

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

N i e d e r s c h r i f t

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 19.01.2026
Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 18:47 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Vorsitzender:

Bürgermeister:

Protokollführer:

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Anwesend sind:

Ausschussvorsitz

Herr Tim Kammer CDU

ordentliche Mitglieder

Frau Susanne Lamers CDU

Herr Hendrik Lehnert CDU

Herr Dierk von Essen CDU

Herr Dennis Eike SPD

Herr Wilhelm Janßen SPD

Frau Monika Sager-Gertje SPD für Horst Segebade

Herr Tobias zum Buttel SPD

Herr Jan Hoffmann B90/Grüne

Frau Evelyn Fisbeck FDP

Herr Dirk Bakenhus UWG

Verwaltung

Herr Bürgermeister Lars Krause

Herr Dr. Stephan Meyn

Herr Sönke Würdemann

Herr Ralf Kobbe Protokoll

Gäste

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung

Frau Britta Lübbers von der Rasteder Rundschau

Herr Thomas Aufleger vom Planungsbüro NWP

Frau Ina Rehfeld vom Planungsbüro NWP

sowie 10 weitere Zuhörer

VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 24.11.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Vorlage: 2025/174
- 6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Hintergrundstücke Bereich Kleinenfelde
Vorlage: 2025/183
- 7 Änderung des Baugesetzbuches (BauGB)
Vorlage: 2025/184
- 8 Anfragen und Hinweise
- 9 Einwohnerfragestunde
- 10 Schließung der Sitzung

Tagesordnungspunkt 1

Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer eröffnet die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen um 17:00 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2

Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Anwesend sind 11 stimmberechtigte Mitglieder.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 3

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 24.11.2025

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 24.11.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt 4

Einwohnerfragestunde

Herr Kammer weist darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, Fragen an den Bürgermeister zu richten. Es folgen einige Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern, die vom Bürgermeister beziehungsweise Mitarbeitenden der Verwaltung beantwortet werden. Folgende Anliegen werden inhaltlich thematisiert:

- Vorhandene Entwässerungsproblematik im Bereich Kleinenfelde
- Berücksichtigung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Tagesordnungspunkt 5

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Vorlage: 2025/174

Sitzungsverlauf:

Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellt noch einmal rückblickend anhand einer umfangreichen Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt ist, den Verfahrensablauf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, den aktuellen Planungsstand sowie den erarbeiteten Vorentwurf auf Basis der politisch bevorzugten Variante B vor.

Frau Rehfeld vom Planungsbüro Nordwestplan legt im weiteren Verlauf anhand des Folienvortrags ergänzend die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dar, wobei sie insbesondere darauf aufmerksam macht, dass der Hinweis des Landkreises Ammerland auf Abschwächung des Bevölkerungszuwachses ab 2030 mit einer Reduzierung des Wohnbauflächenbedarfs im bislang favorisierten Szenario B im Vergleich zum Vorentwurf von 64,08 ha auf 52,57 ha in Ansatz gebracht und der Prognosehorizont auf das Jahr 2040 verlängert wurde. Dessen ungeachtet wurden Flächen (z. B. Kleibroker Straße, Voßbarg, Borbecker Weg), die bislang nicht verfügbar waren, gestrichen und andere Flächen (z. B. R03, R041, R04a, HL08) aufgrund der Lärmbelastung beispielsweise durch die Autobahnnähe nicht weiterverfolgt. Hinsichtlich der gewerblichen Ausweisung von Flächen führt Frau Rehfeld aus, dass aktuell kein unmittelbarer Neubedarf besteht, da noch ca. 30 Hektar an Reserven vorhanden sind.

Im weiteren Verlauf werden seitens der Ausschussmitglieder einige Verständnisfragen gestellt und von Frau Rehfeld und den Herren Aufleger und Würdemann beantwortet.

Herr Hoffmann übt fundamentale Kritik am geplanten Festhalten bisheriger Einfamilien- und Doppelhausstrukturen sowie an der vorgesehenen großzügigen Flächenausweisung, die bis 2040 eine jährliche Vermarktung von 50 Wohnbaugrundstücken ermöglichen könnte. Im Übrigen verweist er auf die Prognose der N-Bank und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland, wonach Wachstumsraten von 4 beziehungsweise 4,9 Prozent vorhergesagt werden, was problemlos vom Szenario A durch eine weitgehend innerörtliche Nachverdichtung sowie der Schaffung von preisgünstigeren Wohnraum in Mehrfamilienhäusern abgedeckt werden könnte. Vor dem Hintergrund der reduzierten Wachstumsraten, der schleppenden Vermarktung der Baugrundstücke im Baugebiet „Göhlen“ und der sich weiter reduzierenden Haushaltsgrößen, gibt er zu verstehen, dass große Entwicklungsflächen am Ortrand (Fläche R01 in Kleibrok) nicht mehr benötigt werden, weshalb aus seiner Sicht die Ausweisung von 53 Hektar als "fahrlässig" angesehen wird. Er beantragt, einen Wechsel zu Szenario A (geringerer Bedarf) vorzunehmen und auf die Fläche R01 gänzlich zu verzichten, sodass auch spätere Generationen Flächenreserven zur Verfügung haben.

Herr Bakenhus bemerkt, dass die UWG ebenfalls die Fläche R01 kritisch betrachtet und aus seiner Sicht Parallelen zum Baugebiet "Göhlen" zu erkennen sind, dessen Entwicklung man von Beginn an skeptisch gegenüberstand.

Herr Lehnert unterstützt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) auf Grundlage des Szenarios B nach über 30 Jahren ausdrücklich und betont, dass der FNP kein Bebauungsplan darstellt, sondern lediglich kommunale Perspektiven aufzeigt und, wie in der Vergangenheit mehr als 80 Mal vollzogen, auch jederzeit änderbar ist. Er widerspricht einer Fixierung auf den Geschosswohnungsbau und betont, dass in einer ländlichen Gemeinde wie Rastede das Einfamilien- und Doppelhaus weiterhin eine Daseinsberechtigung hat, da der Markt und die Bürger diese Wohnform nachfragen. Im Übrigen bemerkt er, dass steigende Quadratmeterpreise wie in der Gemeinde Rastede ein Indikator für einen bestehenden Wohnraummangel darstellen, dem man durch zusätzliche Flächenangebote begegnen sollte, um den Preisdruck reduzieren zu können.

Frau Sager-Gertje schließt sich den Ausführungen von Herrn Lehnert weitestgehend an und bemerkt ergänzend, dass der FNP zunächst alle Wohnformen abbilden sollte, da die konkrete Ausgestaltung erst zu einem späteren Zeitpunkt auf der Ebene der Bebauungspläne erfolgt. Dessen ungeachtet legt sie dar, dass die Gemeinde auch künftig den Zuzug von jungen Familien benötigt, um die Einkommensentwicklung und damit die auch Haushaltslage langfristig zu sichern, sodass man sich letztendlich im Bauleitplanverfahren stetig der aktuellen Marktsituation stellen muss.

Bürgermeister Krause entgegnet hinsichtlich der Argumentation von Herrn Hoffmann, dass die Gemeinde Rastede vom Land Niedersachsen explizit als Gemeinde mit Wohnraummangel eingestuft wurde und eine Fortschreibung des FNP auf Grundlage des Szenarios A daher zur Folge hätte, dass sich die Situation auf dem Grundstücksmarkt weiter verschärfen würde. Ziel der Planung muss es aus Sicht der Verwaltung sein, ein Tableau der Möglichkeiten zu schaffen, um eine künstliche Verknappung von Bauland und damit verbundene Preissteigerungen zu verhindern. Darüber hinaus bemerkt er, dass die Gemeinde zuletzt zahlreiche Gewerbegrundstücke verkauft hat, wodurch erfreulicherweise auch zusätzliche Arbeitsplätze entstehen, sodass nach Möglichkeit auch für diesen Personenkreis passender Wohnraum in der Nähe der Arbeitsstätten geschaffen werden muss. Hinsichtlich künftiger Flächenreserven legt er dar, dass derzeit deutlich unter 20 Prozent des Gemeindegebiets mit baulichen Anlagen versiegelt sind, sodass auch für künftige Generationen weitere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Sodann lässt der Ausschussvorsitzende Herr Kammer zunächst über den weitergehenden, in der Vorlage formulierten, Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 19.01.2026 berücksichtigt.

2. Dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	1
Enthaltung:	1
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 6

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Hintergrundstücke Bereich Kleinenfelde

Vorlage: 2025/183

Sitzungsverlauf:

Herr Würdemann berichtet ergänzend zur Beschlussvorlage, dass sich bei einer hydraulischen Überprüfung des Abwassersystems im Bereich Kleinenfelde festgestellt wurde, dass das Kanalsystem für eine Hintergrundstücksbebauung nicht ausreichend groß dimensioniert ist und obendrein bei stärkeren Regenereignissen beobachtet werden kann, dass auch das Leitungsnetz für die Oberflächenentwässerung mit der Aufnahme des zusätzlich anfallenden Regenwassers an absolute Grenzen stößt, sodass die Aufnahme weiterer baulicher Einheiten in Form einer Hintergrundstücksbebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu empfehlen ist.

Frau Sager-Gertje und Herr Lehnert bemerken übereinstimmend, dass eine gesicherte Erschließung zwingende Voraussetzung für eine Hintergrundstücksbebauung ist, sodass, wie von der Verwaltung empfohlen, bedauerlicherweise dem vorliegenden Antrag nicht zugestimmt werden kann. Gleichwohl sehen sie im Bereich Kleinenfelde aufgrund der relativ großen Grundstücke großes Potenzial für eine Verstetigung der Innenverdichtung, sodass mittelfristig überlegt werden sollte, inwieweit für die vorherrschende Entwässerungsproblematik finanzierbare Lösungen realisiert werden können.

Beschlussempfehlung:

Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen:
Enthaltung:
Ungültige Stimmen:

Tagesordnungspunkt 7

Änderung des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorlage: 2025/184

Sitzungsverlauf:

Herr Würdemann erläutert, dass die neuen gesetzlichen Regelungen (§ 246e und § 36a BauGB) darauf abzielen, den Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland zu beschleunigen. Dies soll dadurch erreicht werden, dass unter bestimmten Voraussetzungen der Bau von Wohnungen genehmigt werden kann, ohne dass eine gegebenenfalls erforderliche Änderung des Bebauungsplans mitsamt einer aufwendigen Bauleitplanung durchgeführt werden muss. Eine wesentliche Neuerung besteht zudem darin, dass die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten verweigert wird (Zustimmungsfiktion). Um die Verfahren zu beschleunigen, schlägt die Verwaltung daher vor, sie zu ermächtigen, Entscheidungen über solche Vorhaben eigenständig auf Basis des bereits beschlossenen Innenentwicklungskonzeptes zu treffen. Davon unberührt bleiben Flächen, die nicht in dem Konzept aufgeführt sind sowie Grundsatzfragen zur städtebaulichen Entwicklung, die weiterhin den politischen Gremien zur politischen Erörterung und Beschlussfassung vorgelegt werden sollen.

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer weist darauf hin, dass es im Vorfeld eine fraktionsübergreifende Abstimmung mit dem Ergebnis gegeben hat, dass die vorliegende Vorlage heute nur zur Kenntnis genommen und auf eine weitergehende Beschlussfassung verzichtet werden soll.

Herr Hoffmann stellt daraufhin den entsprechenden Antrag, den Bericht zur Kenntnis zu nehmen und den zweiten Teil des Beschlussvorschlags ersatzlos zu streichen.

Herr Lehnert begrüßt ausdrücklich das Ziel der Verfahrensvereinfachung und des Bürokratieabbaus durch das Bundesgesetz, spricht sich jedoch dagegen aus, die Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt bereits pauschal zu ermächtigen. Er bemerkt, dass das Instrument des „Bauturbos“ noch sehr neu ist, sodass die Politik erst ein Gefühl dafür bekommen muss, wie viele Anträge gestellt werden und welche Auswirkungen diese haben. Er plädierte dafür, die politische Mitsprache bei Einzelfällen vorerst beizubehalten.

Frau Sager-Gertje schließt sich den Ausführungen von Herrn Lehnert weitestgehend an und führt ergänzend aus, dass besonders in kritischen Bereichen oder bei Projekten, die nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt sind (z. B. im Außenbereich), ein politisches Mitspracherecht beziehungsweise eine politische Kontrolle erhalten bleiben sollte. Sie unterbreitet den Vorschlag, entsprechende Anträge im Verwaltungsausschuss (VA) zu beraten, sodass aufgrund der relativ häufigen, mindesten einmal im Monat stattfindenden Sitzungen ein schnelles und schlankes Verfahren gewährleistet bleibt.

Herr Hoffmann gibt zu verstehen, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den „Bauturbo“ sehr kritisch sieht, da dieser den Außenbereich für eine Bebauung öffnet und kommunale Gestaltungsspielräume aushöhlen könnte. Er warnt zudem davor,

dass durch bloße Bauanträge ohne tatsächliche Bauabsicht Grundstückswerte spekulativ gesteigert werden könnten. Dessen ungeachtet spricht er sich ebenfalls dafür aus, dass Entscheidungen über vorliegende Anträge in den politischen Gremien getroffen werden.

Herr Bakenhus führt aus, dass auch die UWG die Beibehaltung der Entscheidungsgewalt in der Politik mindestens solange befürwortet, bis die Dimensionen und Auswirkungen der neuen Gesetzeslage besser abgeschätzt werden können.

Sodann lässt der Ausschussvorsitzende Herr Kammer über den Änderungsantrag von Herrn Hoffmann abstimmen, den vorliegenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen und den zweiten Teil des Beschlussvorschlags ersatzlos zu streichen.

Beschlussempfehlung:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

Tagesordnungspunkt 8

Anfragen und Hinweise

Edeka Wahnbek

Auf Nachfrage von Herrn Hoffmann erläutert Herr Würdemann, dass im Dezember umfangreiche Gespräche mit einem Konzernbevollmächtigten der Firma Edeka stattgefunden haben, wobei hinsichtlich des geplanten Standortes in Wahnbek mitgeteilt wurde, dass das Unternehmen den Baubeginn für Juli 2026 plant.

Naturbad und Campingplatz Hahn

Auf weitere Anfrage von Herrn Hoffmann legt Herr Dr. Meyn dar, dass das Interessenbekundungsverfahren für das Naturbad Hahn noch nicht angelaufen ist, jedoch derzeit das Verfahren mitsamt den Vergabekriterien vorbereitet wird. Ein konkretes Datum für den Start des Interessenbekundungsverfahrens kann aktuell allerdings noch nicht verkündet werden.

Tagesordnungspunkt 9

Einwohnerfragestunde

Herr Kammer weist darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, Fragen an den Bürgermeister zu richten. Es folgen einige Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern, die vom Bürgermeister beziehungsweise Mitarbeitenden der Verwaltung beantwortet werden. Folgende Anliegen werden inhaltlich thematisiert:

- Entwässerungssituation im Bereich Kleinenfelde
- Reduktion der Fläche L06 (Loy) bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans
- Berücksichtigung der Einwände bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Tagesordnungspunkt 10

Schließung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen um 18:47 Uhr.