



Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Gemeinde Rastede  
Der Bürgermeister

### 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 erreicht 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

## 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

## 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 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

## 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