

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

Vorlage-Nr.: 2025/197freigegeben am **14.11.2025****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Datum: 05.11.2025

Zukünftige Nutzung Naturbad und Campingplatz Hahn

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	24.11.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	09.12.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Areal des Naturbades und des Campingplatzes Hahn soll weiterhin touristisch genutzt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Varianten A (Fortführung des Campingplatzbetriebs ggfs. mit Naturbad) und B (Kombination aus Campingplatzbetrieb und ergänzender Wohn- bzw. Nutzungsform) weiter zu verfolgen, mit den Interessenten vertiefende Gespräche zu führen, entsprechende Konzepte erarbeiten zu lassen und diese den zuständigen Gremien zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Wirkung zum 30. April 2024 hatte die Gemeinde Rastede das bis dahin bestehende Pachtverhältnis mit dem damaligen Betreiber des Naturbades einschließlich des dazugehörigen Campingplatzes gekündigt.

Die mit der Beendigung des Pachtvertrages notwendig gewordene Räumung des Campingplatzgeländes konnte jedoch nicht in dem ursprünglich vorgesehenen zeitlichen Rahmen umgesetzt werden. Ursache hierfür war insbesondere das zwischenzeitlich eröffnete Insolvenzverfahren über das Vermögen des bisherigen Pächters, welches zu einer erheblichen Einschränkung der unmittelbaren Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde auf das eigene Areal führte.

Zwischenzeitlich konnte ein Teil des auf dem Gelände verbliebenen Inventars, sonstigen Materials sowie angefallener Abfälle bereits durch die Verwaltung entfernt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Aktion der Dorfgemeinschaft Hahn-Lehmden hervorzuheben, die in Abstimmung mit der Verwaltung eine eigenständige Räumungsmaßnahme auf dem Areal initiiert, geplant und koordiniert und hierdurch einen nicht unerheblichen Beitrag zur weiteren Räumung des Geländes geleistet hat.

Für die weiteren Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen ist die Vergabe entsprechender Dienstleistungen im Wege eines Vergabeverfahrens erforderlich. Die hierfür notwendigen Leistungsbeschreibungen und Vergabeunterlagen werden derzeit durch die Verwaltung erarbeitet und vorbereitet.

Außerdem ist es erforderlich, eine Entscheidung über die weitere Nutzung des in Rede stehenden Areals zu treffen. Bevor innerhalb dieser Vorlage mögliche Nutzungsmöglichkeiten thematisiert werden, sollen zunächst einige Grunddaten zum Naturbad einschließlich des Campingplatzareals dargestellt werden.

Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,77 ha und setzt sich aus den nachfolgend aufgeführten Flurstücken zusammen:

	Flurstück	Flur	Größe	Hinweis
1	237/3	17	18.680 qm	inkl. Wasserfläche inkl. Wasserfläche
2	496/263	17	19.402 qm	
3	95/82	13	14.788 qm	
4	299/82	13	4.823 qm	

Eine grafische Darstellung ist in der Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Die unter den Ziffern 3 und 4 aufgeführten Flurstücke wurden im Haushaltsjahr 2025 von der Gemeinde Rastede erworben. Zuvor waren diese Flächen durch die Gemeinde gepachtet und im Rahmen des Pachtvertrages über den Campingplatz sowie das Naturbad an den jeweiligen Betreiber weiterverpachtet worden. Da eine anderweitige Nutzung des Geländes ohne die beiden Flurstücke nur schwer realisierbar gewesen wäre – insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese Flächen auch die Zufahrt zum Areal sicherstellen –, hat die Gemeinde die ihr gebotene Möglichkeit des Erwerbs wahrgenommen und damit sowohl eine vollumfängliche Nutzungssicherung des Areals als auch die rechtliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Geländes geschaffen.

Die Flurstücke zu den Ziffern 1 und 2 umfassen zwei Wasserflächen. Hierbei handelt es sich zum einen um das ehemalige Naturbad mit einer Wasserfläche (Schwimm- und Badebecken) von ca. 3.040 m² und zum anderen um eine weitere Wasserfläche mit einer Größe von etwa 9.730 m².

Für dieses Areal ist der Bebauungsplan 40 (Freibad/Campingplatz Hahn) aus dem Jahr 1983 gültig, der entsprechende Festsetzungen für die Sondergebiete Freibad und Campingplatzgebiet vorsieht (siehe Anlage 2 zu dieser Vorlage).

Auf dem Grundstück befinden sich neben den rund 150 Stellplätzen drei bauliche Anlagen (siehe Anlage 1). Hierbei handelt es sich um das ehemalige Gastro-Gebäude einschließlich der zugehörigen Umkleieräume (Gebäude A), das Betriebsleiterwohnhaus (Gebäude B) sowie das Sanitärgebäude (Gebäude C). Mit Ausnahme des Betriebsleiterwohnhauses befinden sich die genannten Bauwerke in einem Zustand, der eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht mehr zulässt.

Im Zuge der öffentlichen Diskussion über die künftige Entwicklung des Naturbades sowie des angeschlossenen Campingareals sind der Gemeinde mehrere Zuschriften sowie unverbindliche Interessensbekundungen zugegangen. Diese umfassten jeweils unterschiedliche Überlegungen, Anregungen und konzeptionelle Vorschläge

hinsichtlich einer weiterführenden beziehungsweise alternativen Nutzung des betroffenen Grundstücksareals.

In ersten Gesprächen mit einzelnen Interessenten konnten deren Vorstellungen sowie erste konzeptionelle Ansätze mündlich erörtert werden, wodurch sich der Verwaltung ein erstes Bild über denkbare Entwicklungs- und Nutzungsoptionen eröffnete.

Nachfolgend wird auf drei von der Verwaltung als mögliche Vorzugsvarianten in Betracht gezogene Optionen eingegangen:

Variante A: Fortführung der bisherigen Nutzung als Campingfläche

Eine erste denkbare Option ist die Fortführung des bisherigen Campingplatzbetriebes, wobei die Bewirtschaftung an einen neuen Betreiber übertragen werden könnte. In diesem Zusammenhang hat sich ein Interessent bei der Gemeinde Rastede gemeldet, der grundsätzlich bereit wäre, den Campingplatz – auf Basis eines überarbeiteten und zeitgemäßen Konzeptes – weiterzuführen.

Der Interessent betreibt bereits einen Campingplatz ähnlicher Größenordnung und verfügt daher über entsprechende Erfahrung und fachliche Kompetenz für einen professionellen Betrieb. In ersten Gesprächen konnten die grundsätzlichen Vorstellungen und konzeptionellen Ideen bereits erörtert werden.

Das Gelände selbst bietet hierfür günstige Rahmenbedingungen: Es liegt im Ortsteil Lehmden, inmitten einer ruhigen, wald- und wiesenreichen Umgebung, und verbindet naturnahe Erholung mit einer zugleich hervorragenden Verkehrsanbindung. Dank der guten Erreichbarkeit über die A29 sowie über die Land- und Kreisstraßen nach Rastede und Oldenburg eignet sich der Standort sowohl für Wochenendgäste als auch für längere Urlaubsaufenthalte, um beispielsweise die nahegelegene Nordseeküste zu besuchen oder das Umland mit dem Fahrrad zu erkunden. Durch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist zudem eine nachhaltige Erreichbarkeit gewährleistet.

Die hohe lokale Bedeutung des Geländes unterstreicht die im April 2025 überreichte Unterschriftensammlung aus dem Bereich Hahn-Lehmden und Umgebung: Über 1.000 Bürgerinnen und Bürger setzten sich für den Erhalt des Naturbades und des Campingplatzes ein. Die Anlage ist seit Jahrzehnten ein fester Bestandteil des örtlichen Gemeinschaftslebens und mit persönlichen Erinnerungen vieler Einwohnerinnen und Einwohner verbunden. Auch im Rahmen der von der Dorfgemeinschaft initiierten Räumungsaktion wurde die enge Verbundenheit der Bevölkerung mit dem Areal deutlich – zahlreiche Gespräche verdeutlichten den Wunsch nach einer Wiederbelebung und nachhaltigen Nutzung.

Im Rahmen der Gespräche mit den Interessenten sind zwei wesentliche Aspekte erkennbar geworden:

1. Zum einen ist der Investitionsbedarf für das Gelände erheblich, da das Naturbad und der Campingplatz den Anforderungen eines modernen Freizeit- und Erholungsbetriebs derzeit nicht mehr entsprechen. Notwendig wären unter anderem eine grundlegende Neugestaltung des Areals einschließlich der Neuordnung der Parzellen, die Sicherstellung einer adäquaten Wegebeleuchtung und die Erneuerung der maroden Versorgungsleitungen für Strom, Frisch- und Abwasser. Zudem befinden sich das Sanitärgebäude und das

Gastronomiegebäude in einem abgängigen Zustand. Eine mögliche Maßnahme wäre hier der vollständige Abriss der bestehenden Gebäude mit anschließender Neubebauung oder Ersatzlösungen, um die heutigen Standards zu erfüllen und den Betrieb wirtschaftlich und betriebstechnisch tragfähig zu gestalten. Ergänzend wären Zaun-, Garten- und Landschaftsarbeiten erforderlich. Auf Grundlage einer vorsichtigen Schätzung ist von einem Investitionsaufwand von über zwei Millionen Euro auszugehen, um die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen und das Areal für einen ordnungsgemäßen Weiterbetrieb herzurichten.

2. Zum anderen zeigte sich, dass das Interesse der bisherigen Gesprächspartner am Naturbad selbst deutlich geringer ist. Die Gründe hierfür liegen vor allem in den Haftungsaspekten im Rahmen der Badeaufsicht sowie in den hohen Kosten für Instandsetzung, laufende Unterhaltung und Bewirtschaftung. So ist allein die Instandsetzung der maroden Spundwand mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden (Schätzung: > 150.000,00 €). Hinzu kommen die regelmäßige Wasserzufuhr, das jährliche Ablassen und Wiederauffüllen des Naturbades sowie die Kosten für die Badeaufsicht. Die Einnahmen durch Besucher des Naturbades sind begrenzt. Zudem bestehen in unmittelbarer Nähe bereits vergleichbare Angebote wie das gemeindliche Freibad in Rastede sowie der Beachclub in Nethen. Sollte das Naturbad aufgegeben und der Schwimmbereich künftig anders genutzt werden – beispielsweise durch eine Ausweisung zusätzlicher Campingstellplätze – könnte dies möglicherweise eine Überarbeitung des geltenden Bebauungsplans bedürfen.

Die Fortführung des Campingplatzbetriebs erscheint aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich realistisch und bietet entsprechendes Entwicklungspotenzial. Bundesweite Marktstudien bestätigen seit Jahren eine überdurchschnittlich stark steigende Nachfrage im Segment des Reisemobiltourismus – insbesondere nach kleineren, authentischen und landschaftlich reizvoll gelegenen Standorten außerhalb der klassischen Massen-Campingplätze. Von betriebenen Anlagen vergleichbarer Größenordnung werden je nach Ausstattung und Saison jährlich hohe Übernachtungszahlen verzeichnet, wobei durchschnittliche Tagesausgaben von 50 – 60 Euro pro Gast einen erheblichen lokalen Wirtschaftseffekt erzeugen.

Vor diesem Hintergrund kann bei einer zeitgemäßen Modernisierung des Geländes und einer klar positionierten Angebotsstrategie realistisch von einer hohen Auslastung – insbesondere durch Wochenendgäste aus dem Großraum Oldenburg sowie durch Durchreisende in Richtung Nordseeküste – ausgegangen werden. Seitens der Residenzort Rastede GmbH wird der Fortbestand des Campingplatzes in Hahn aus touristischen Gründen ausdrücklich befürwortet; diese war bei den bisherigen Abstimmungen mit potenziellen Interessenten aktiv eingebunden.

Damit stellt der Campingplatz eine realistische und wirtschaftlich tragfähige Option für eine zukunftsorientierte Nutzung des Areals dar.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Einrichtung weiterer Wohnmobilstellplätze im näheren Umfeld Auswirkungen auf den Fortbetrieb des Campingplatzes Hahn haben könnte. Mit einer Zustimmung zur Ausweisung zusätzlicher Campingkapazitäten bestünde das Risiko, die Wirtschaftlichkeit des Campingplatzes in Hahn zu beeinträchtigen.

Die Übertragung des Betriebes an einen entsprechenden Betreiber kann in verschiedenen Formen erfolgen:

1. Eine denkbare Möglichkeit bestünde darin, mit dem Interessenten wie bisher einen Pachtvertrag über den Betrieb des Campingplatzes abzuschließen. Diese Variante erscheint jedoch eher nachrangig, da mit der Neugestaltung und Instandsetzung des Areals sehr hohe Investitionskosten verbunden wären.

Ein Pachtvertrag – selbst bei langfristiger Laufzeit – würde dem Interessenten nur begrenzte Planungssicherheit im Verhältnis zu seinem erheblichen Investitionsaufwand bieten. Auch eine Variante, bei der die Gemeinde die Investitionen übernimmt und das sanierte Gelände anschließend verpachtet, stellt kaum eine praktikable Lösung dar. In diesem Fall müsste die Gemeinde versuchen, den Investitionsaufwand über die Pachteinahmen zu refinanzieren, was zu einer derart hohen Pacht führen würde, die für einen Interessenten nicht wirtschaftlich wäre.

2. Eine zweite Option könnte der Verkauf des Grundstücks an einen geeigneten Interessenten bedeuten. Durch den Eigentumsübergang erhält der Betreiber die volle Kontrolle über das Areal und die damit verbundenen Investitionen, was ihm die notwendige Planungssicherheit verschafft.

Um zugleich die künftige Nutzung des Grundstücks als Campingplatz zu sichern, könnten im Rahmen des Grundstückskaufvertrages vertragliche Regelungen getroffen werden, die die Nutzungspflicht und Standards des Betriebs festschreiben. Zusätzlich könnte sich die Gemeinde ein vertragliches Rückkaufsrecht vorbehalten, für den Fall, dass der Betreiber den Campingplatzbetrieb aufgibt oder die vereinbarten Auflagen nicht erfüllt.

3. Als weitere Option käme der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages in Betracht. Dabei verbleibt das Grundstück im Eigentum der Gemeinde, während dem Betreiber für eine langfristige Laufzeit – üblicherweise 99 Jahre – das Recht eingeräumt wird, das Areal zu bebauen und zu nutzen.

Der Betreiber kann auf dieser Grundlage die erforderlichen Investitionen in Infrastruktur, Gebäude und Ausstattung eigenverantwortlich umsetzen und den Campingplatz professionell betreiben, ohne selbst Grundstückseigentum erwerben zu müssen. Gleichzeitig ermöglicht der Erbbaurechtsvertrag der Gemeinde, vertraglich bestimmte Vorgaben zur Nutzung, Modernisierung und Erhaltung des Geländes festzuschreiben, wodurch eine geordnete und nachhaltige Entwicklung sichergestellt wird.

Die Gemeinde erhält hierfür einen regelmäßig zu entrichtenden Erbbauzins.

Variante B: Mischform aus Fortführung der bisherigen Nutzung als Campingfläche und weiterer Nutzungsformen

Im Rahmen einer weiteren Interessensbekundung wurde der Gemeinde eine Mischform vorgestellt, die die Fortführung des bestehenden Campingplatzbetriebs mit der Schaffung von dauerhaft nutzbarem, barrierefreiem Wohnraum verbinden soll.

Zentraler Gedanke des vorgestellten Konzepts ist, einen Teilbereich des Areals für die Errichtung kleiner, modularer Wohneinheiten („Tiny Houses“) zu nutzen, die auf

ein lebenslanges, selbstbestimmtes Wohnen ausgerichtet sein könnten. Die Wohneinheiten sollen nach derzeitigen Planungen barrierefrei ausgestaltet werden, um ein komfortables Wohnen auch im höheren Alter zu ermöglichen. Zudem ist vorgesehen, die Ausstattung der Einheiten flexibel zu gestalten, sodass bei Bedarf pflegegerechte Möbel und Assistenzlösungen integriert werden könnten. Ziel der Planung ist es, ein Wohnkonzept zu entwickeln, dass die Bewohnerinnen und Bewohner im Alter miteinander verbindet, aktiviert und in ihrer Selbstständigkeit stärkt.

Die Wohneinheiten könnten nach den derzeitigen Überlegungen sowohl zum Kauf als auch zur Miete angeboten werden. Angedacht ist insbesondere die Zielgruppe älterer Menschen, die ihre Wohnsituation an das fortschreitende Alter anpassen möchten, ohne auf selbstbestimmtes Wohnen verzichten zu müssen.

Im Übrigen ist vorgesehen, ein Verwaltungsgebäude mit Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen, Speiseräumen sowie Personalbereichen zu errichten. Ebenfalls könnte die Einrichtung einer Pflegestation zur ambulanten Versorgung und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner in Augenschein genommen werden.

Parallel hierzu könnte ein weiterer Teilbereich des Areals weiterhin als Campingfläche genutzt werden. Vorgesehen ist, die Bewohnerinnen und Bewohner auch in die Bewirtschaftung des Campingplatzes einzubeziehen. Für den Campingbereich sind nach derzeitiger Planung Mobilheime beziehungsweise Chalets für 4 bis 6 Personen sowie zusätzliche Stellflächen für Wohnmobile vorgesehen.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der dargestellten Konzeption um ein vorläufiges Konzept handelt. Die einzelnen Maßnahmen stellen Ideen und Planungsansätze dar, die zunächst auf ihre Umsetzbarkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit geprüft werden müssten. Die Interessenten zeigen sich von der Grundidee überzeugt und gehen davon aus, dass auf Basis dieses Konzeptes weitere Partner gewonnen werden müssten.

Insgesamt kann die Konzeptidee als weiterführende Entwicklungsperspektive für das Areal verstanden werden, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – Wohnen, Pflege und Freizeit – miteinander verbindet und damit die Grundlage für eine nachhaltige, generationenübergreifende Nutzung schaffen könnte. Gleichwohl müssten die einzelnen Konzeptideen noch weiter ausgearbeitet und konkretisiert werden. Insbesondere bedarf es einer vertieften Prüfung hinsichtlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Rentabilität, um die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen belastbar beurteilen zu können. Auch für diese Variante wäre gegebenenfalls eine Anpassung/Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Variante C: Vollständige Umnutzung des Areals zu Wohnbebauung

Eine weitere denkbare Entwicklungsoption besteht darin, das gesamte Areal einer Wohnnutzung zuzuführen, wobei die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern (eingeschossige Bauweise) vorgesehen werden könnte. Dabei ist die Berücksichtigung von gemeinschaftlich genutzten Flächen, insbesondere Grünflächen, Begegnungszonen und Spielbereichen, geboten, um eine sozialverträgliche Quartiersentwicklung sicherzustellen.

Die Gesamtfläche des Areals beläuft sich auf ca. 5,77 Hektar. Nach Abzug der privaten Wasserfläche von etwa 9.730 m² verbleibt eine potenziell bebaubare Fläche von rund 4,8 Hektar. Unter Einbeziehung der Fläche des ehemaligen Naturbades, die in

diesem Szenario überplant werden könnte, ergibt sich eine nach groben Schätzungen realistisch nutzbare Fläche von circa 2,8 Hektar für Wohnbebauung. Hierbei wurden 42 % der Fläche für Verkehrsflächen, Erschließung sowie Grün- und Freiflächen abgezogen.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m² pro Parzelle für Ein- und Zweifamilienhäuser könnten auf diesem Areal etwa 45 bis 50 Baugrundstücke realisiert werden. Diese Parzellierung gewährleistet eine gleichmäßige Bebauung und stellt gleichzeitig ausreichende Flächen für die notwendige Infrastruktur und öffentliche Bereiche bereit.

Der Bodenrichtwert für den Ortsteil Hahn-Lehmden liegt bei 110 Euro pro Quadratmeter. Auch wenn der hier in Rede stehende Bereich außerhalb des Bewertungsbereichs liegt, wurde dieser Wert zum Vergleich herangezogen. Unter Annahme der realistisch nutzbaren Fläche würde sich ein theoretischer Bruttoertrag von rund 3,1 Millionen Euro ergeben. Diese Berechnung ist als orientierende Schätzung zu verstehen. Demgegenüber sind die zu erwartenden Kosten, beispielsweise für die Bauleitplanung und die Erschließung, selbstverständlich zu berücksichtigen.

Die Umsetzung einer derartigen Umnutzung setzt zwingend eine Änderung oder Neuaufrstellung des Bebauungsplans voraus. Zudem ist zu beachten, dass die bestehende sowie die hierfür erforderliche Infrastruktur im Rahmen dieser Variante einer näheren Prüfung unterzogen werden müsste. Darüber hinaus lässt die im April 2025 eingereichte Unterschriftensammlung aus dem Ortsteil Hahn-Lehmden annehmen, dass eine vollständige Umwidmung des Areals zu Wohnbebauung von der Bevölkerung eher kritisch gesehen würde.

Bewertung durch die Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung erscheinen die Fortführung der bisherigen Nutzung als Campingplatz und ggfs. als Naturbad (Variante A) sowie die Kombination aus Campingnutzung und ergänzender Wohn- bzw. Nutzungsform (Variante B) als die realistischere Optionen. Diese Varianten gewährleisten die langfristige Sicherung der touristischen Nutzung des Areals, erhalten die bestehende Infrastruktur weitgehend und ermöglichen eine flexible Weiterentwicklung.

Finanzielle Auswirkungen:

Aus diesem Beschluss sind derzeit keine direkten finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Darstellung Flurstücke

Anlage 2 – Auszug Bebauungsplan 40