

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

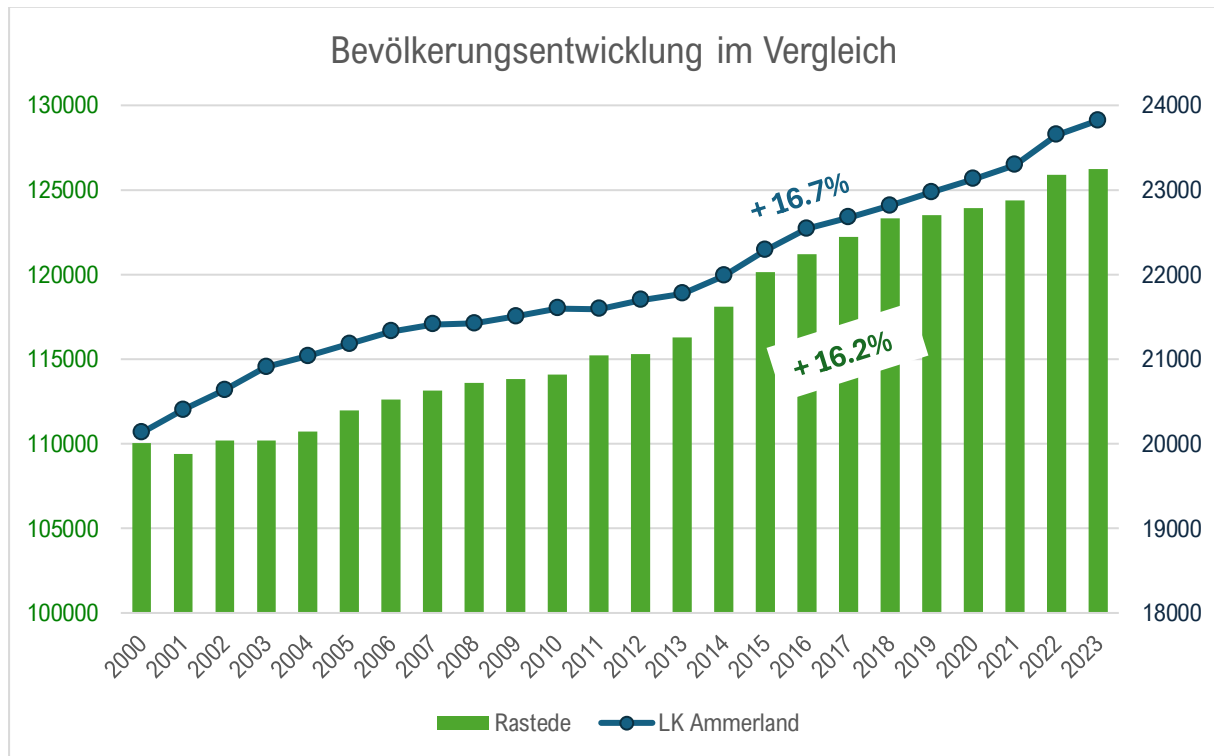


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland und in der Gemeinde Rastede (2000-2023)

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.

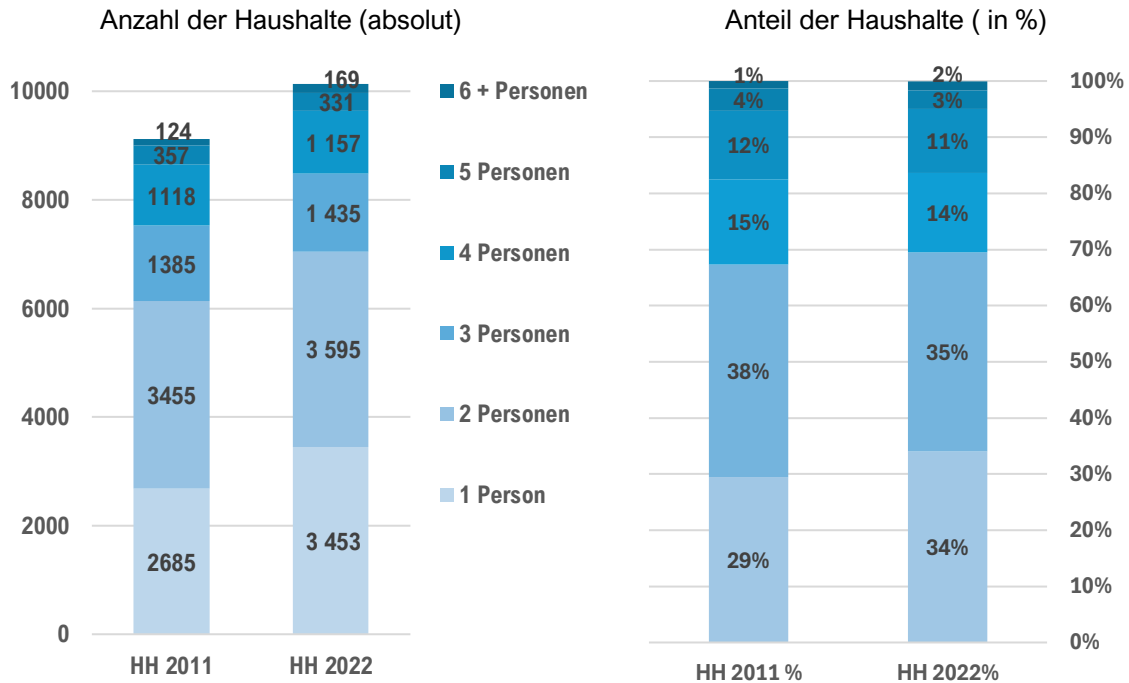


Abb. 2: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße (2011-2022)

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.

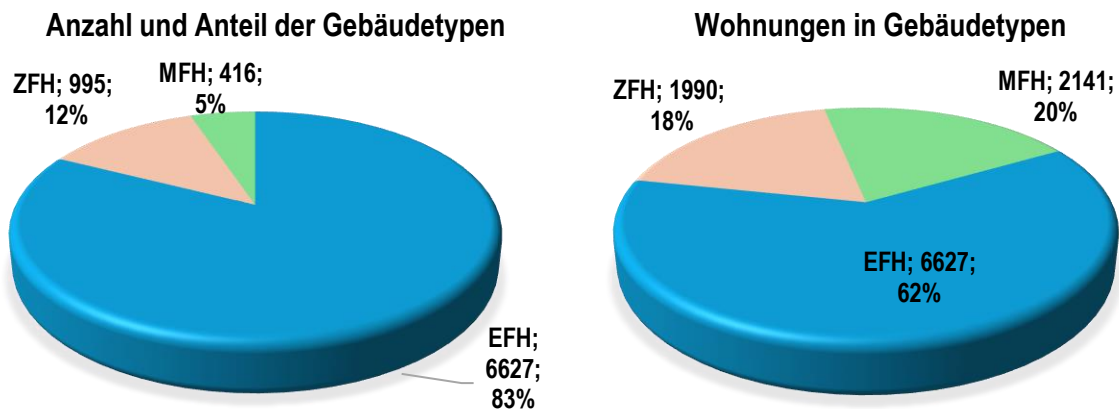
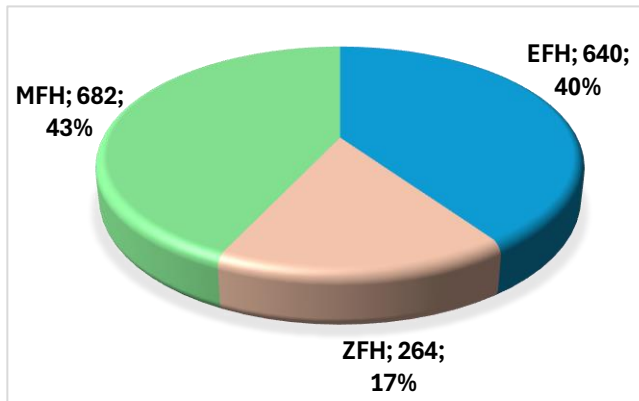


Abb. 3: Gebäude- und Wohnungsstruktur in Rastede (31.12.23)

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)

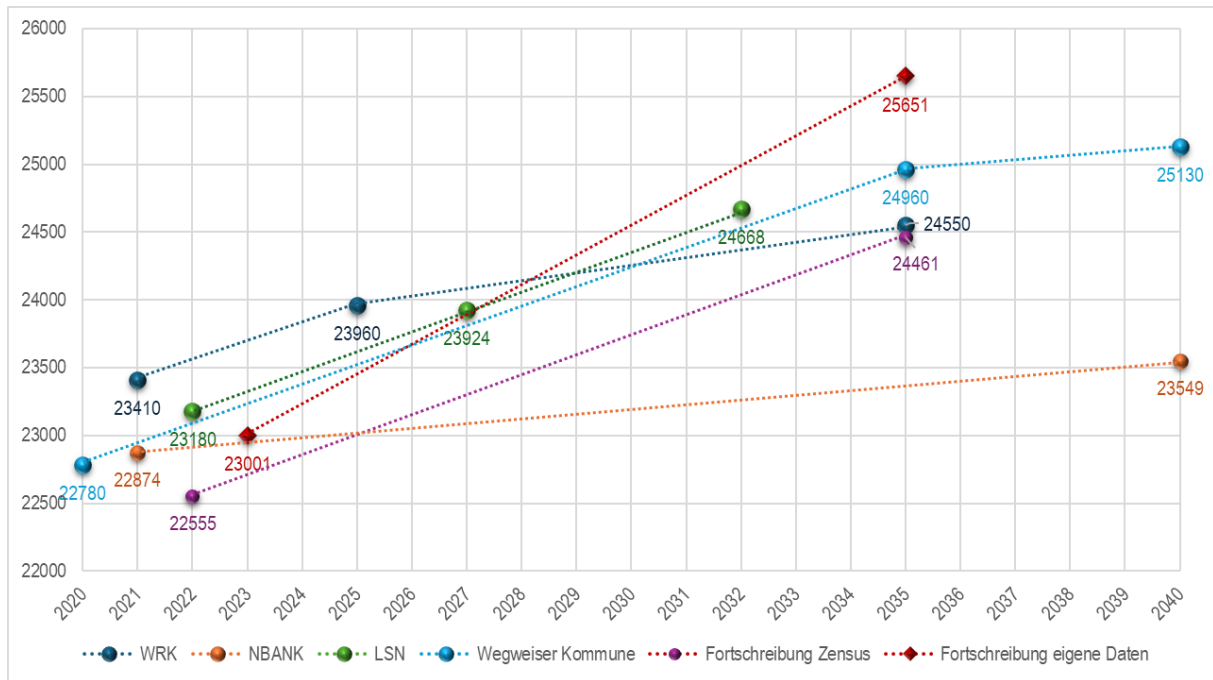
Es liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahr 2027 bis 2032 vor. Das LSN prognostiziert auf der Basis des Jahres 2022 von 23.180 Einwohnern für das Jahr 2032 24.668 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,4 % in 10 Jahre, bzw. jährlich 0,64 %.

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 des statistischen Jahrbuchs der Gemeinde 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	1,49 ha
Doppelhaus 15 % = 5 x 350 qm	0,16 ha
Mehrfamilienhaus 5 % = 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 15 % = 11 x 350 qm	0,37 ha
Mehrfamilienhaus 5 % = 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	5,23 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 Realisierungserschwerisse

ein Bruttowohnbaulandbedarf von:

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

	Bedarf	+ 30 % Erschließung etc.	Abzug Reserve	Zwischen- summe	+ 20 % Umset- zungerschwerisse
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- zungerschwerisse
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- zungerschwerisse
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
Wahnbeek	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



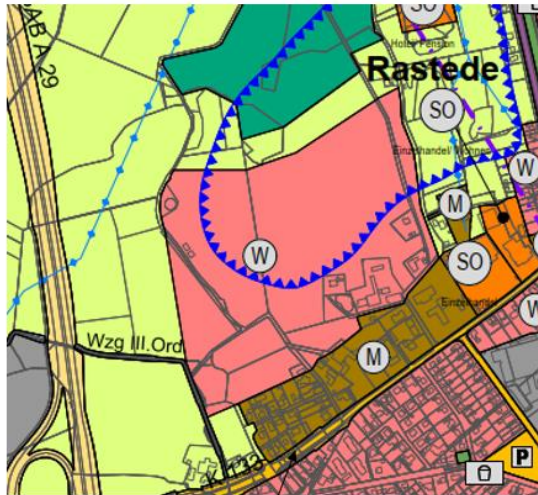
neue Darstellungen von Wohnbauflächen

A.4.1 Hauptort Rastede

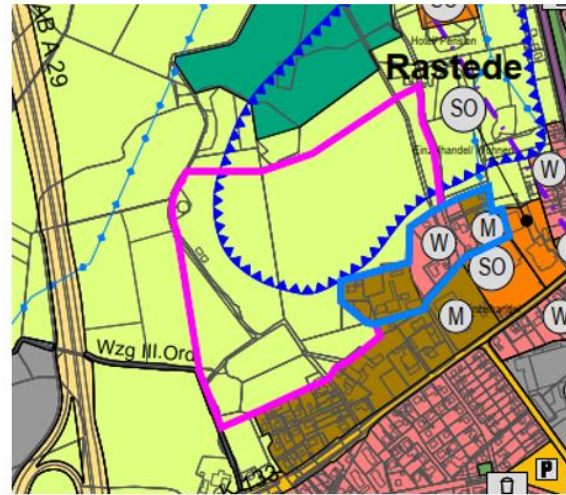
1. Hauptort Rastede: **Rücknahme:** Nordwestlicher Siedlungsrand

Flächengröße: 16,2 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



Raiffeisenstraße

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

Flächengröße: 12,2 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



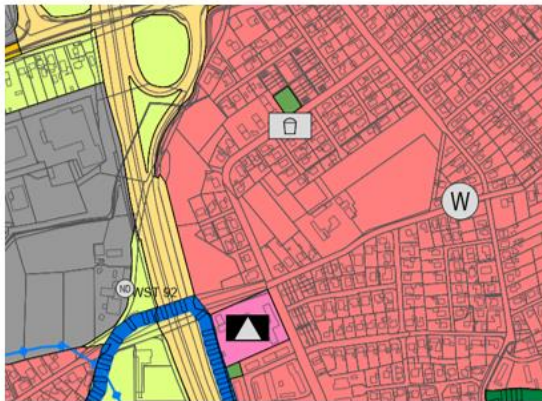
Oldenburger Straße

Kleibroker Straße

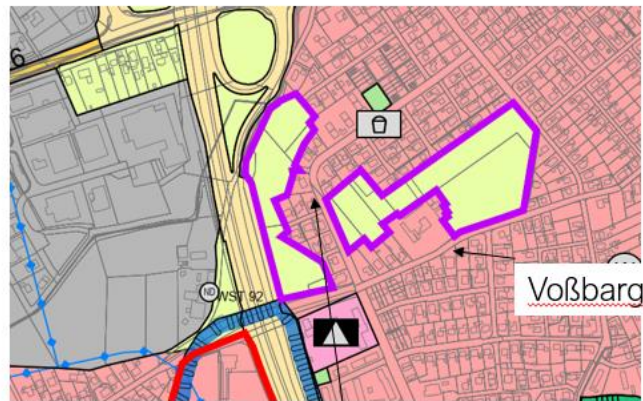
3. **Hauptort Rastede: Rücknahme:** Nördlich Voßbarg und direkt an der A 29

Flächengröße beider Flächen: 5,5 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme

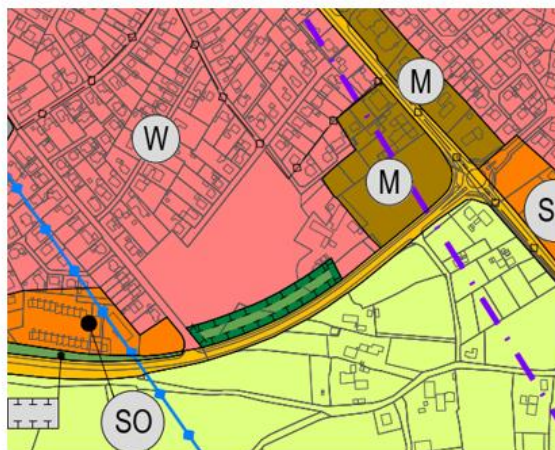


Goethe Straße

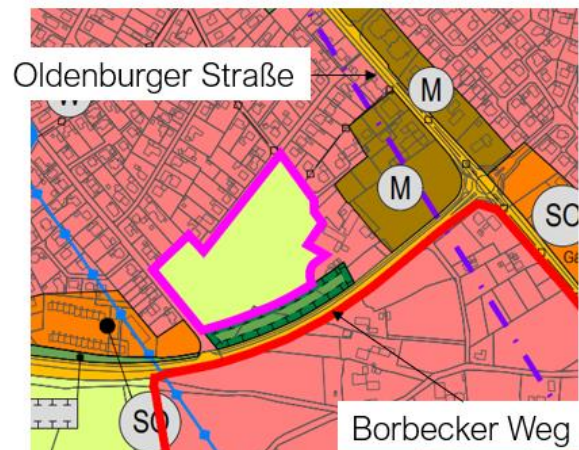
4. **Hauptort Rastede: Rücknahme:** Nördlich Borbecker Weg,

Flächengröße: 2,6 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



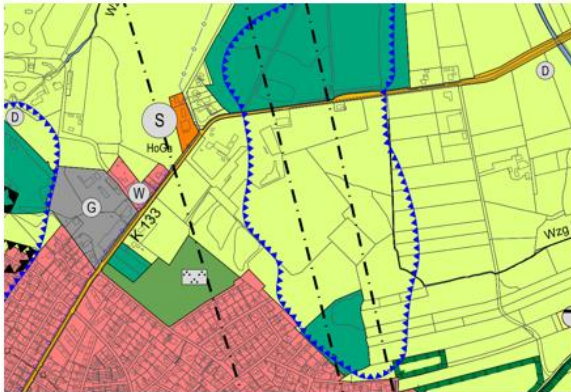
Oldenburger Straße

Borbecker Weg

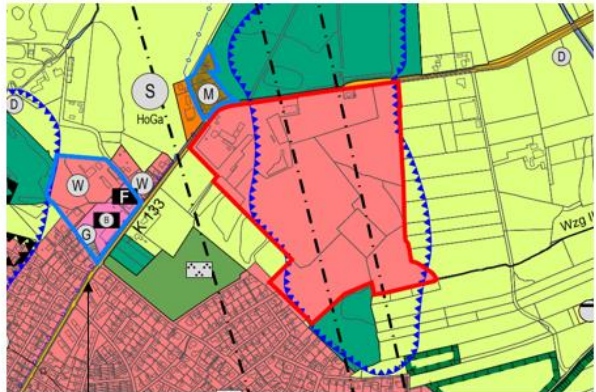
5. Neudarstellung Nordöstlicher Siedlungsrand Kleibrok

Flächengröße: 25,8 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung

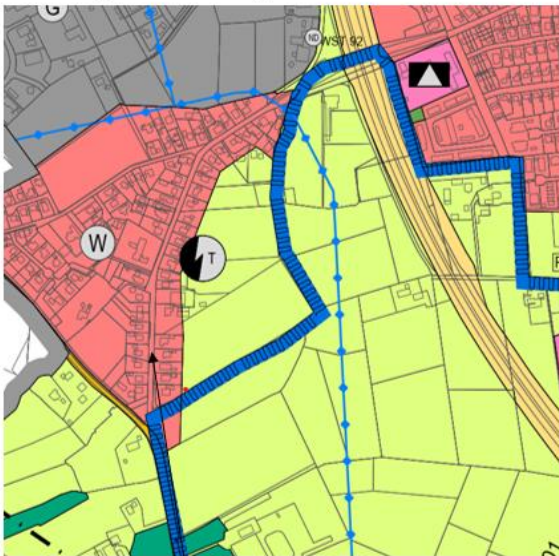


Kleibroker Straße

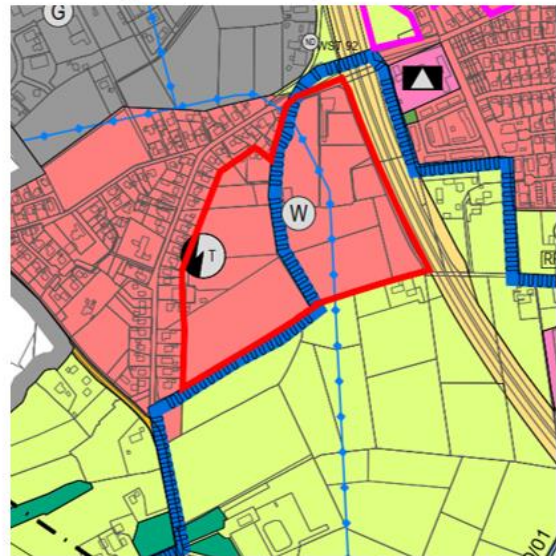
6. Hauptort Rastede: **Neudarstellung** – südwestlicher Siedlungsbereich – westlich A 29

Flächengröße: 13,0 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung

Leuchtenburger Straße

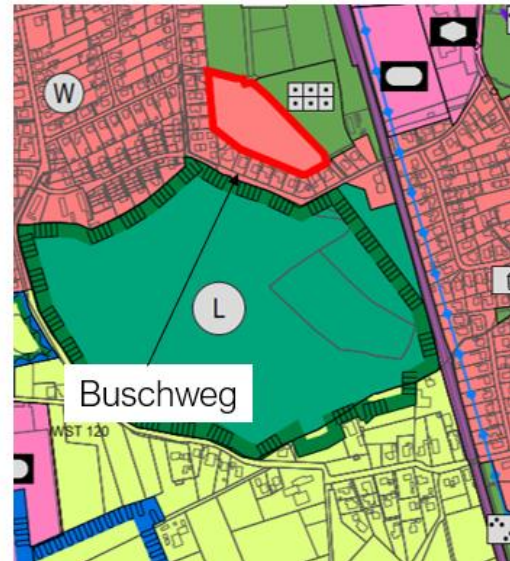
7. Hauptort **Rastede: Neudarstellung** westlicher Siedlungsbereich – westlich der Bahnlinie

Flächengröße: 1,4 ha

Bisherige Darstellung



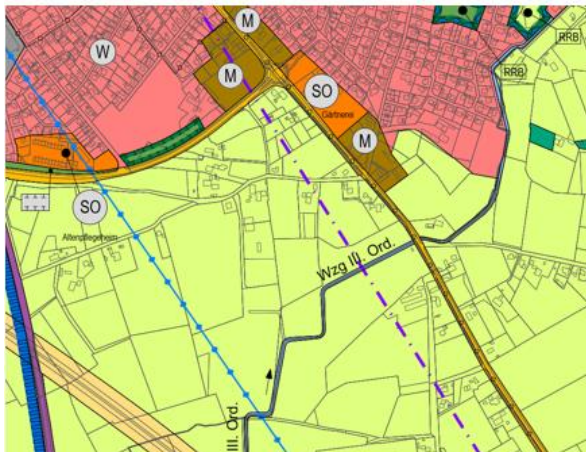
Vorschlag Neudarstellung



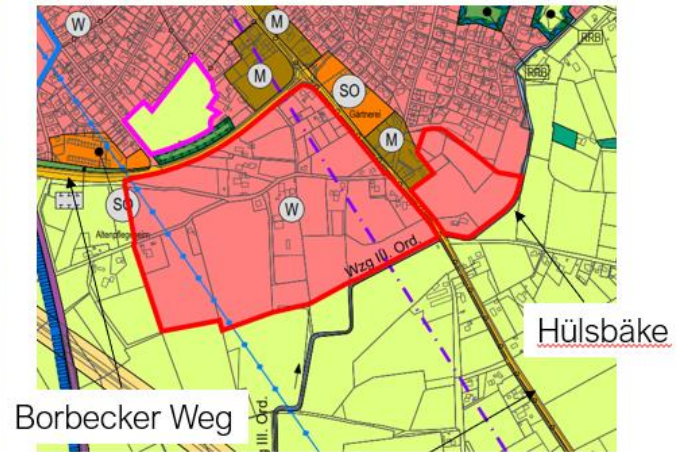
8. Hauptort Rastede: Neudarstellung – südlicher Siedlungsrand, südlich Borbecker Weg und an der Hülsbäke

Flächengröße: 25,8 ha und 3,9 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



A.4.2 Hahn-Lehmden

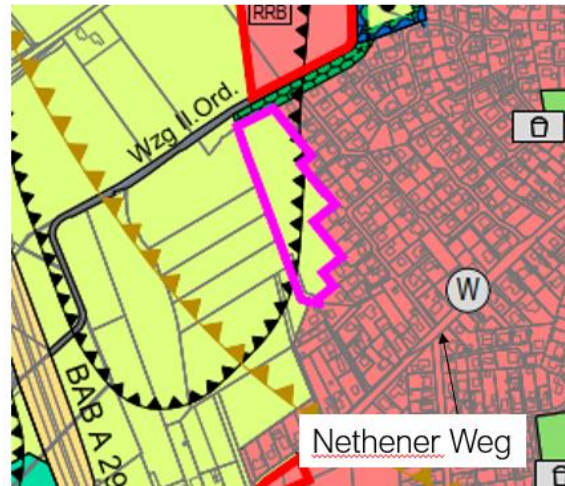
1. Hahn – Lehmden: **Rücknahme:** Nordwestlicher Siedlungsrand

Flächengröße: 1,8 ha

Bisherige Darstellung



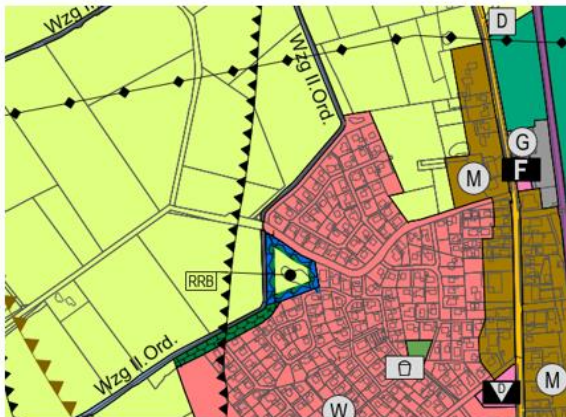
Vorschlag Neudarstellung



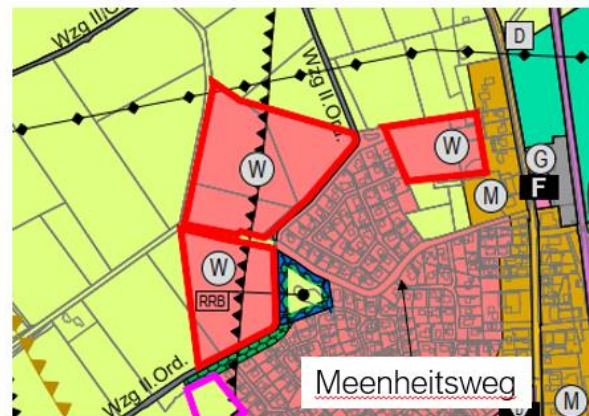
2. Hahn – Lehmden: **Neudarstellung** – Nördlicher Siedlungsrand,

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

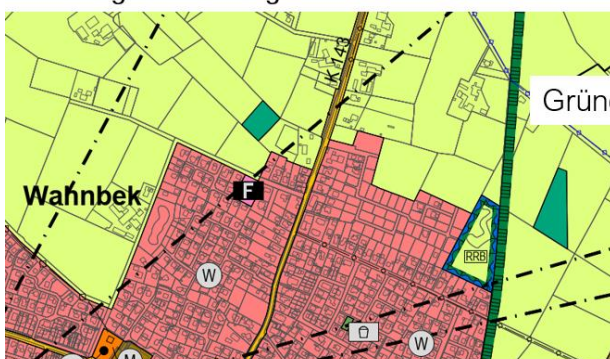


A.4.3 Wahnbek

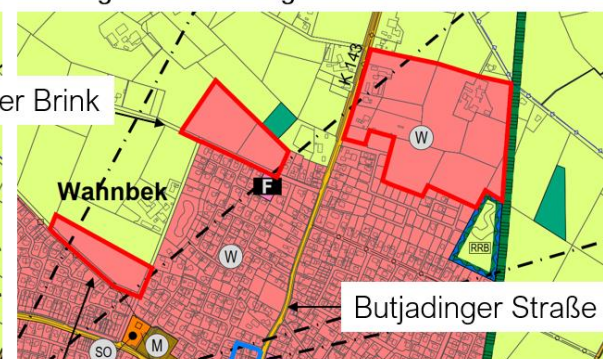
1. Wahnbek: Neudarstellung: Nördlicher Siedlungsrand/ 3 Flächen

Flächengröße: 1,9 ha, 2,9 ha, 11,3 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



Grüner Brink

Butjadinger Straße

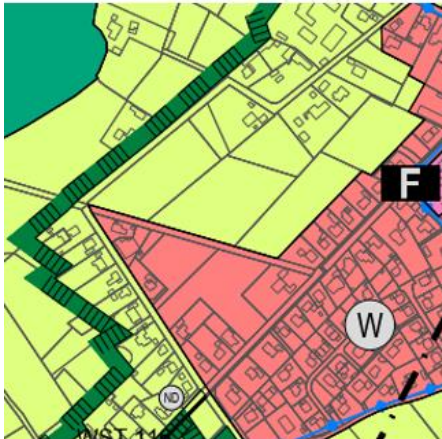
Brombeerweg

A.4.4 Loy

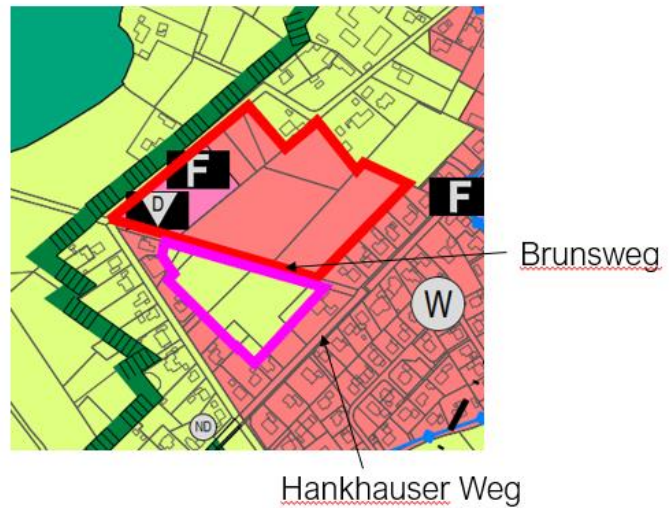
1. Loy: Rücknahme und Neudarstellung: Westlicher Siedlungsrand

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 Looe“ 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.



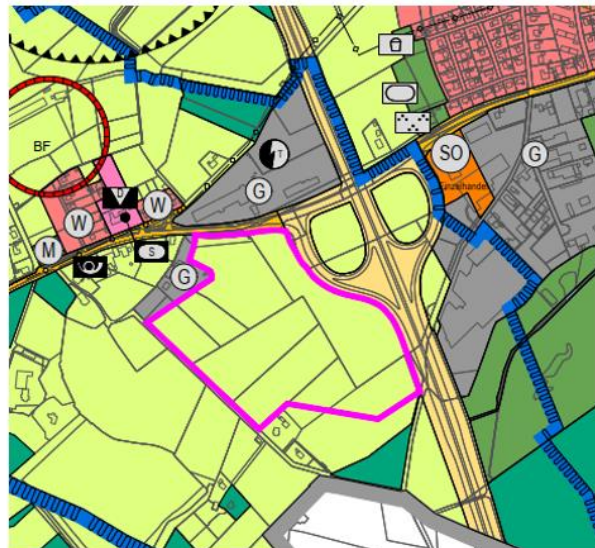
Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten

Flächengröße: 13,6 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



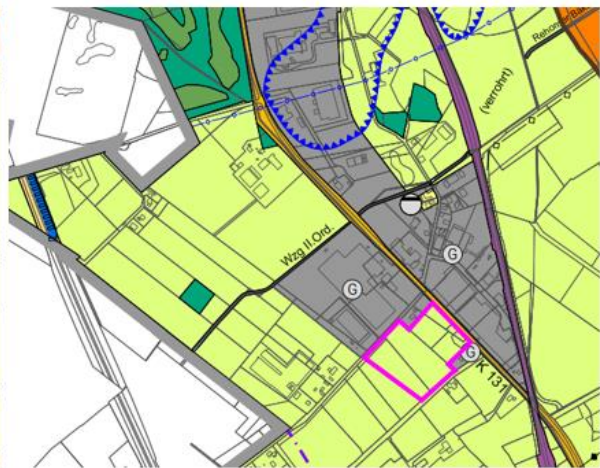
Wiefelsteder Straße

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 Liethe 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.

