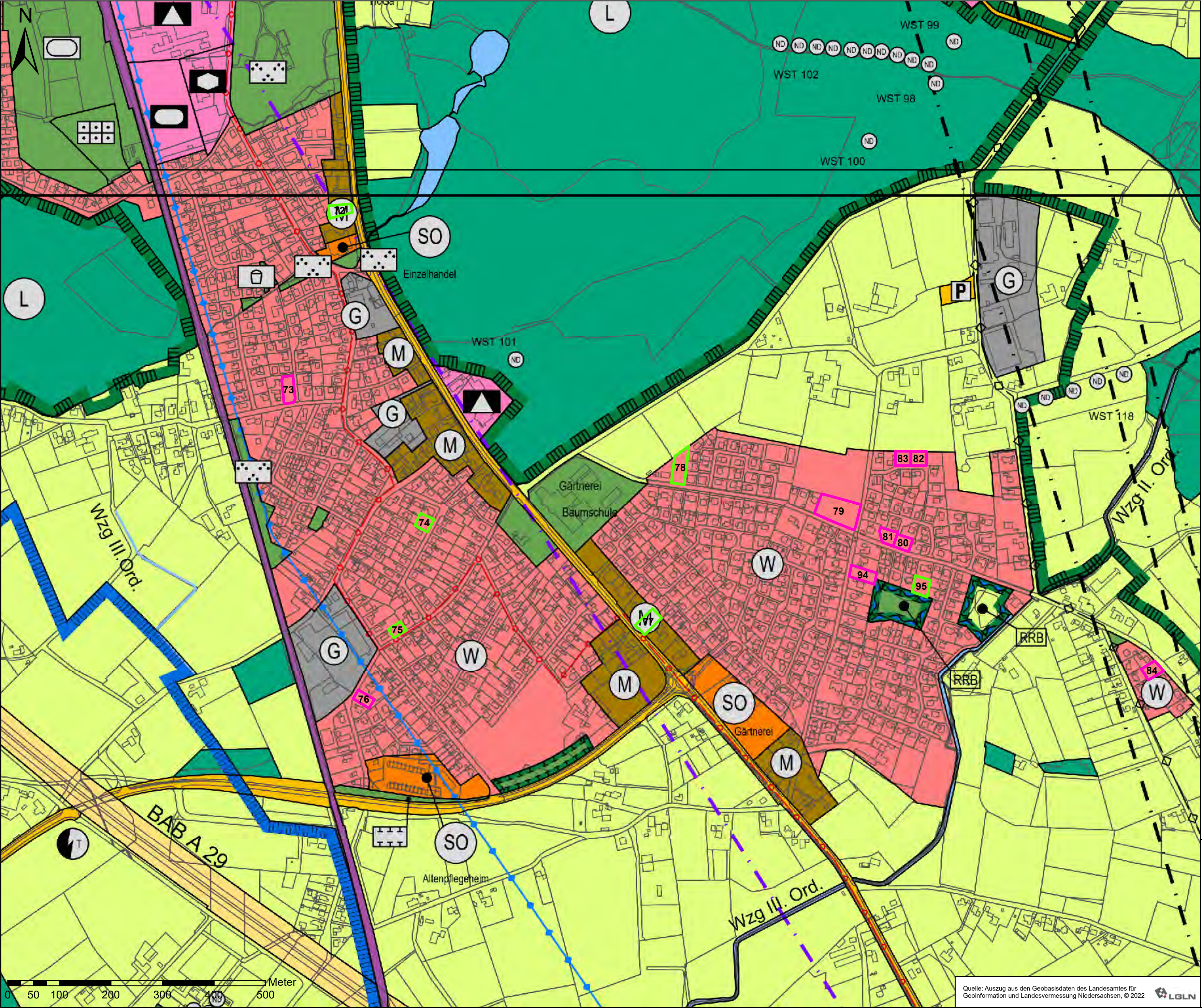
1:5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441/97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441/97174-73
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

Telefon 0441/97174-0
Telefax 0441/97174-73
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
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
Baulückenkataster

Karte 9: Rastede/Südende

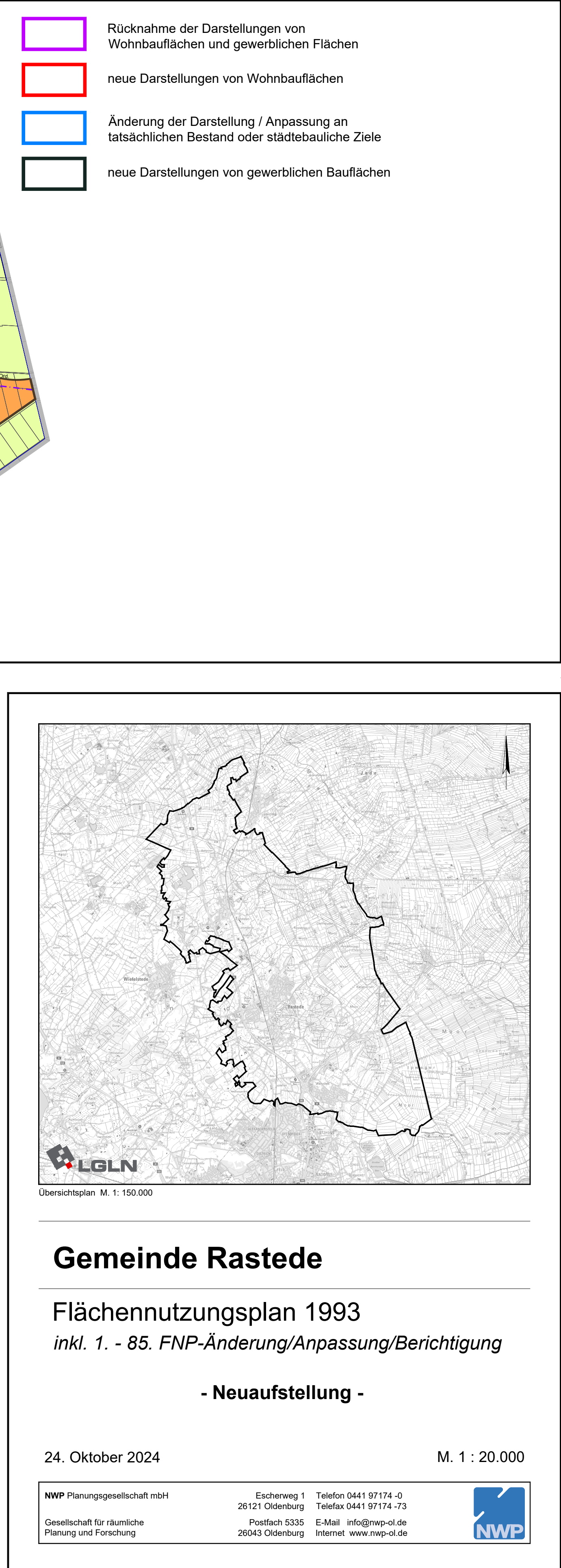
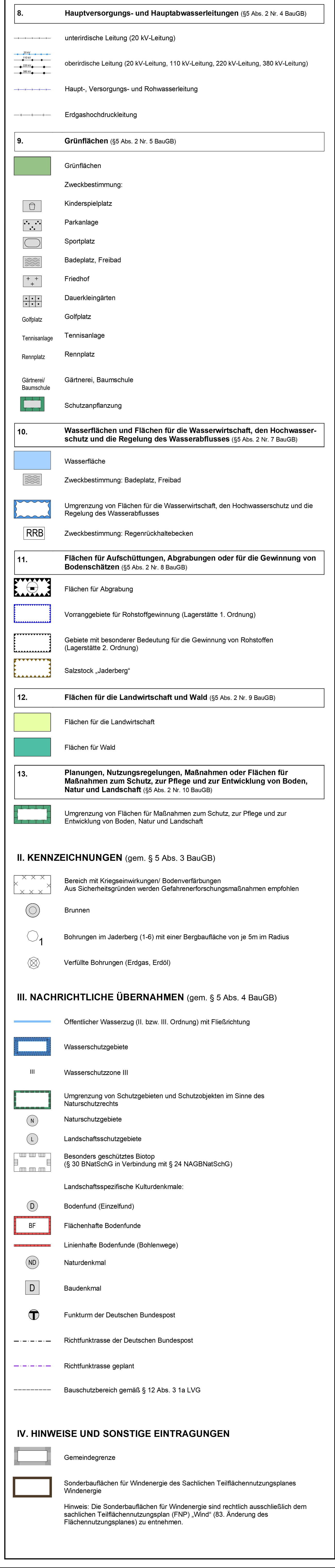
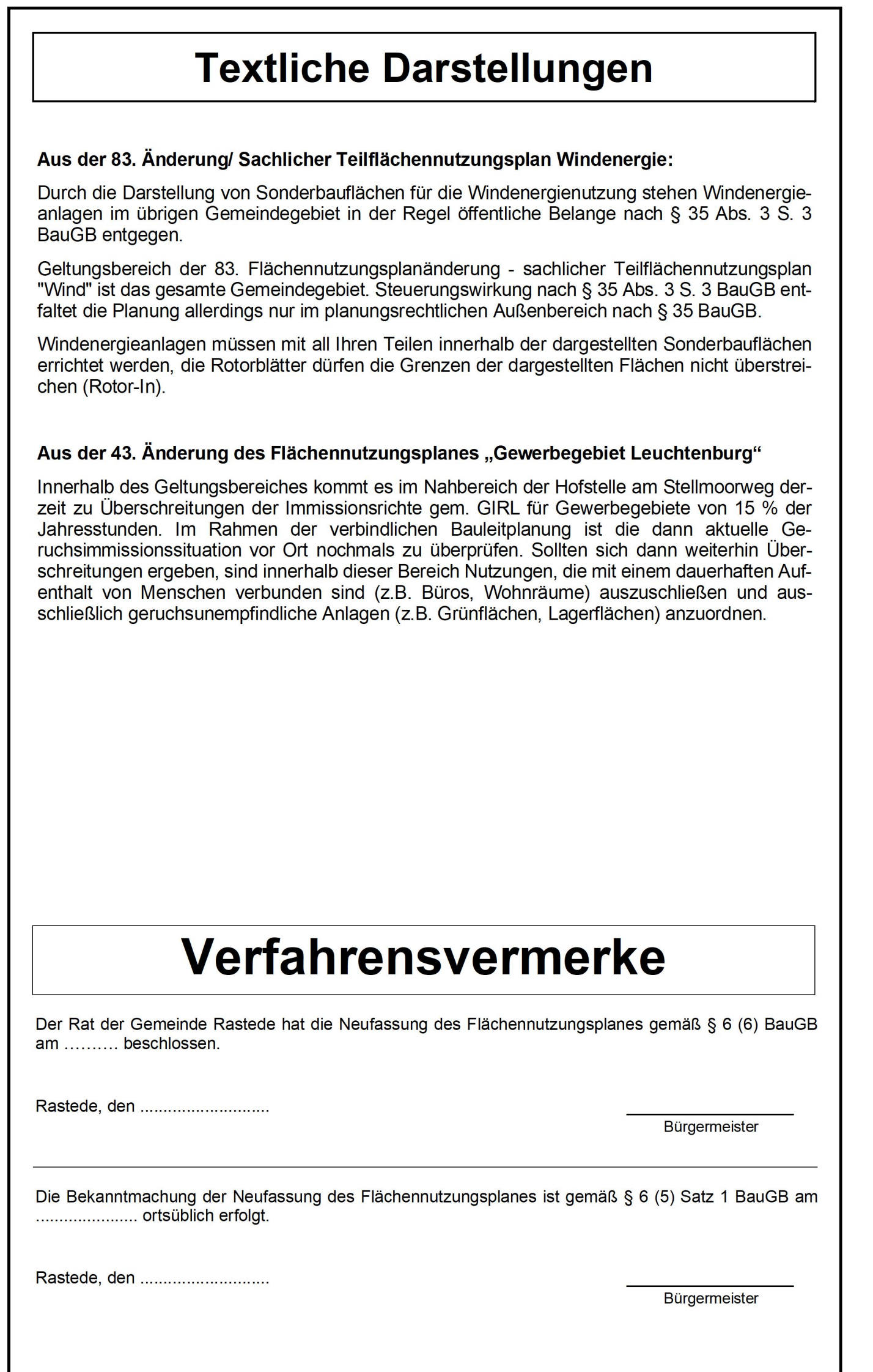
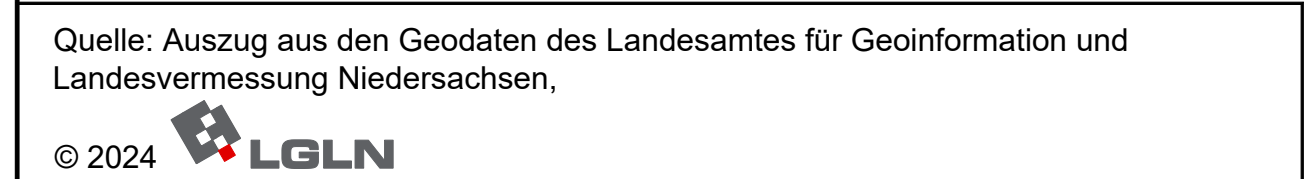
August 2024 1:5.000

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022





Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/158freigegeben 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

ANTRAG
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 Gewerbesteuererinnahmen 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alexander von Essen'.

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:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
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 beigefügten 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

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.: 2024/154freigegeben 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:StatusDatumGremium

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

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