

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 24.11.2025, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede

Rastede, den 14.11.2025

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 27.10.2025
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Bundeszuschuss für investive Kulturmaßnahmen - Umsetzung Turnierplatz
Vorlage: 2025/208
- TOP 6 Bundeszuschuss für investive Kulturmaßnahmen - Umsetzung Turnierplatz - Antrag der FDP-Fraktion
Vorlage: 2025/210
- TOP 7 Zukünftige Nutzung Naturbad und Campingplatz Hahn
Vorlage: 2025/197
- TOP 8 Verkauf Naturbad bzw. Campingplatz Hahn – Antrag der FDP-Fraktion
Vorlage: 2025/198
- TOP 9 Kreisverkehrsplatz Oldenburger Straße / Raiffeisenstraße - Gestaltung der Nebenanlagen
Vorlage: 2025/211

Einladung

- TOP 10 85. Änderung des Flächennutzungsplans - Erweiterung Solarpark Kleibrok
Vorlage: 2025/209
- TOP 11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 - Erweiterung Solarpark Kleibrok
Vorlage: 2025/207
- TOP 12 Anfragen und Hinweise
- TOP 13 Einwohnerfragestunde
- TOP 14 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.: 2025/208freigegeben am **14.11.2025****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Niels Janßen

Datum: 11.11.2025

Bundeszuschuss für investive Kulturmaßnahmen - Umsetzung Turnierplatz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	24.11.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	09.12.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2025	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Umsetzung der Variante 3 zur Wiederherstellung des Schlossparkareals im Bereich des Turnierplatzes wird beschlossen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden für den Haushalt 2026 eingeplant.

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Rastede hat am 06.10.2020 (sh. Vorlage-Nr. 2020/145 und Vorlage-Nr. 2019/092) beschlossen, dass der Schlosspark auf Grundlage des Gutachtens „Schlosspark Rastede 2020 - Denkmalpflegerische Zielsetzung“ saniert wird. Hierfür wurden Zuwendungen des Bundes in Höhe von 50% der angenommenen Gesamtkosten von 520.000 Euro, mithin 260.000 Euro, in Aussicht gestellt.

Die Beschlussfassung zur „Denkmalpflegerischen Zielsetzung der Sanierung des Schlossparks“ aus dem Jahr 2020 wurde auf Basis der Maßnahmenempfehlungen zur Wiederherstellung des Turnierplatzareals im Schlosspark Rastede, Stand 01/2025, aktualisiert und der Umsetzung der dort beschriebenen Maßnahmenempfehlungen zugestimmt (sh. Vorlage-Nr. 2025/022). Die Aktualisierung und die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen sind dem Umstand geschuldet, dass mit dem Eigentümer des Schlossparks - trotz langwieriger Verhandlungen - kein Konsens über eine langfristige Nutzung des Schlossparks und eine damit verbundene kulturelle Ertüchtigung erzielt werden konnte.

Das Büro Grünplan Landschaftsarchitekten aus Hannover wurde mit der Planung, Kostenberechnung und Förderantragstellung zur historischen Wiederherstellung des Turnierplatzes beauftragt.

Die Landschaftsarchitekten haben alle 18 Maßnahmenempfehlungen des Büros Hoeren und Hantke aus Bad Salzdetfurth auf ihre Machbarkeit beziehungsweise Umsetzbarkeit untersucht und entsprechende Kostenberechnungen für die Einzelmaßnahmen vorgenommen. Der finalen - von der Politik zu beschließenden - Variante müssen die Denkmal- und Landschaftsschutzbehörden ebenfalls zustimmen. Für die Maßnahmenempfehlungen des Büros Hoeren und Hantke liegt bereits eine positive Einschätzung vor.

Zu den im Folgenden näher beschriebenen Einzelmaßnahmen findet deshalb kontinuierlich ein Austausch mit dem Denkmal- und Landschaftsschutz statt. Beratend und unterstützend wurde auch der ehrenamtliche Denkmalschützer der Gemeinde und 1. Vorsitzende des Freundeskreises Schlosspark involviert.

Im Rahmen der Sitzung wird das Büro Grünplan die Einzelmaßnahmen vorstellen, Vor- und Nachteile kurz beleuchten, Ausführungen zu den Kosten machen und eine Empfehlung zur Umsetzung aussprechen.

Im Vorgriff auf die später ausgeführten finanziellen Auswirkungen bleibt zunächst festzustellen, dass die vollumfängliche Umsetzung aller 18 Maßnahmen im Rahmen des vorgesehenen Gesamtbudgets in Höhe von 520.000 Euro nicht zu 100 % realisiert werden kann. Zusammen mit den Landschaftsarchitekten wurde deshalb nach finanziell möglichen und unter denkmalrechtlichen beziehungsweise gestalterischen Aspekten sinnvollen Alternativen gesucht. Dabei wurden insgesamt drei Varianten eruiert.

1. Variante

Die erste Variante könnte darin bestehen, die Anzahl der umzusetzenden Maßnahmen zu reduzieren. Da allerdings ein wesentlicher Kostenpunkt durch die Neugestaltung der Tribünenanlage entsteht, müsste entweder auf diese Maßnahme oder alternativ auf alle anderen (kleineren) Maßnahmen verzichtet werden. Bei einer ausschließlichen Konzentration auf die Neugestaltung der Tribünenanlage wäre allerdings die denkmalrechtliche Zielsetzung der Inwertsetzung des Schlossparks und mithin die Förderfähigkeit nicht mehr gegeben.

2. Variante

Die zweite Variante bestünde darin, alle Maßnahmen vollumfänglich umzusetzen. Vor dem Hintergrund der schwierigen Finanzlage der Gemeinde und dem Umstand, dass in dem Fall der Eigenanteil der Gemeinde deutlich steigen würde, nicht aber der Anteil der Fördermittel, birgt diese Variante unter Umständen aber langfristig betrachtet wirtschaftliche Vorteile. Sollte die Sanierung der Tribünenanlage aus Kostengründen komplett zurückgestellt werden, müssten - unabhängig von der kulturellen Inwertsetzung des Schlossparkareals (Turnierplatz) - in den kommenden Jahren Finanzmittel für eine Sanierung/Neugestaltung eingeplant werden, da der schlechte bauliche Zustand, eine zeitnahe Überarbeitung unumgänglich macht.

3. Variante

Die dritte Variante ist eine Kombination aus den Varianten 1 und 2. Die Idee dabei ist, alle Maßnahmen umzusetzen, aber unter finanziellen Gesichtspunkten nach Möglichkeiten zu suchen, die Umsetzung kostengünstiger und trotzdem wertig zu gestalten, ohne dabei das Förderziel aus den Augen zu verlieren.

Der Richterturm wird bei allen Varianten nicht in die Überlegungen einbezogen, da denkmalrechtlich noch nicht abschließend geklärt werden konnte, ob es sich um ein erhaltenswertes, geschütztes Gebäude handelt oder ein Rückbau erfolgen kann. Aus den vorgenannten Gründen konnten deshalb bisher nur die Kosten für einen Abbruch ermittelt werden. Die Kosten einer Sanierung sollten ermittelt werden, wenn eine eindeutige Aussage des Denkmalschutzes vorliegt, ob das Gebäude zu erhalten ist.

Die einzelnen Maßnahmen und die dafür kalkulierten Kosten werden im Rahmen der finanziellen Auswirkungen dargestellt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Variante 3 umzusetzen, da sie in Relation der finanziellen Aufwendungen zum angestrebten Ziel der denkmalrechtlichen Aufwertung des Schlossparks das beste Ergebnis erwarten lässt, ohne das weitere, wesentliche Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden müssen.

Wenn die politischen Gremien der Beschlussempfehlung folgen, erfolgt die finale Antragstellung beim Fördergeber. Der prüffähige, vollständige Antrag muss bis Ende 2025 gestellt werden, ansonsten entfallen die Voraussetzungen für die Förderung. Mit dem finalen Förderbescheid rechnet die Verwaltung für Mitte 2026, sodass mit der Ausschreibung und Umsetzung der Maßnahmen voraussichtlich nach Beendigung der Nutzungssaison des Platzes im Herbst 2026 begonnen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Maßnahme	Variante 1	Variante 2	Variante 3
1.1 Einbindung Friedhof	5.712,00 €	5.712,00 €	5.712,00 €
1.2 Durcharbeitung Gehölzbestände	47.600,00 €	47.600,00 €	47.600,00 €
1.3 Vegetative Abschirmung Wohnbeb.	12.983,00 €	12.983,00 €	12.983,00 €
1.4 Rückbau Verwallung	25.073,00 €	25.073,00 €	25.073,00 €
1.5 Aufwertung Zufahrtsbereich	17.136,00 €	17.136,00 €	17.136,00 €
1.6 Durcharbeitung Gehölzbestände	2.856,00 €	2.856,00 €	2.856,00 €
1.7 Herausarbeitung 2. Doppelinsel	9.520,00 €	9.520,00 €	9.520,00 €
1.8 Pflege/Erhalt Doppelinsel	9.520,00 €	9.520,00 €	9.520,00 €
1.9 Durcharbeitung Gehölzbestände	16.184,00 €	16.184,00 €	16.184,00 €
1.10 Entnahme Stangenholz/Sträucher	17.231,00 €	17.231,00 €	17.231,00 €
1.11 Durcharbeitung Gehölzbestände	2.053,00 €	2.053,00 €	2.053,00 €
1.12 Pflege/Erhalt/Ergänzung Gehölz	13.388,00 €	13.388,00 €	13.388,00 €
2.1 Reduktion/Wandlung Parkplatz	13.328,00 €	13.328,00 €	13.328,00 €
2.2 Zurücknahme Fahrwege	9.234,00 €	9.234,00 €	9.234,00 €
3.1 Rückbau Bande/Bodenhülsen	47.124,00 €	47.124,00 €	
3.1 Neue Farbgebung Bande/Zaun			41.769,00 €
(4.1 Entfernung Richterturm)			
5.1 Vereinheitlichung Kleinmobiliar	18.564,00 €	18.564,00 €	18.564,00 €
6.1 Tribünensanierung	- €	451.700,00 €	146.965,00 €
Summe:	267.506,00 €	719.206,00 €	409.116,00 €
Summe (Variante 1 nur Tribüne)	451.700,00 €		

Beauftragte Planungsleistungen (LP 1-4)	63.516,00 €	63.516,00 €	63.516,00 €
Planungsleistungen LP 5-9	58.735,00 €	58.735,00 €	58.735,00 €
Gesamtkosten:	389.757,00 €	841.457,00 €	531.367,00 €
Gesamtkosten (Variante 1 nur Tribüne):	573.951,00 €		

Wie bereits in der Sach- und Rechtslage ausgeführt, wurde bei keiner der Varianten die Kosten für den Rückbau des Richterturms berücksichtigt (35.700 Euro).

Bei der Variante 3 wurde unter Punkt 3.1 anstatt des Rückbaus der Bande der Anstrich der vorhandenen Zaunanlage/Bande gerechnet. In der Variante 3 könnte der Rückbau der Bande/Zaunanlage ohne neue Bodenhülsen (also der vollständige Verzicht auf die Zaunanlage eine kulturhistorische Alternative sein (13.923 Euro). Das würde allerdings die Belange/Interessen der Nutzer/Traditionsveranstalter beeinträchtigen, sodass hierfür keine Empfehlung der Fachplaner und der Verwaltung ausgesprochen wird.

Die Position 3.1 Rückbau Bande/Bodenhülsen beinhaltet tatsächlich nur den Rückbau der alten Bande/Zaunanlage und die Einbringung von Bodenhülsen an Stelle der Zaunanlage. Pfosten und Zaunelemente wurden nicht eingepreist.

Bei der Tribünensanierung (6.1) wird von einem kompletten Neubau (Variante 3) abgesehen und die alte Tribüne erhalten. Die Sitzflächen würden erneuert und verstärkt. Auf eine neue Einfassung (Zaunanlage) würde verzichtet. Die bisher gepflasterten Zwischenräume würden durch eine wasserdurchlässige Deckschicht ersetzt.

Durch die entsprechende Materialauswahl und Farbgebung kann gewährleistet werden, dass sich die Tribüne in das Schlossparkareal einbettet und integriert ohne Nutzungseinschränkungen hinnehmen zu müssen.

Wie bereits ausgeführt, werden alle Positionen und Varianten in der Sitzung ausführlich von dem Büro Grünplan Landschaftsarchitekten vorgestellt.

In den Einzelbeträgen der Tabelle ist die Mehrwertsteuer enthalten.

Die veranschlagten Planungsleistungen der Leistungsphasen 5 bis 9 beziehen sich auf die vorgesehenen Gesamtkosten in Höhe von 520.000 Euro. Somit ergeben sich keine Reduzierungen im Falle der Auswahl der Varianten 1 oder 2, da auch hier das Budget weitestgehend ausgeschöpft würde. Bei einer Umsetzung der Variante 2 (ohne Richterturm) würde sich der Eigenanteil der Gemeinde um ca. 321.500 Euro erhöhen.

Im Falle der Auswahl der Variante 3 müsste der Haushaltsansatz geringfügig um ca. 11.400 Euro erhöht werden. Alternativ könnten die Position 1.6 oder 1.7 (Herausarbeitung Doppelinseln) zurückgestellt werden (je 9.520 Euro), um eine Erhöhung des Haushaltsansatzes zu vermeiden.

Die Mittel müssten im Haushalt 2026 veranschlagt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Die Umsetzung der Maßnahmen zur historischen Wiederherstellung des Turnierplatzareals hat keine beziehungsweise nur unerhebliche Auswirkungen auf das Klima.

Anlagen:

Anlage 1 - Maßnahmenplan

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2025/210freigegeben am **14.11.2025****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Niels Janßen

Datum: 11.11.2025

Bundeszuschuss für investive Kulturmaßnahmen - Umsetzung Turnierplatz - Antrag der FDP-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	24.11.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	09.12.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2025	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der FDP-Fraktion Rastede vom 16.10.2025 auf Streichung der Maßnahme „Aufwertung des Areals – Kulturmaßnahmen (Turnierplatz)“ wird abgelehnt.

Sach- und Rechtslage:

Die FDP-Fraktion hat im Rahmen eines sechs Punkte beinhaltenden Antrags zum Haushalt 2026 unter anderem die Streichung Maßnahme „Aufwertung des Areals – Kulturmaßnahmen (Turnierplatz)“ zum Gegenstand gemacht (sh. Anlage).

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag zu Punkt 1 - Streichung der Turnierplatz-Maßnahmen nicht zu folgen und verweist diesbezüglich auf ihre Ausführungen im Rahmen der Vorlage 2025/208.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei Streichung der in Rede stehenden Maßnahme auf der Ausgabenseite eine Reduzierung des Investitionshaushaltes nur um ca. 456.500 Euro erfolgen könnte, da die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 mit einem Volumen von ca. 63.500 Euro bereits beauftragt wurden.

Auf der Einnahmenseite müssten die Fördermittel in Höhe von 260.000 Euro in Abzug gebracht werden, sodass letztlich der Haushalt „nur“ um ca. 196.500 Euro entlastet würde. Die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Auswirkungen sind ebenfalls der Vorlage 2025/208 zu entnehmen.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 - FDP-Antrag

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 Umkleideräume (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 Pachteinnahmen 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

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2025/198

freigegeben am **13.11.2025**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Datum: 05.11.2025

Verkauf Naturbad bzw. Campingplatz Hahn – Antrag der FDP-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	24.11.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	09.12.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2025	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der FDP-Fraktion zum Verkauf des Naturbades und des Campingplatzes Hahn wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Sach- und Rechtslage:

Es wird auf die Ausführungen in der Vorlage 2025/197 verwiesen.

Je nach Beschlussfassung im Rahmen der genannten Vorlage stellt auch der Verkauf des in Rede stehenden Areals eine mögliche Handlungsoption dar. Die durch einen etwaigen Verkauf zu erwartenden Einnahmen lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht konkret beziffern, da diese von der später angedachten Nutzung sowie den vertraglichen Verhandlungen abhängig sein werden.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den Antrag der FDP-Fraktion zunächst nicht weiterzuverfolgen. Gleichzeitig sollte die Möglichkeit eines Verkaufs im Rahmen der weiteren Verhandlungen und Planungen mit potenziellen Interessenten berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren Auswirkungen.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag der FDP-Fraktion

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2025/211freigegeben am **14.11.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Lucassen, Franz

Datum: 12.11.2025

Kreisverkehrsplatz Oldenburger Straße / Raiffeisenstraße - Gestaltung der Nebenanlagen

Beratungsfolge:StatusDatumGremium

Ö

24.11.2025

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

N

09.12.2025

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird damit beauftragt, die Gestaltung der Nebenflächen des Straßenbaues gemäß der Anlage 1 mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Landkreis Ammerland plant den Verkehrsknotenpunkt Oldenburger Straße – Raiffeisenstraße durch den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes (KVP) gegenüber der bestehenden Lichtsignalanlage aufzuwerten. Der derzeitige Planungsstand (siehe Anlage) zeigt sowohl die Lage des KVP als auch die unterschiedlichen Befestigungsarten und Funktionen der Oberflächen.

Die vorliegende Planung zeigt die Standardlösung, die den technischen Herausforderungen und Erfahrungen in der Unterhaltung widerspiegeln. Diese grundsätzlichen Konstruktionsmerkmale sind festgelegt. Für die Gestaltung der Nebenflächen und Grünflächen wird der Gemeinde Rastede ein Gestaltungsfreiraum eingeräumt.

Der Projektablauf bedingt zunächst im ersten Schritt die Gestaltung der Nebenflächen für den Straßenbau, die bis Ende 2025 festgelegt werden müssen, damit diese bei der Ausschreibung des Landkreises berücksichtigt werden können. Gegenüber der Standardlösung ist mit Mehrkosten zu rechnen, die aktuell noch ermittelt werden müssen. Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Landkreis Ammerland schlägt die Verwaltung folgende Änderungswünsche an den Nebenflächen vor:

- Kombiniertes Geh- und Radweg
- o Ist: Betonpflaster Farbe rot mit Standardphase
- o Soll: Betonpflaster Farbe rot/schwarz mit Mikrophase

- Fahrbahnteiler
 - o Ist: Betonpflaster Farbe rot / grau / + Natursteine
 - o Soll: Gehweg Betonpflaster Farbe rot/schwarz mit Mikrophase
Radweg anthrazit mit Mikrophase
Sperrflächen: Natursteine
- Parkfläche Hinrichs Fahrbahn
 - o Ist: Detailplanung liegt nicht vor
 - o Soll: Betonpflaster anthrazit
- Parkplatz Hinrichs Parkstreifen
 - o Ist: Detailplanung liegt nicht vor
 - o Soll: Kombination Rasengittersteine und versickerungsfähiges Pflaster
- Infrastruktur KVP
 - o Ist: Detailplanung liegt nicht vor
 - o Soll: Straßenbeleuchtung sowie Stromversorgung Insel

Die Arbeiten für die Gestaltung der Grünflächen und der Mittelinsel werden hingegen erst Mitte des Jahres 2026 ausgeschrieben. Die Verwaltung wird hierzu mit Hilfe eines Garten- und Landschaftsplaners Vorschläge entwickeln und in einer späteren Sitzung vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verwaltung geht davon aus, dass die gewünschten Änderungen zu noch nicht näher bezifferbaren Mehrkosten führen werden. Der Landkreis Ammerland wird seitens der Verwaltung gebeten, diese Kosten zu ermitteln und mitzuteilen.

Auswirkungen auf das Klima:

Der geplante Beschluss führt zu keiner klimarelevanten Auswirkung.

Anlagen:

Anlage 1: Mögliche Gestaltung der Nebenflächen des Kreisels Oldenburger Straße / Raiffeisenstraße

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

Vorlage-Nr.: 2025/209freigegeben am **13.11.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 11.11.2025

85. Änderung des Flächennutzungsplans - Erweiterung Solarpark Kleibrok

Beratungsfolge:**Status**

Ö

N

Datum

24.11.2025

09.12.2025

Gremium

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 85. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes - Erweiterung Solarpark Kleibrok einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der vorliegenden 85. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Solarparks Kleibrok geschaffen werden. Mit der Erweiterung der bestehenden Planungen soll die Fläche, die im Bauleitplanverfahren 2023 nicht mit aufgenommen wurde, ergänzt werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplans war der jetzige Bereich aufgrund einer Wohnnutzung unter dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme von der Bauleitplanung ausgeklammert worden. Da die Wohnnutzung nicht mehr besteht, soll dieser Bereich nunmehr ergänzt werden. Darüber hinaus werden auf dieser Planungsebene auch die Voraussetzungen für die Errichtung eines Batteriespeichers geschaffen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans werden die Planungen für das Gebiet mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 konkretisiert. Insoweit wird auf die Vorlage 2025/207 verwiesen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 24.11.2025 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Die Erweiterung des Solarparks leistet einen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität der Gemeinde Rastede. Mit der geplanten Anlage können jährlich 6 MW Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt werden.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht

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

Vorlage-Nr.: 2025/207freigegeben am **13.11.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 11.11.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 - Erweiterung Solarpark Kleibrok

Beratungsfolge:**Status**

Ö

N

Datum

24.11.2025

09.12.2025

Gremium

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Erweiterung Solarpark Kleibrok“ wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Erweiterung Solarpark Kleibrok“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 119 „Solarpark Kleibrok“ waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks im Ortsteil Kleibrok geschaffen worden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Erweiterung Solarpark Kleibrok“ dient der Erweiterung des bestehenden Solarparks um eine zusätzliche Fläche von ca. 8,5 ha.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 war ein Teil der nun zur Erweiterung vorgesehenen Fläche aus Gründen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme ausgespart worden – rechtlich im Übrigen nicht erforderlich. Inzwischen ist das Gebäude abgebrochen worden. Somit kann der Solarpark, wie ursprünglich geplant und auch so den politischen Gremien ursprünglich präsentiert, erweitert werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da die Erfahrungen der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 119 ein strikteres Planungsmanagement erforderlich erscheinen lassen. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Gemeinde Rastede weitergehende Steuerungsmöglichkeiten gegenüber einem Angebotsbebauungsplan, unter anderem durch einen konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan und den Abschluss eines Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 ist die Erweiterung des bestehenden Solarparks sowie die Errichtung eines Batteriespeichers. Die Erweiterung des Solarparks um die zusätzliche Fläche ermöglicht eine durchgängige Bebauung und trägt zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur bei. Der geplante Batteriespeicher wird für die Speicherung der erzeugten Energie sowohl aus dem Solarpark als auch den geplanten Windenergieanlagen eingesetzt und wird eine Speicherkapazität von ca. 50 Megawatt haben. Die Fläche für den Batteriespeicher beträgt 0,8 ha. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich für diesen Bereich eine zulässige Versiegelung von 0,48 ha.

Als Art der baulichen Nutzung wird überwiegend ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die Errichtung und der Betrieb von Solaranlagen sowie die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen, wie beispielsweise Wechselrichter, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 gesteuert. Die maximale Höhe der Solarmodule und Nebenanlagen beträgt, wie bisher, 3,50 m. Diese Festsetzungen entsprechen auch den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 119. Für die Errichtung einer Batteriespeicheranlage wird eine maximale Höhe von 4 Metern festgesetzt.

Zur Eingrünung des Solarparks werden private Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Entlang des Strothweges sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um die Anlage gegenüber der offenen Landschaft abzuschirmen.

Die Umweltauswirkungen der Planung wurden im Umweltbericht untersucht. Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage führt zu einem „negativen“ Eingriff in Natur und Landschaft. Im Umweltbericht wurde eine Gegenüberstellung der zu erwartenden Werteinheiten durchgeführt, somit ergibt sich ein Überschuss von 91.245 Wertpunkten in der bilanziellen Betrachtung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Die Erweiterung des Solarparks leistet einen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität der Gemeinde Rastede. Mit der geplanten Anlage können jährlich ca. 6 MW Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt werden.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht
4. Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan