

Gemeinde Rastede

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Vorstellung der ersten Zwischenergebnisse

Wohnbauflächen

Gewerbliche Bauflächen

Bauausschuss der Gemeinde Rastede am 25.11.2024, öffentlicher Teil



Überblick: Derzeitiger Arbeitsstand

Bislang abgeschlossene Arbeiten:

- Neuzeichnung des „alten“ Flächennutzungsplanes von 1993, einschließlich der seitdem durchgeführten 1. – 85. Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Aufstellung des Baulückenkatasters: Örtliche Bestandsaufnahme, Flächenermittlung, Kartendarstellung und Berichterstellung
- Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe für verschiedene Szenarien
- Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung über Vorschläge zur Rücknahme und Neudarstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen, Umsetzung der Vorschläge in Kartendarstellungen und Flächenermittlung
- Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und dem Institut für partizipatives Gestalten über die Kriterien zur Bewertung der Flächen

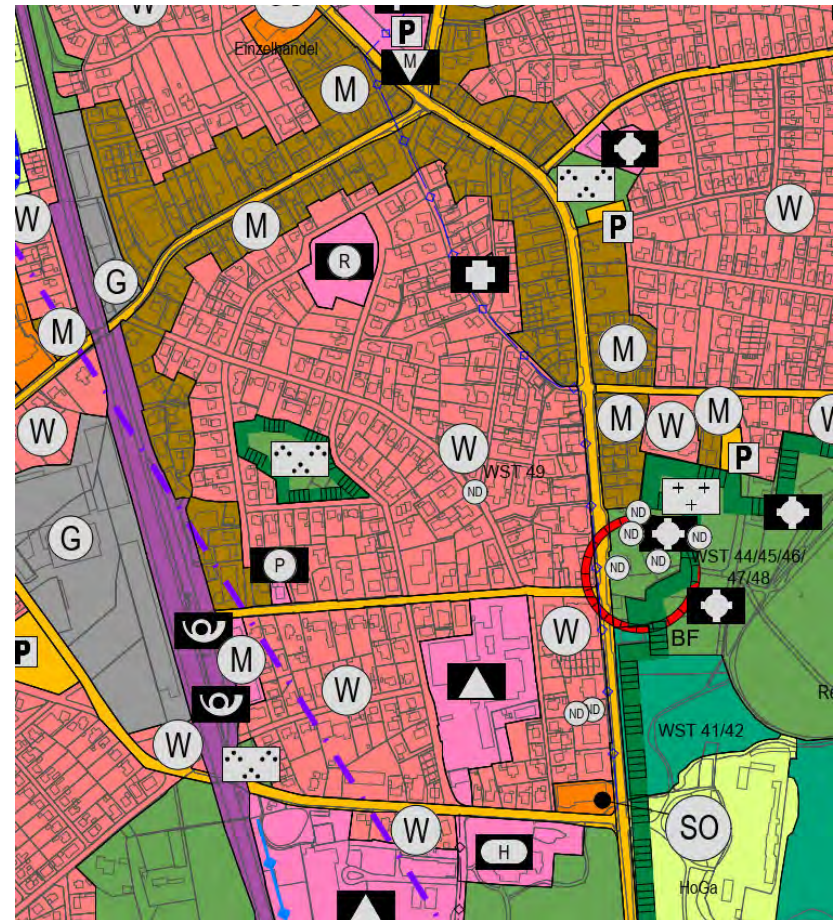
Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wurde im Jahre 1993 aufgestellt. Seitdem hat es insgesamt etwa 80 Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplanes gegeben.

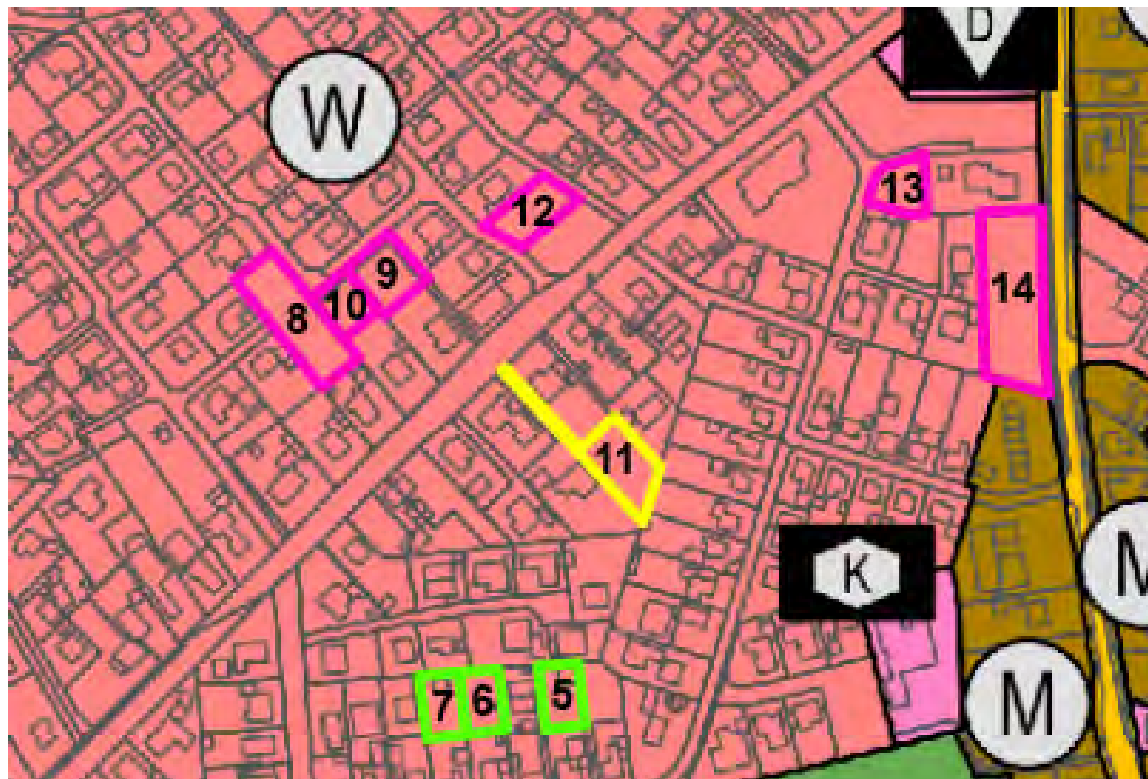
Alte Fassung



Neuzeichnung



Ergebnisse Baulückenkataster (Beispiel aus Hahn Lehmden)



Legende

Baulücken

- Brach- oder landwirtschaftliche Fläche
- Garten mit eigenem Flurstück
- Garten ohne eigenes Flurstück

Ortsteil	Gesamtgröße der verfügbaren Baulücken	verfügbare Baulücken (10%)	Verteilung der Baulücken
Wahnbek	8.665·m ²	866·m ²	9·%
Loy	12.876·m ²	1.288·m ²	13·%
Hahn-Lehmden inkl. Nethen	18.642·m ²	1.864·m ²	20·%
Rastede-zentral	54.625·m ²	5.463·m ²	58·%
Gesamt	94.808·m ²	9.481·m ²	100·%

Wohnbauflächen

Prognosen und Flächenvorschläge

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland und in der Gemeinde Rastede (2000-2023)
Quelle: LSN-Online - Tabelle Z100001G

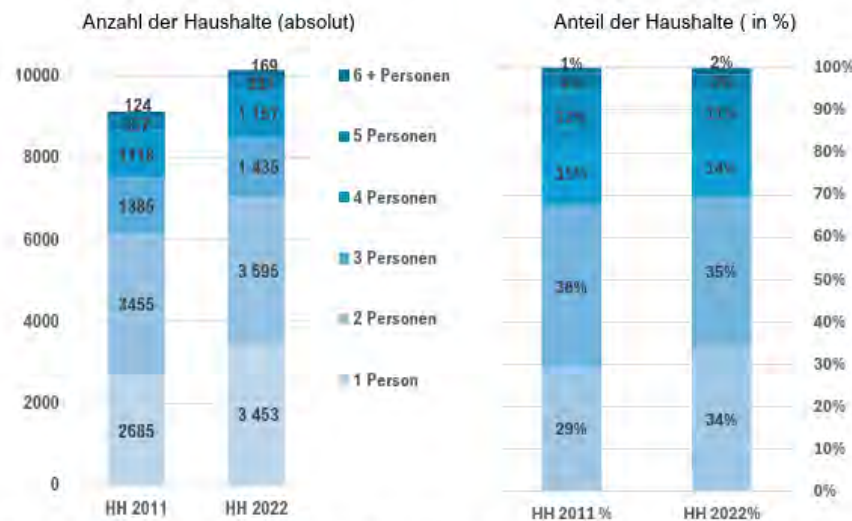


Abb. 2: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße (2011-2022)
Quelle: Zensusdaten 2011 und 2022

- Die Zunahme der Einpersonenhaushalte führte zu einer Verkleinerung der Haushaltsgröße
- Von dem Haushaltszuwachs zwischen 2011 und 2022 um 1.019 HH entfallen allein auf Einpersonenhaushalte 768, das entspricht einem prozentualen Anteil am Zugewinn von 75 %.
- Bis auf die 5-Personen-Haushalte weisen alle Haushaltsgruppen Zuwächse auf

Wohnungsentwicklung

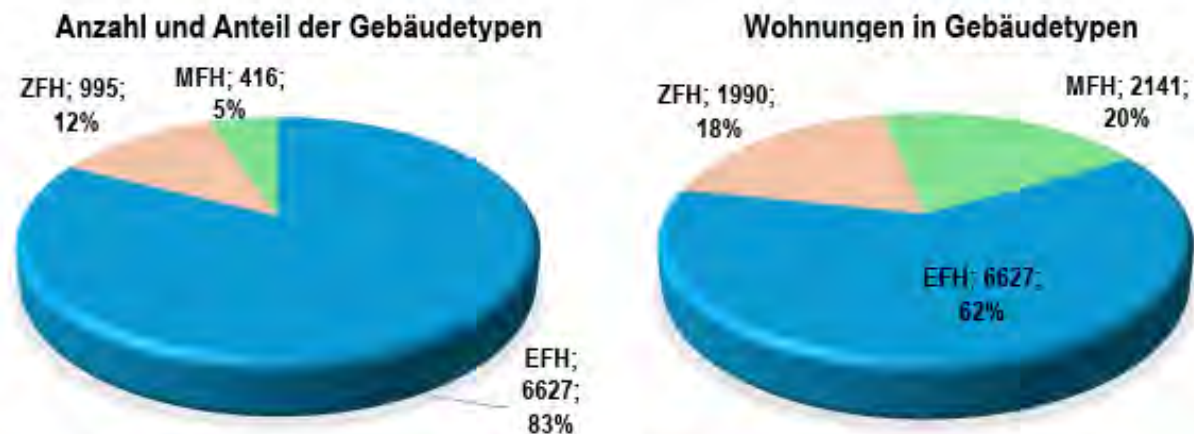


Abb. 3: Gebäude- und Wohnungsstruktur in Rastede (31.12.23)
Quelle: LSN-Online – Tabelle Z8051021

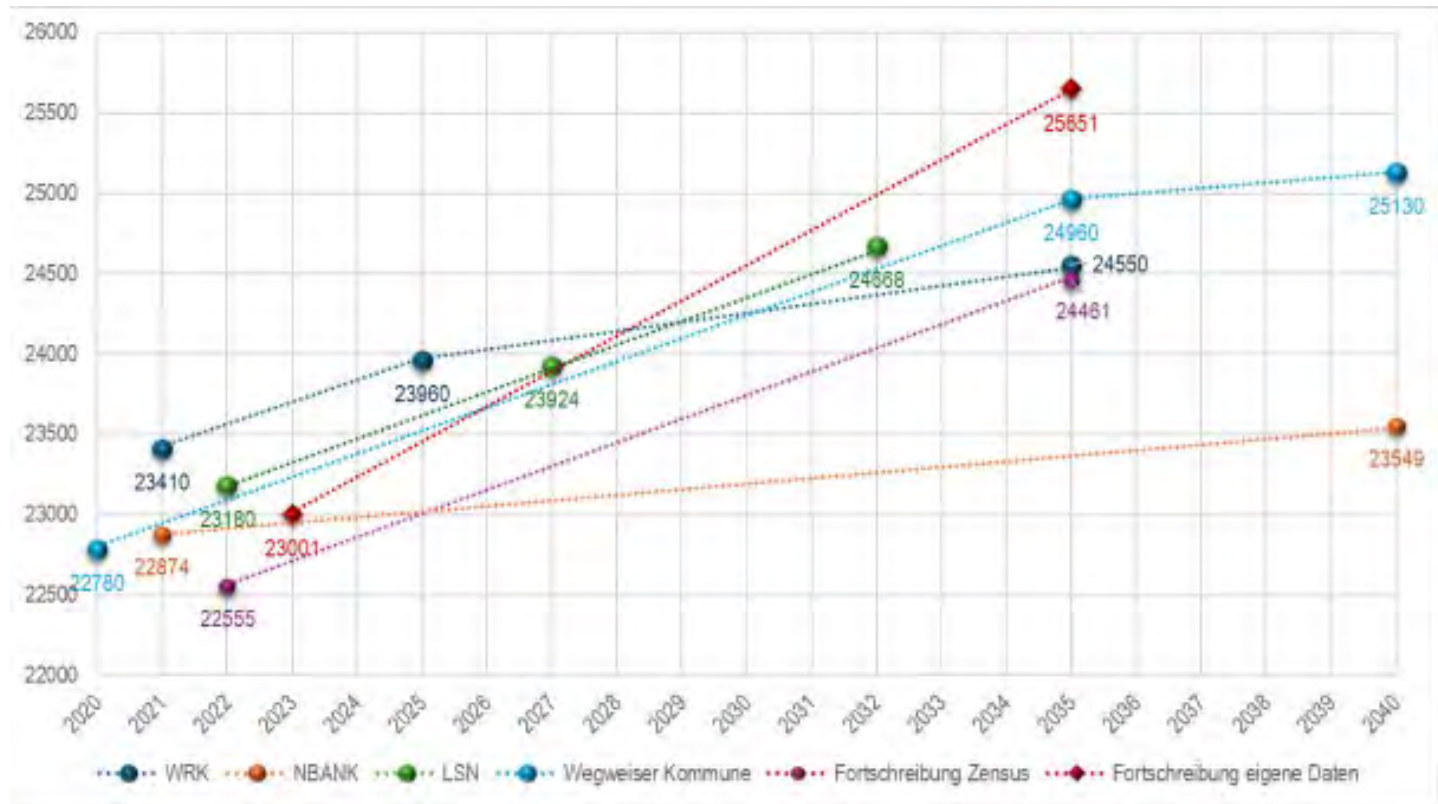


Abb. 4: Wohnungszuwachs nach Gebäudetypen in Rastede (2011-2023)
Quelle: LSN-Online – Tabelle Z8051021

Werden die Gebäude und insbesondere die Wohnungszuwächse der letzten Jahre (2011 – 2023) betrachtet, ergibt sich ein anderes Verteilungsmuster.

Bevölkerungsprognosen

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 %



Wohnungsflächenbedarfsprognosen (Horizont 2035)

Ausarbeitung von 3 Szenarien

- A. moderate Entwicklung auf der Basis der Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes
=> jährlich + 0,35 %
Haushaltsverkleinerung auf 2,18 (NBank-Prognosewert)

- B. dynamische Entwicklung auf der Basis der Fortschreibung der letzten 11 Jahre
=> jährlich + 0,96 %,
Haushaltsverkleinerung auf 2,14 (Fortschreibung der bisherigen Haushaltsentwicklung - Zensus)

- C. dynamische Entwicklung auf der Basis der Fortschreibung der letzten 11 Jahre
=> jährlich + 0,96 %,
Haushaltsverkleinerung auf 2,14 (Fortschreibung)
Fortschreibung der Bautypenverteilung für den Hauptort Rastede

Annahme bei allen Szenarien: Bevölkerungsverteilung wie im Bestand (ohne Außenbereich)

Rastede	Hahn-Lehmden	Wahnbek	Loy
13.001	2.893	4.027	1.188
61,6 %	13,7 %	19 %	5,6 %

Wohnungsflächenbedarfsprognosen (Horizont 2035)

Annahme Verteilung der Bebauungstypen (außer Szenario C)

	Rastede	Hahn - Lehmden	Wahnbek	Loy
Einfamilienhaus	20	70	60	80
Doppelhaus	40	20	25	15
Mehrfamilienhaus	40	10	15	5

Szenario C: Verteilung der Bebauungstypen folgt im Hauptort dem bisherigen allgemeinen Trend
=> 40 % der Wohneinheiten im Einfamilienhaus (Szenario A und B 20 %)

Annahme (alle Szenarien) Grundstücks- und Wohnungsgrößen

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%)

- Zuschlag von 30 % für Erschließungsstraßen, Regenrückhaltung etc.
- Abzug noch vorhandener Flächenreserven
- Zuschlag von 20 % für Realisierungsschwernisse

Wohnungsflächenbedarfsprognosen

□ Szenario A: moderate Entwicklung (Basis Wohnraumversorgungskonzept, LK Ammerland)

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

□ Szenario B: Dynamische Entwicklung (Basis Fortschreibung des Wachstums)

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

□ Szenario C: Trendfortschreibende Entwicklung Hauptort Rastede (Fortschreibung des EW-Wachstums & Bebauungstrend)

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

Flächenvorschläge und Bilanz

Vorschläge für Rücknahmen:

Flächen, die bereits seit vielen Jahren im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, aber nicht realisiert wurden, da keine Verkaufsbereitschaft vorhanden

Vorschläge für Neudarstellungen:

Der Fokus liegt auf Flächen, die entweder im Siedlungszusammenhang liegen oder unmittelbar an die bestehenden Ortsränder anschließen. Für die Flächen ist nach Einschätzung der Gemeinde eine Verfügbarkeit für den Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes anzunehmen.

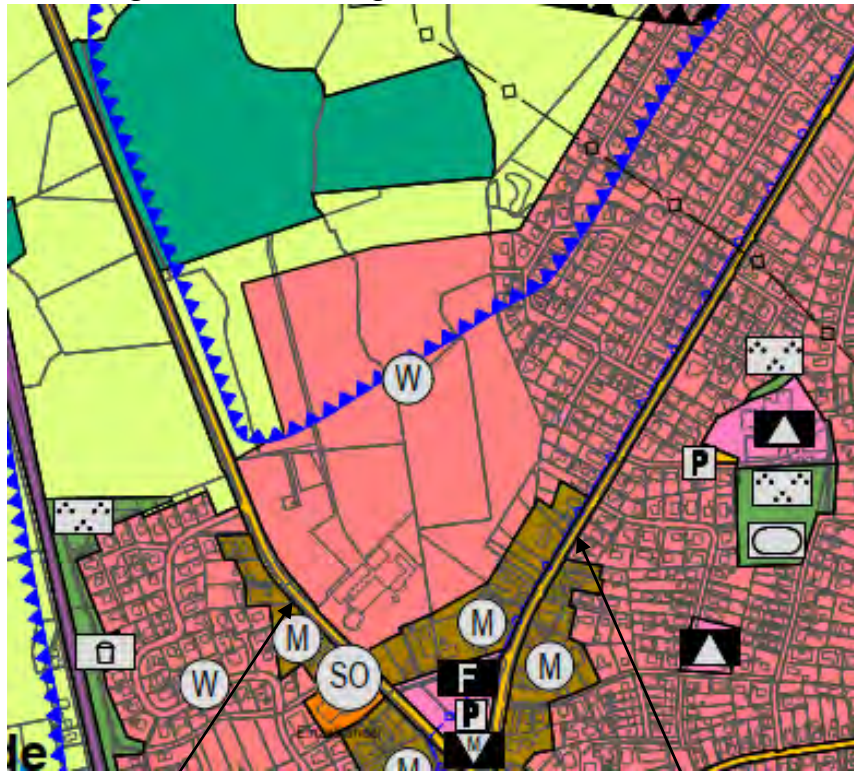
Die Flächen sollen im weiteren Planverfahren einer Bewertung unterzogen werden.

Ortschaft	Bruttowohnbauflächen im jeweiligen Szenario			Flächen- vor- schläge (s. Kap 4)	Saldo Szenarien	
	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
Wahnbek	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

Beispiel für Flächenrücknahmen - Wohnbauflächen

Rücknahme von Wohnbauflächendarstellungen wegen fehlender Flächenverfügbarkeit – Rastede
Nördlicher Siedlungsrand, östlich der K 131, Größe 12,2 ha

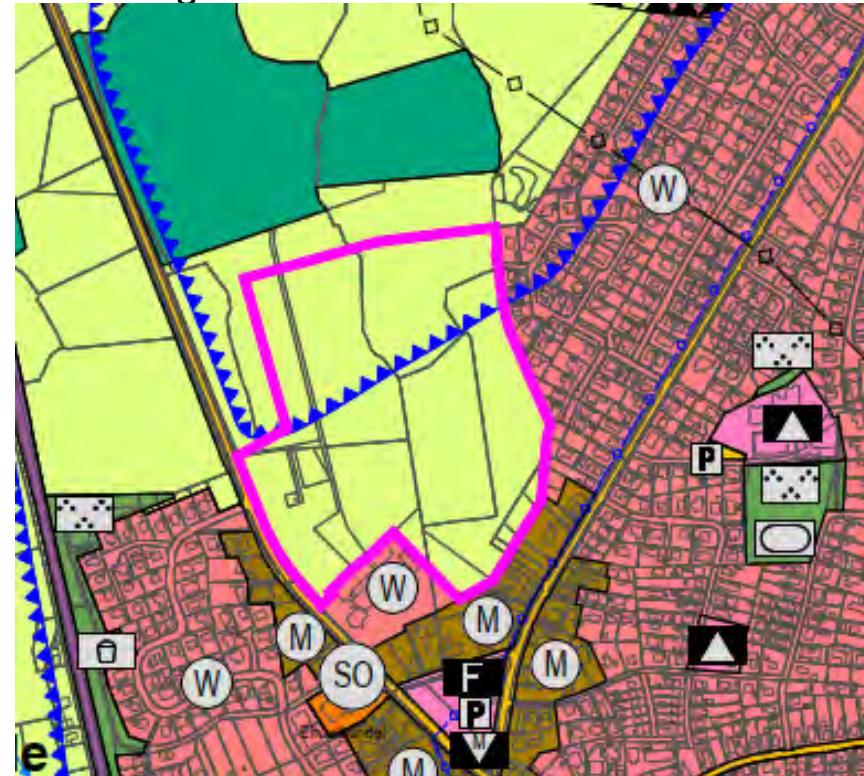
Bisherige Darstellung



Oldenburger Straße

Kleibroker Straße

Vorschlag Rücknahme



Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten



neue Darstellungen von Baugebiete

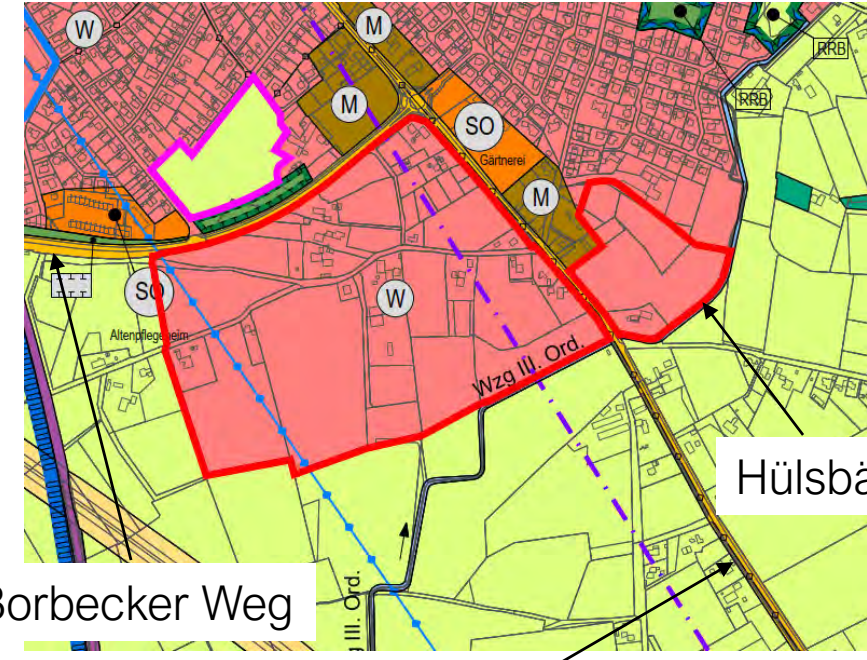
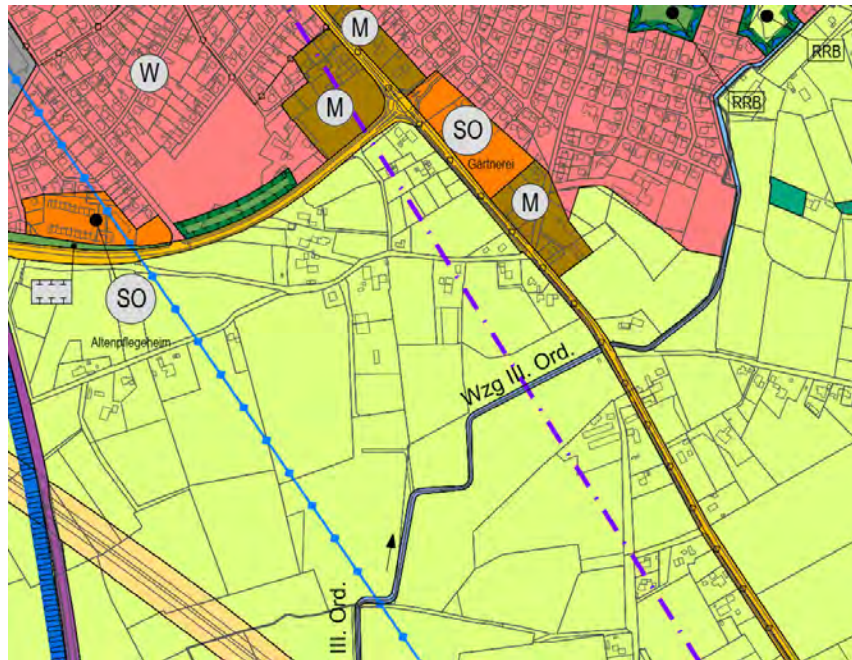


Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Beispiel für Neudarstellungen von Wohnbauflächen

Neudarstellung von Wohnbauflächen – Rastede




Südlicher Siedlungsrand, südliche Borbecker Weg und an der Hülsbäke, Größe 25,8 ha und 3,9 ha
Bisherige Darstellung



Borbecker Weg

Hülsbäke

Oldenburger Straße

-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Flächenbewertung - Bewertungskriterien

Derzeit keine Bewertung durchgeführt, die Ergebnisse der Bürgerinformation und der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sollen einfließen

Kriterienableitung aus den workshop Ergebnissen

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.

Eine positive Bewertung liegt bei einer fußläufigen Erreichbarkeit des Zieles oder eines guten ÖPNV Anschlusses (werktags 2 mal in der Stunde) in ca. 6 bis 10 Minuten vor (ca. 500 m).

- Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche, der Ärzte, des Bahnhofs
- Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen

Städtebauliche Bewertungskriterien

- Verkehrliche Erschließung des Plangebietes
- Lärmbelastungen durch Gewerbe/ Bahn/ Straßen/ Sportlärm
- Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe/ Biogasanlagen
- Landschaftsbild / Ortsbild
- Naturhaushalt

Gewerbliche Bauflächen

Bedarf und Flächenvorschläge

Flächenbewertung - Bewertungskriterien

Reserveflächen

Hauptort Rastede: 80. Flächennutzungsplanänderung, noch ca. 29,4 ha

Hahn-Lehmden: 11,2 ha (Bebauungsplan Nr. 98, nicht in gemeindlichem Eigentum)

Weitere nicht umgesetzte gewerbliche Bauflächen sind in der Ortslage Hahn-Lehmden direkt an der Autobahnabfahrt Hahn-Lehmden, südlich der Wiefelsteder Straße und im Bereich Liethe, westlich der Wilhelmshavener Straße vorhanden.

Neudarstellungen

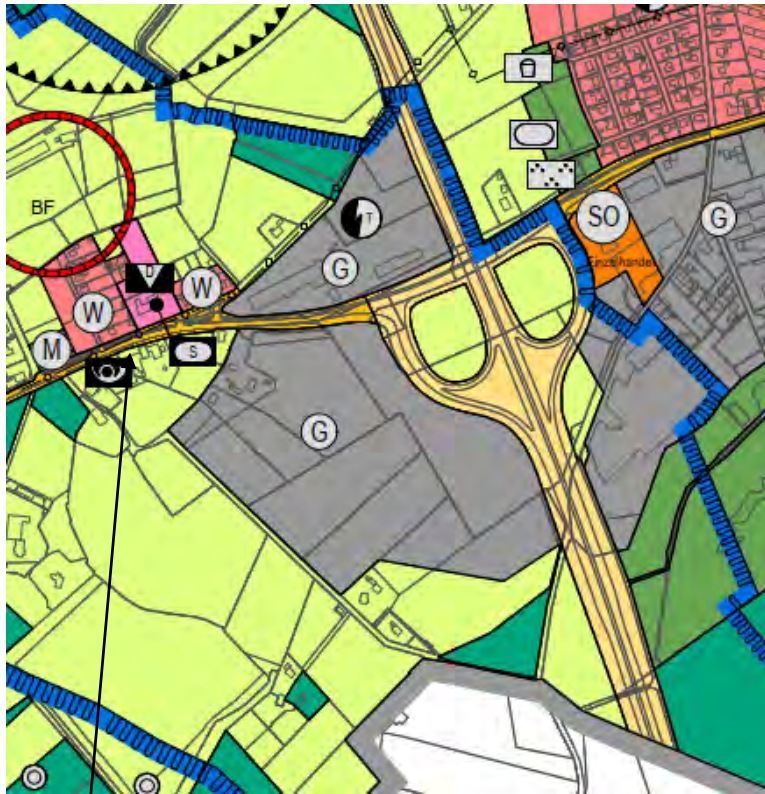
Aufgrund der mit der 80. Flächennutzungsplanänderung noch vorhandenen Flächenreserven ist kein Bedarf für die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen ableitbar.

Es besteht in Hahn-Lehmden die Möglichkeit, mit der zusätzlichen Darstellung von gewerblichen Bauflächen das vorhandene Gewerbegebiet Liethe abzurunden.

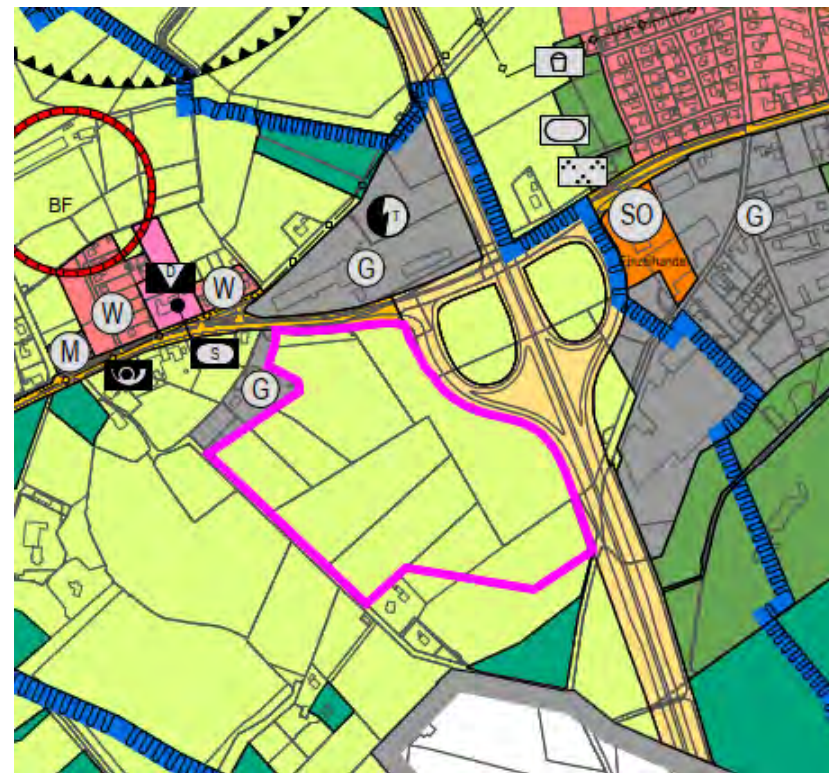
Beispiel für Flächenrücknahmen – gewerbliche Bauflächen

Hahn Lehmden – wegen fehlender Verfügbarkeit

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme

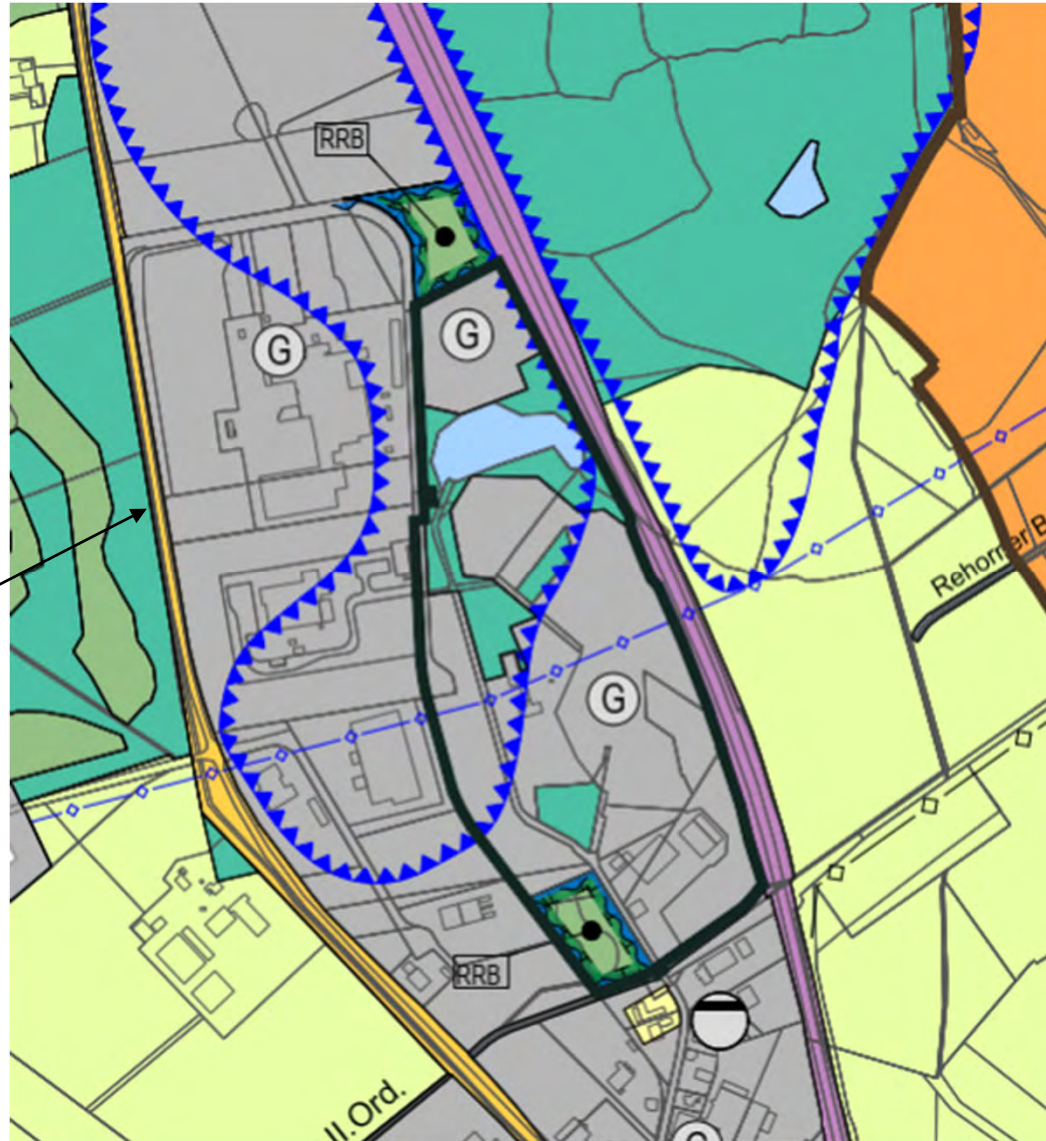


Wiefelsteder Straße

Flächenvorschläge – gewerbliche Bauflächen

Vorschlag Neudarstellung (schwarze Umrandung)

Wilhelmshavener Straße



Ausblick

Verwaltungsausschuss am 03.12.2024

Bürgerinformation: 11.12.2024

Inhalt: Präsentation der bisherigen Arbeitsergebnisse und Vorschläge Flächendarstellungen

Ziel: Frühzeitige Sammlung von Bürgeranregungen vor Durchführung offizieller Beteiligungen

Anfang 2025: Feinjustierung der Flächennutzungsplandarstellung, Überprüfung aller Flächennutzungsplandarstellungen auf Aktualität und zukünftige Zielsetzungen

Anfang 2025: Politische Beschlüsse für die frühz. Beteiligungsverfahren § 3 (1)/ § 4 (1) BauGB

Anfang 2025: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger nach BauGB

Ziel: Möglichst umfangreiche Gewinnung von Informationen zu den Flächendarstellungen, daher nach Möglichkeit breit aufgestellt, mit vielen Flächen die Beteiligung durchführen

Spätes Frühjahr 2025: Bewertung der Potenzialflächen und Bildung eines Rankings, Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Sommer 2025: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Herbst 2025: Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Jahresende 2025: Feststellungsbeschluss

Danke für ihre Aufmerksamkeit

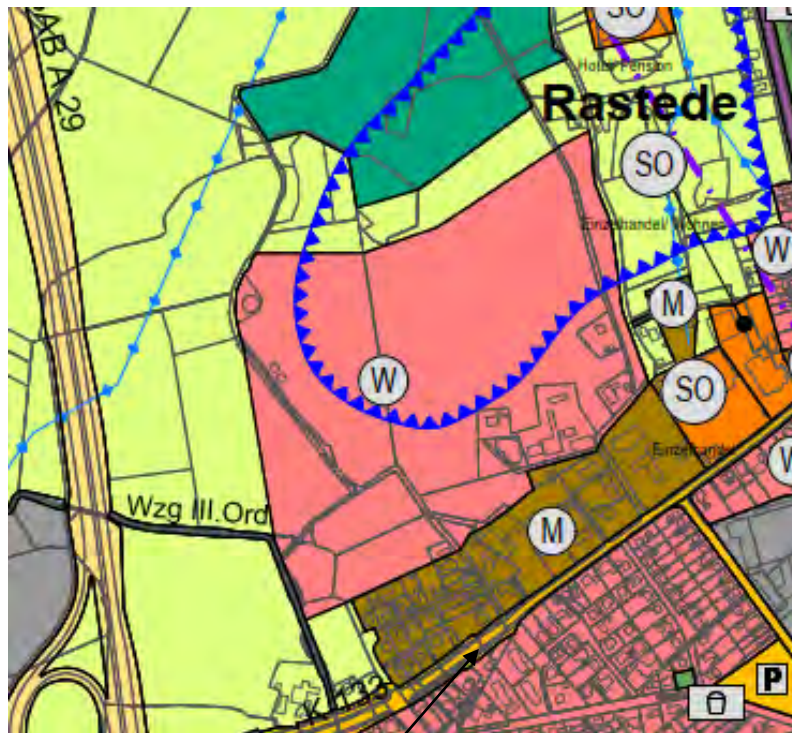
Material

Wohnbauflächen

Flächenvorschläge - Wohnbauflächen

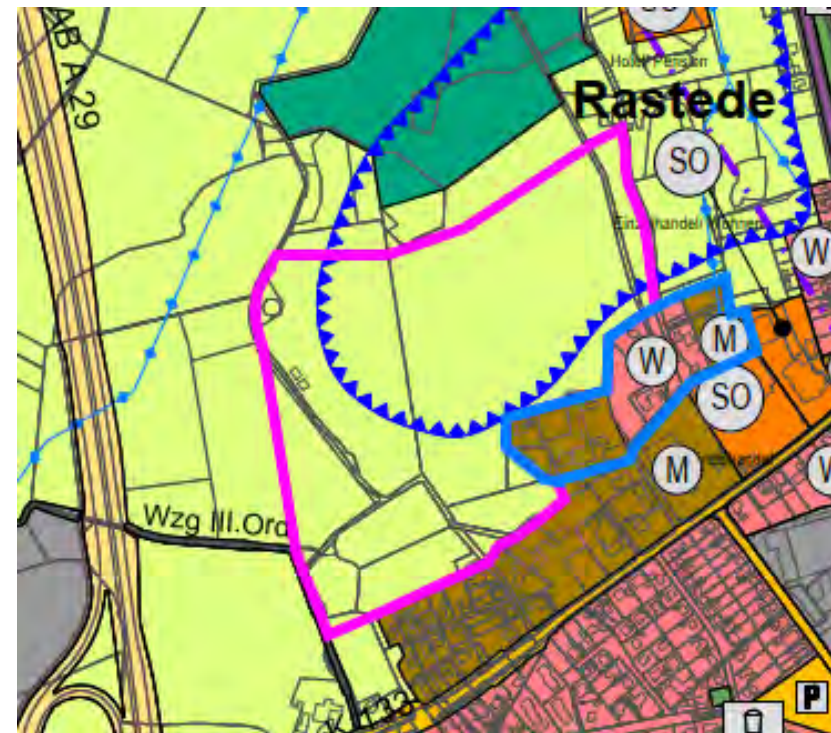
Rücknahme von Wohnbauflächendarstellungen wegen fehlender Flächenverfügbarkeit – Rastede
Nordwestlicher Siedlungsrand, östlich der K 131, Größe: 16,2 ha



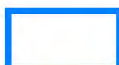
Bisherige Darstellung



Raiffeisenstraße

Vorschlag Rücknahme

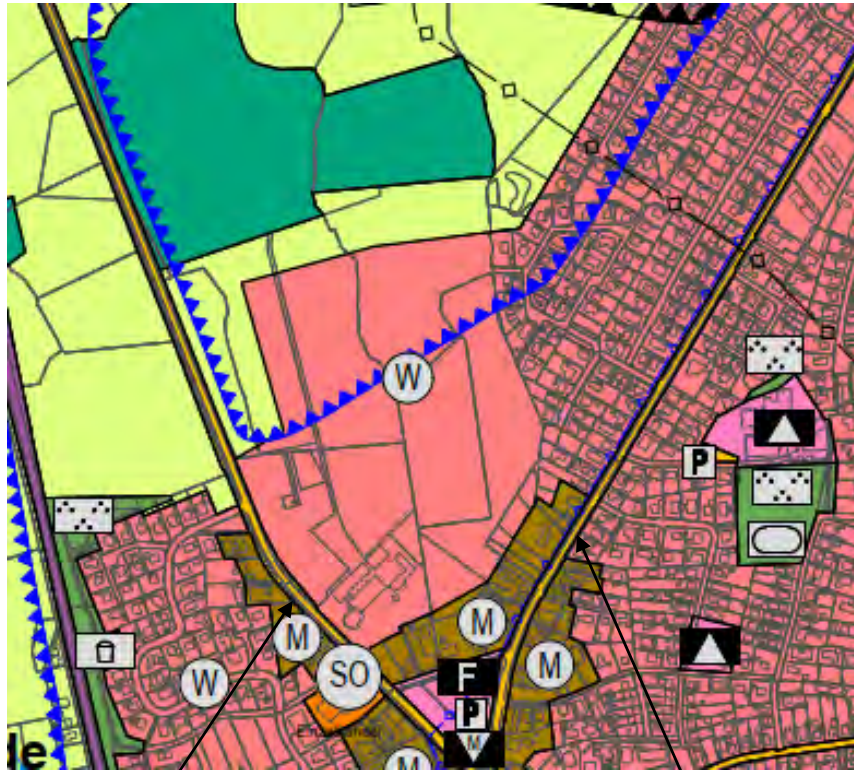


-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

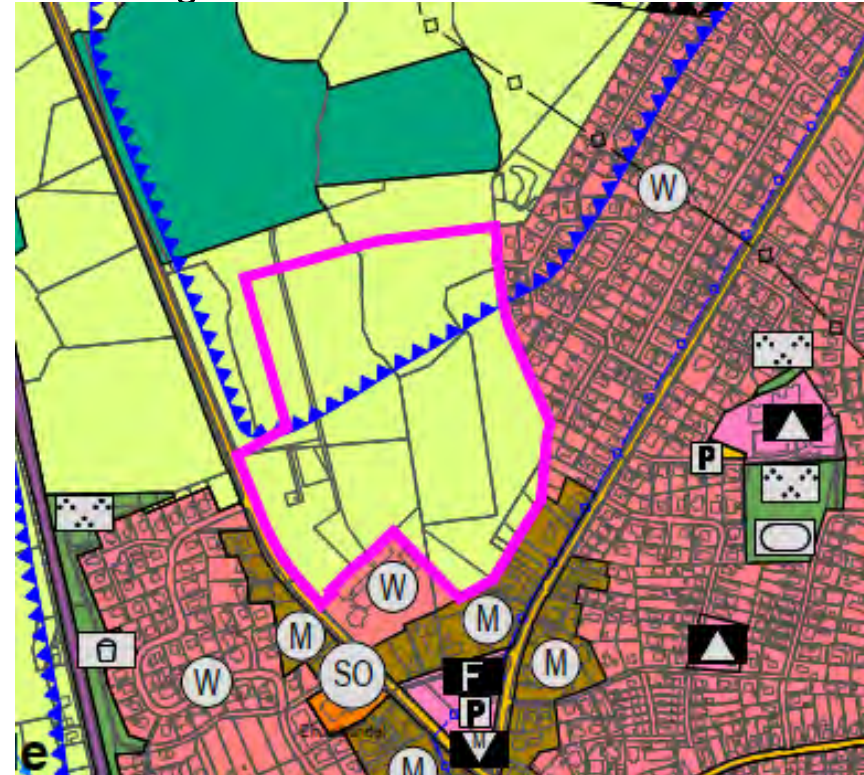
Flächenvorschläge - Wohnbauflächen

Rücknahme von Wohnbauflächendarstellungen wegen fehlender Flächenverfügbarkeit – Rastede
Nördlicher Siedlungsrand, östlich der K 131, Größe 12,2 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



Oldenburger Straße

Kleibroker Straße



Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten



neue Darstellungen von Baugebiete

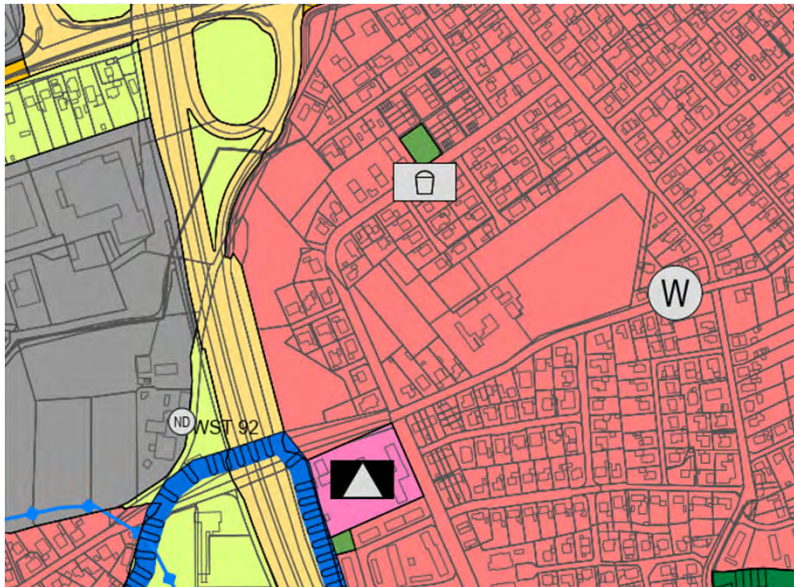


Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

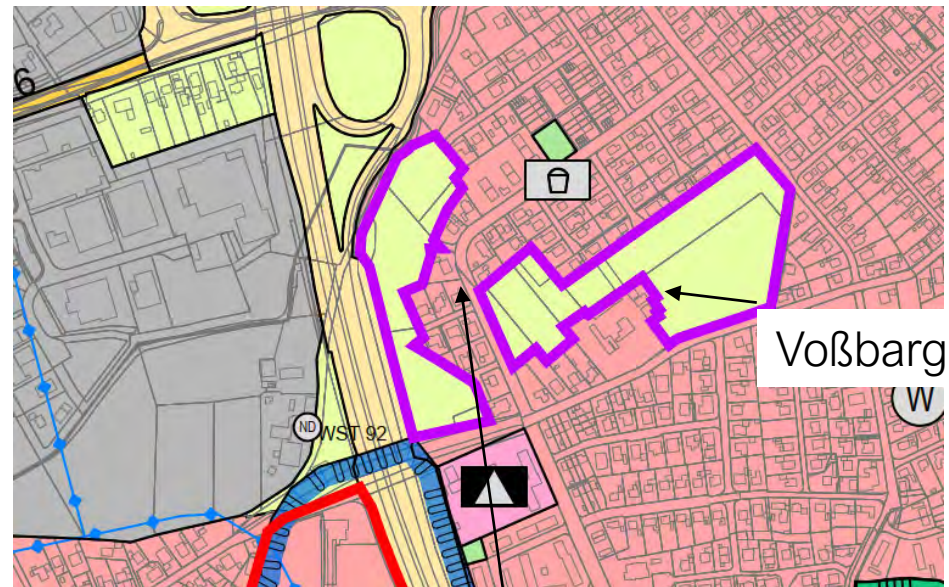
Flächenvorschläge - Wohnbauflächen

Rücknahme von Wohnbauflächendarstellungen wegen fehlender Flächenverfügbarkeit – Rastede
Nördliche Voßbarg, Größe beider Flächen: 5,5 ha



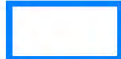
Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



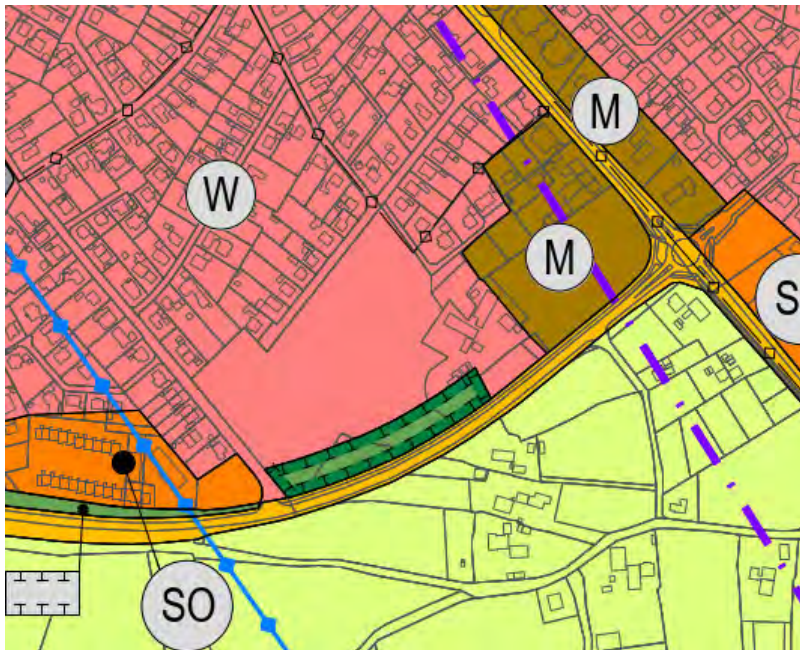
Goethe Straße

-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

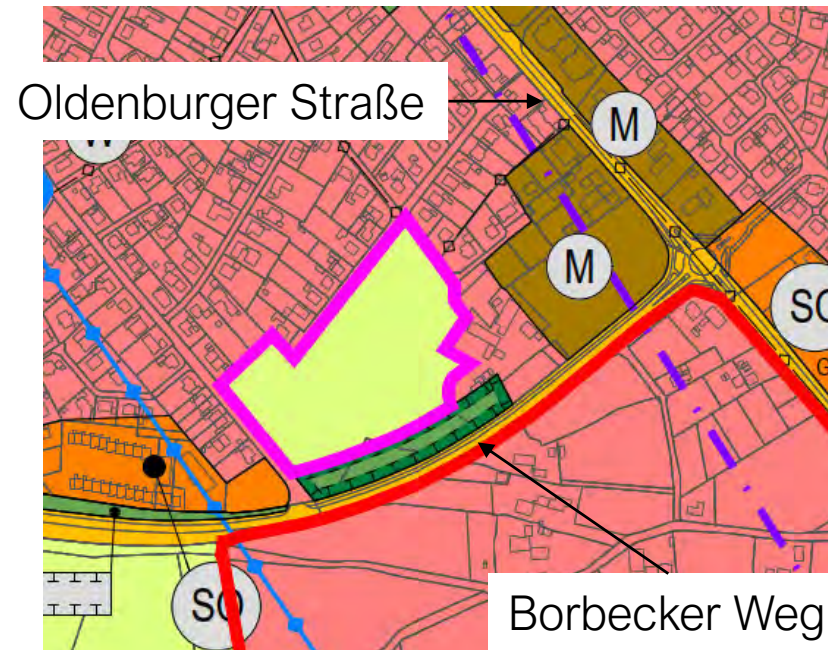
Flächenvorschläge - Wohnbauflächen



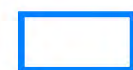
Rücknahme von Wohnbauflächendarstellungen wegen fehlender Flächenverfügbarkeit – Rastede
Nördlich Borbecker Weg, Größe: 2,6 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



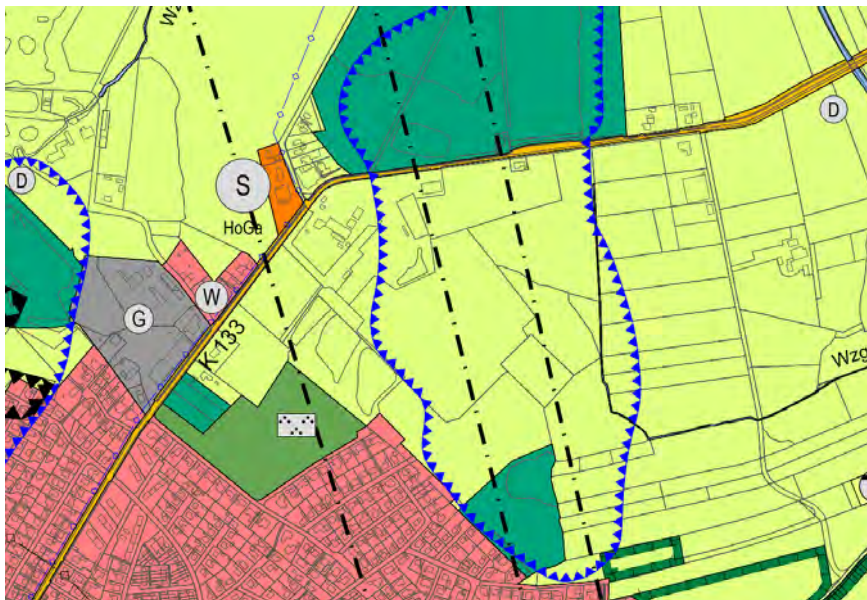
-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking

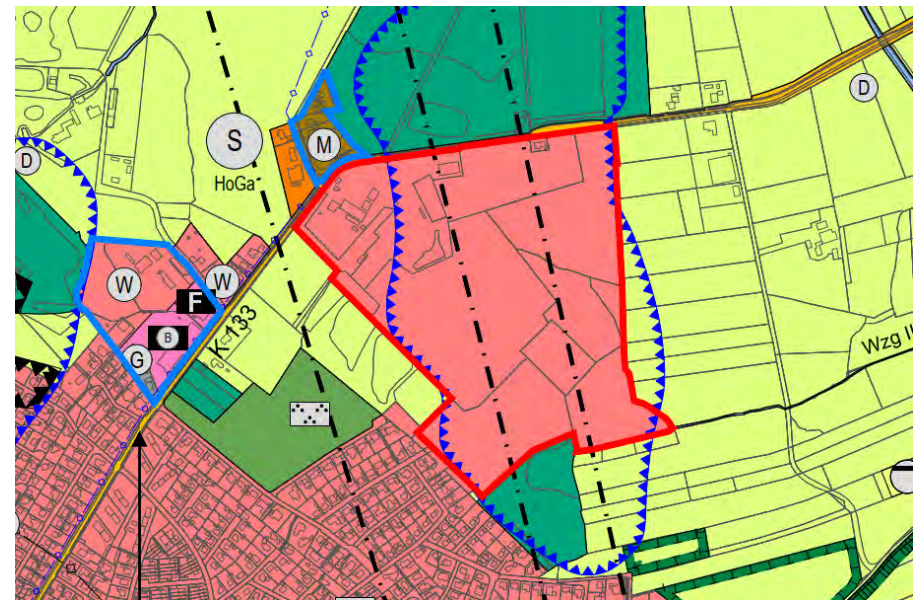
Neudarstellung von Wohnbauflächen – Rastede




Nordöstlicher Siedlungsrand Kleibrok, Größe 25,8 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



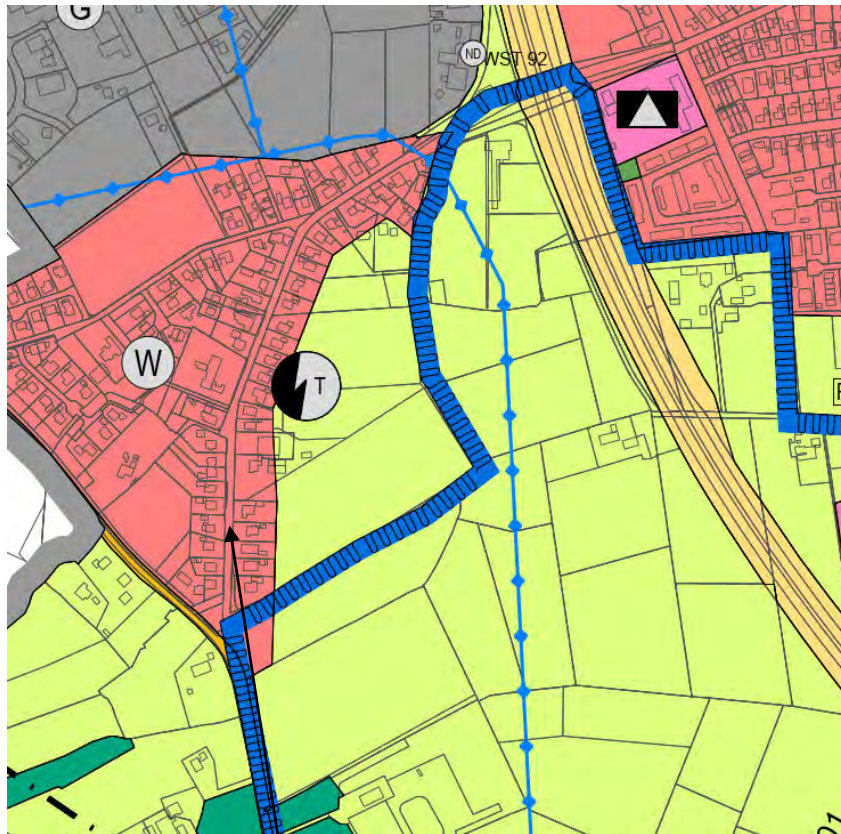
-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Kleibroker Straße

Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking

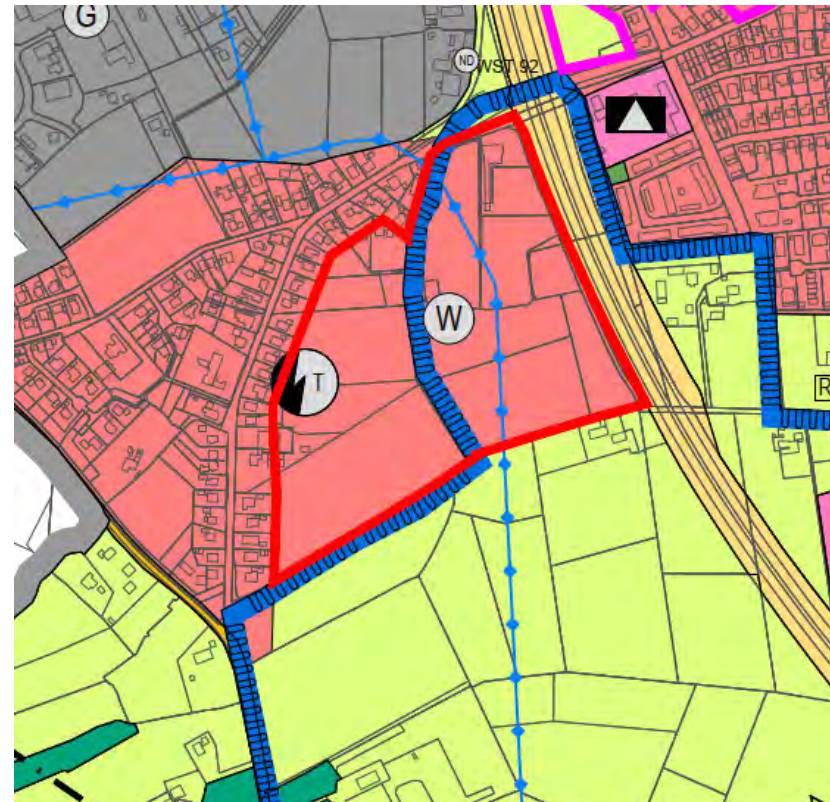
Neudarstellung von Wohnbauflächen – Rastede südwestlicher Siedlungsbereich – westlich A 29




Bisherige Darstellung



Leuchtenburger Straße

Vorschlag Neudarstellung

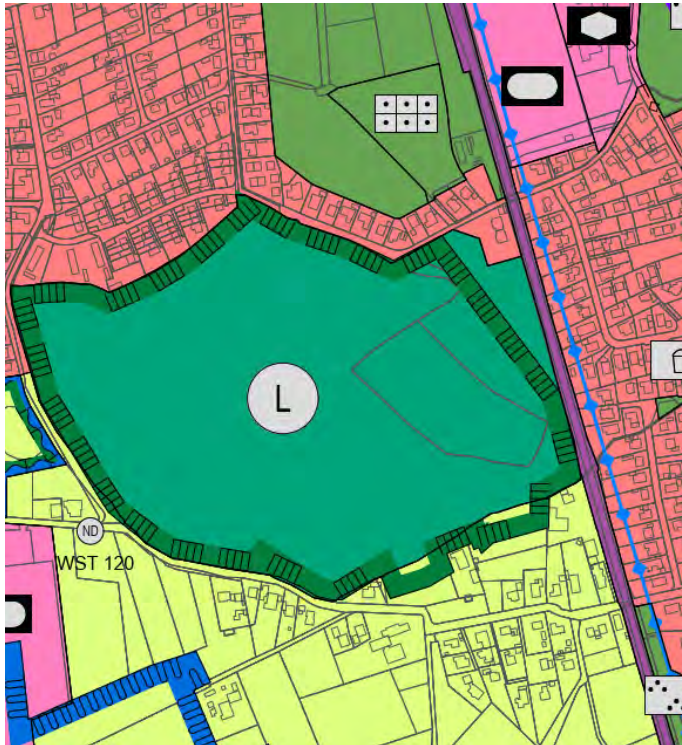


-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

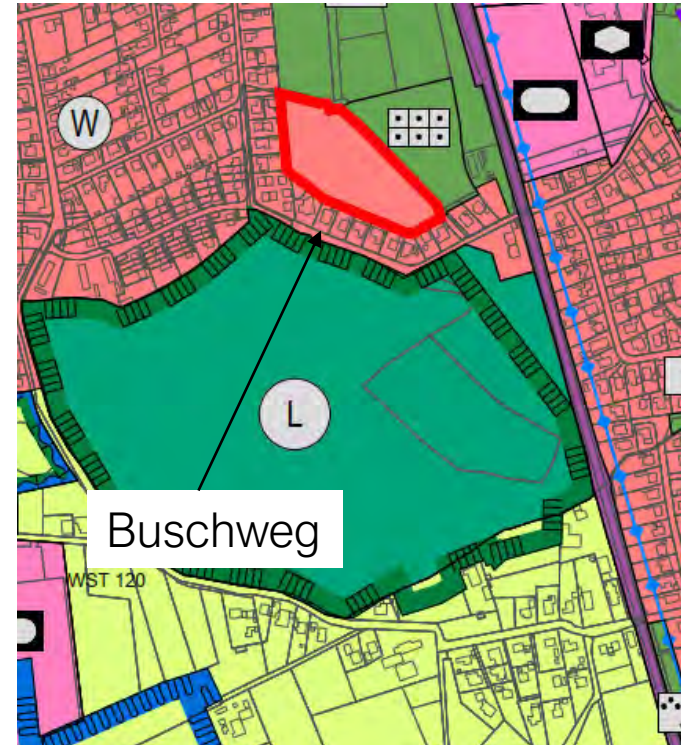
Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking




Neudarstellung von Wohnbauflächen – Rastede
südwestlicher Siedlungsbereich, westlich der Bahn, Größe 1,4 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung

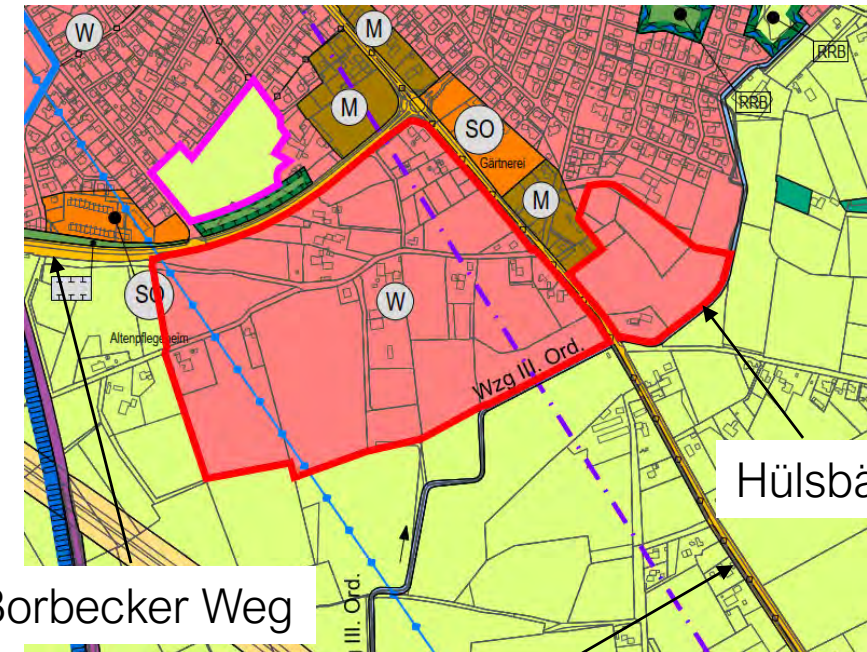
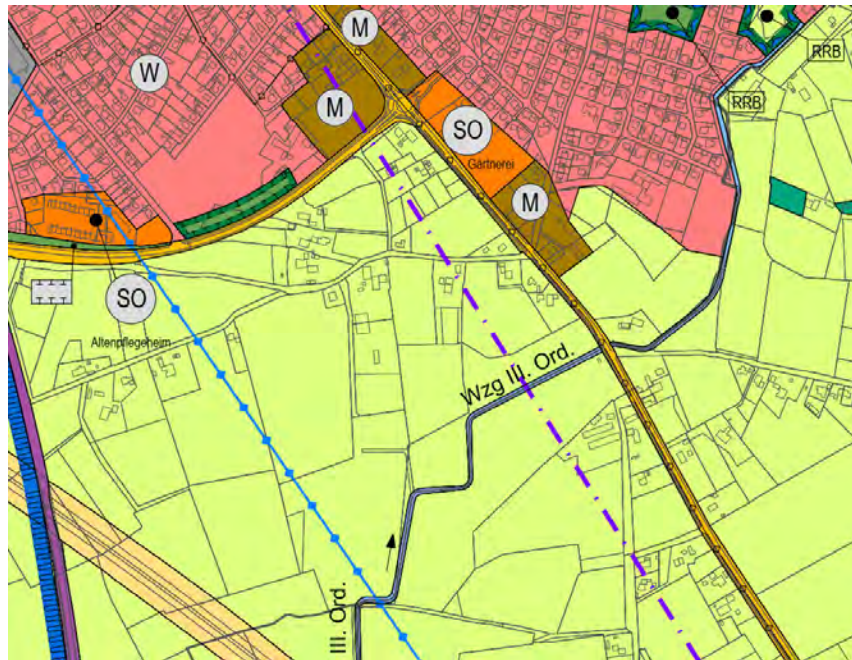


-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking

Neudarstellung von Wohnbauflächen – Rastede




Südlicher Siedlungsrand, südliche Borbecker Weg und an der Hülsbäke, Größe 25,8 ha und 3,9 ha
Bisherige Darstellung



Borbecker Weg

Hülsbäke

Oldenburger Straße

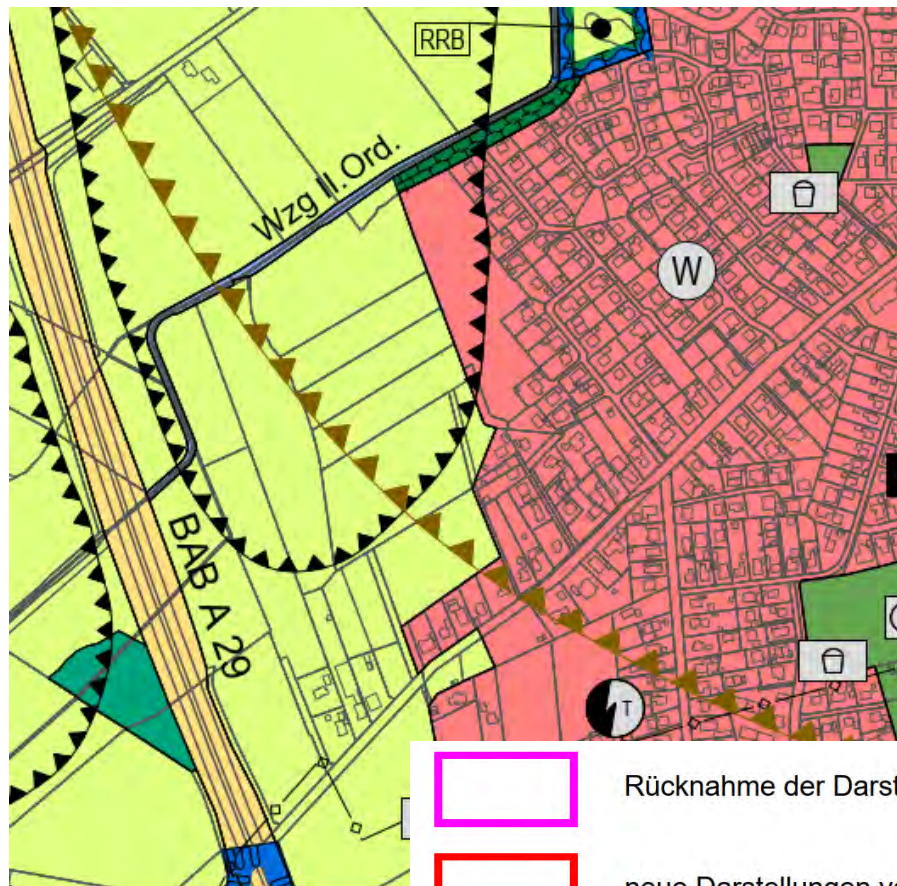
-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking

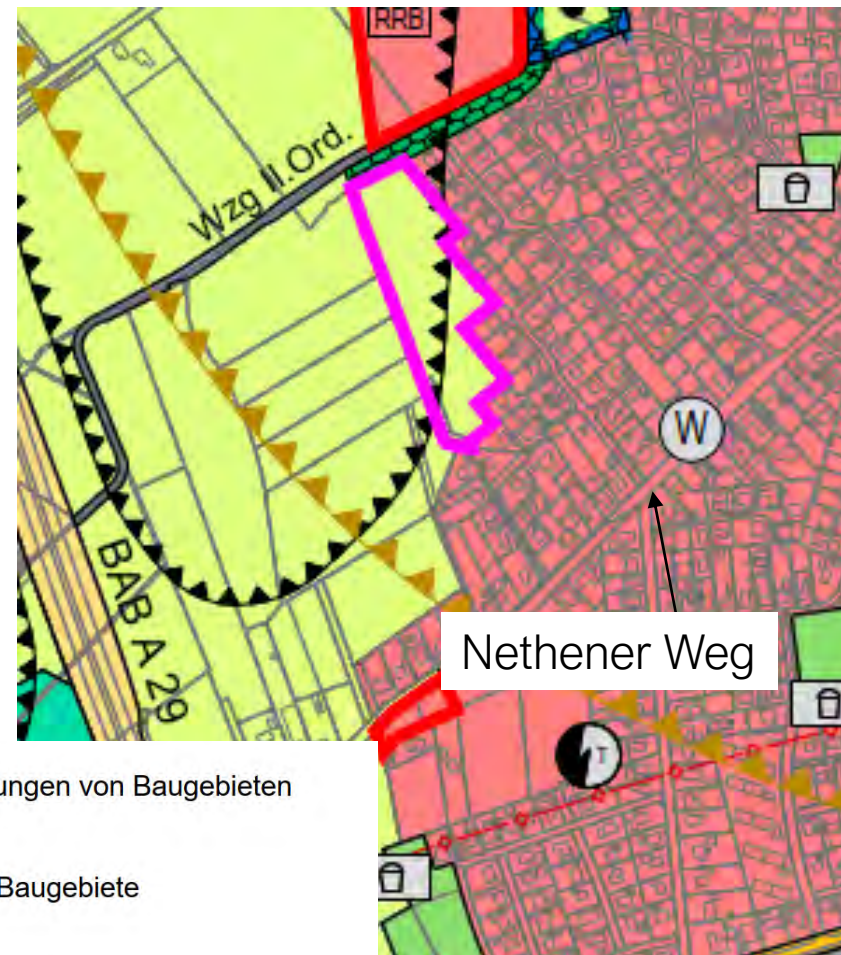
Rücknahme von Wohnbauflächendarstellungen – Hahn-Lehmden

Nordwestlicher Siedlungsrand, Größe 1,8 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten



neue Darstellungen von Baugebiete



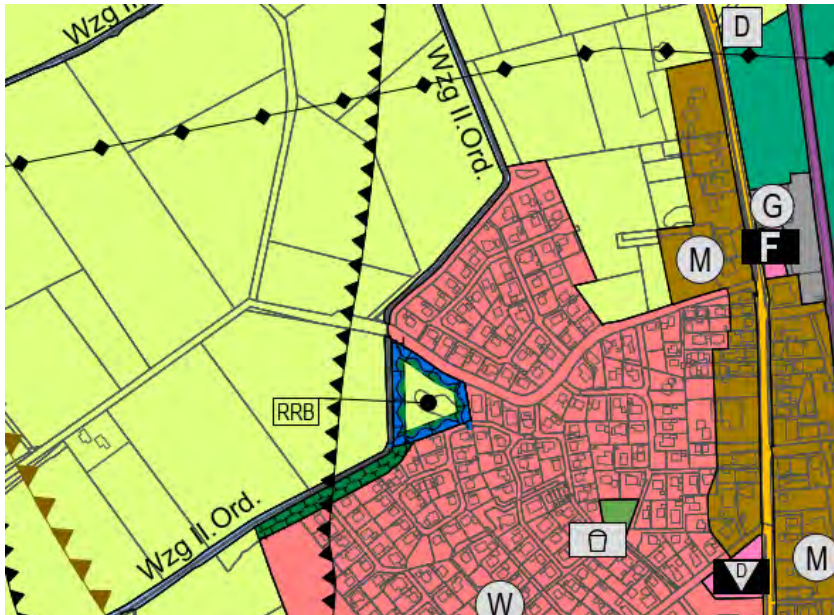
Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking

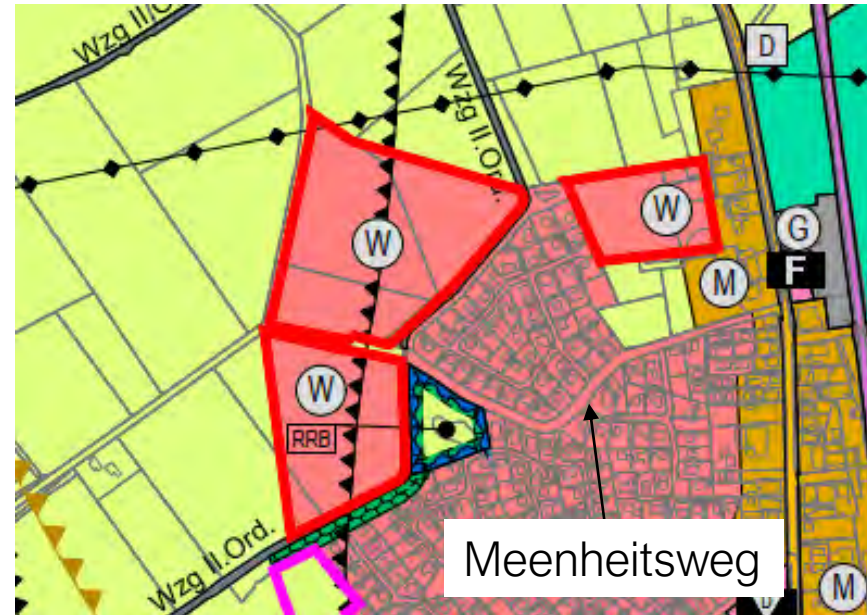
Neudarstellung von Wohnbauflächen, nördlicher Siedlungsrand – Hahn-Lehmden

Größen: 5,1 ha, 1,6 ha, 3,0 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten



neue Darstellungen von Baugebiete



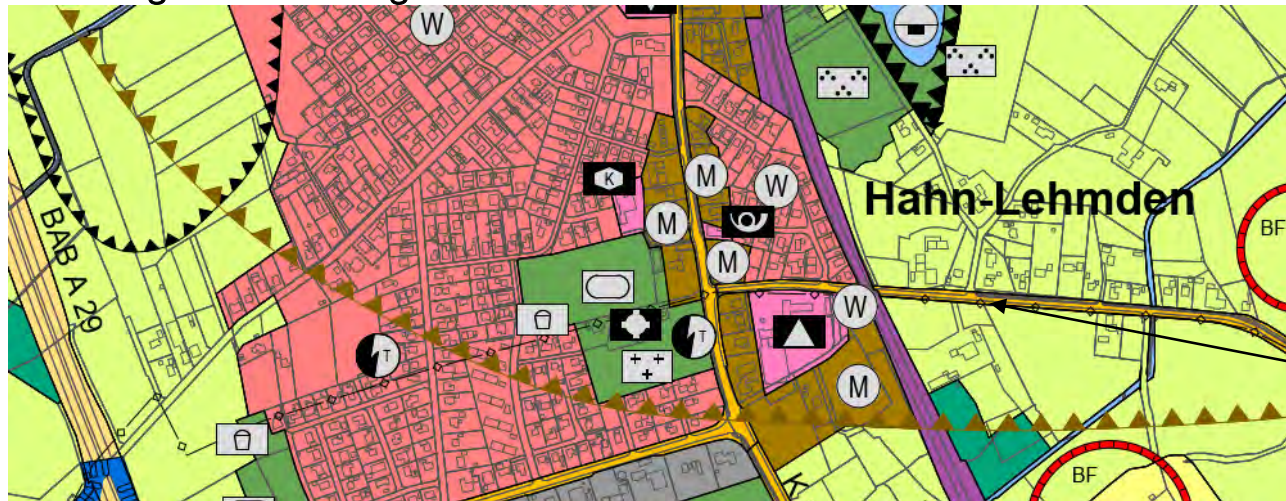
Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking

Neudarstellung von Wohnbauflächen – östlicher und westlicher Siedlungsrand Hahn Lehmden

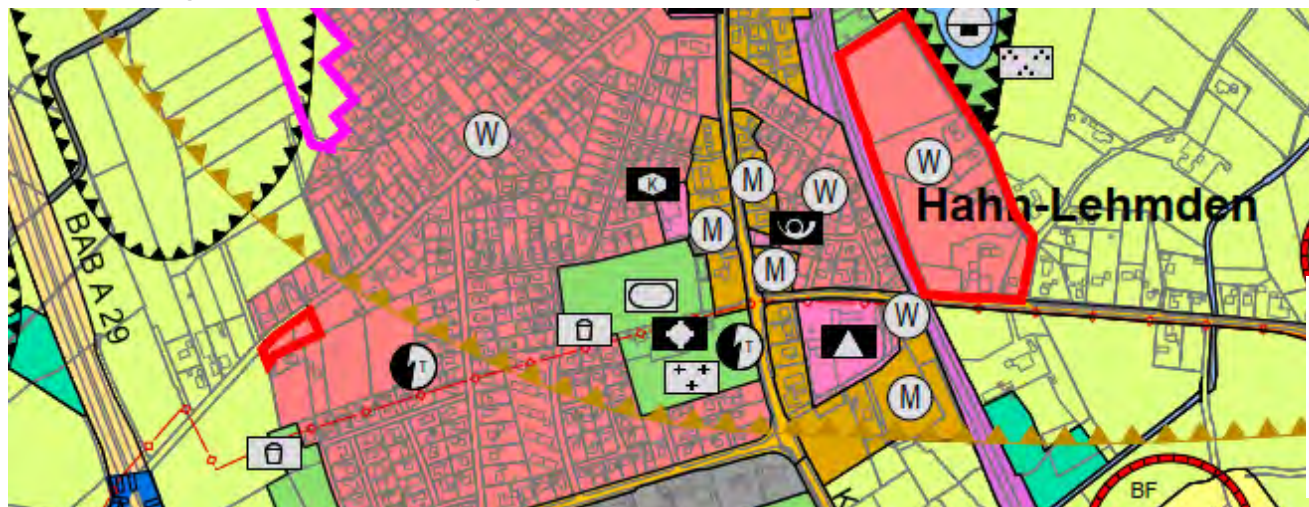
Größen 0,2 ha und 5,2 ha




Bisherige Darstellung:



Lehmders Straße

Vorschlag Neudarstellung:



-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

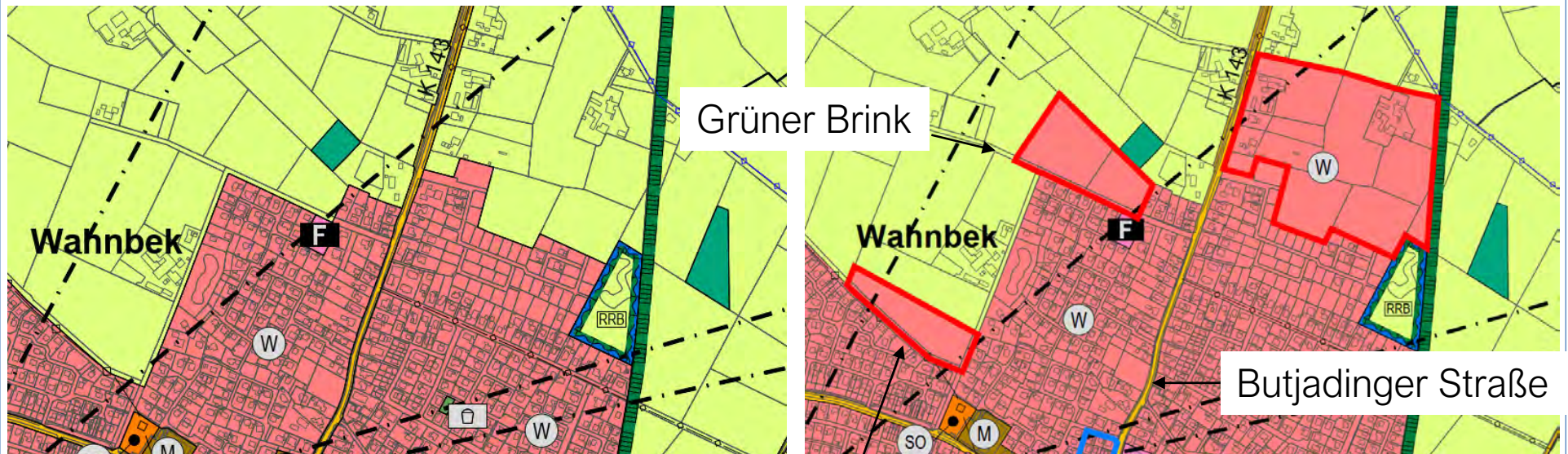
Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking



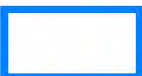
Neudarstellung von Wohnbauflächen – nördlicher Siedlungsrand Wahnbek (3 Flächen)

Flächengrößen: 1,9 ha, 2,9 ha, 11,3 ha

Bisherige Darstellung

Vorschlag Neudarstellung



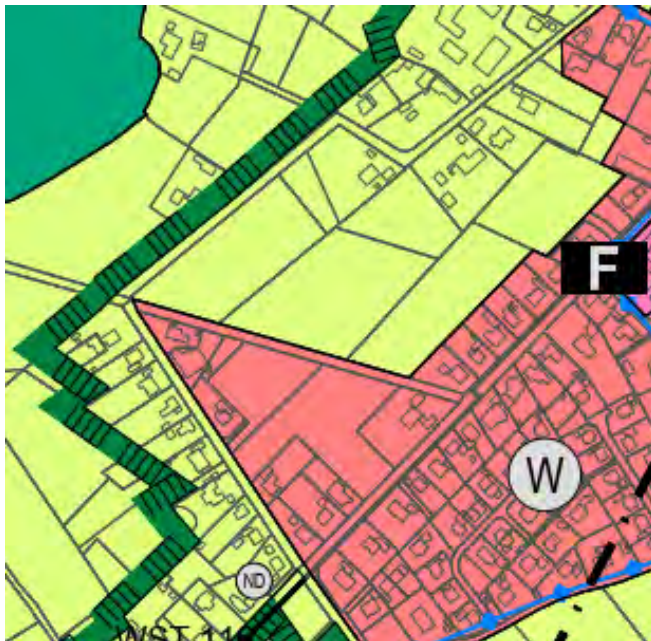
-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking

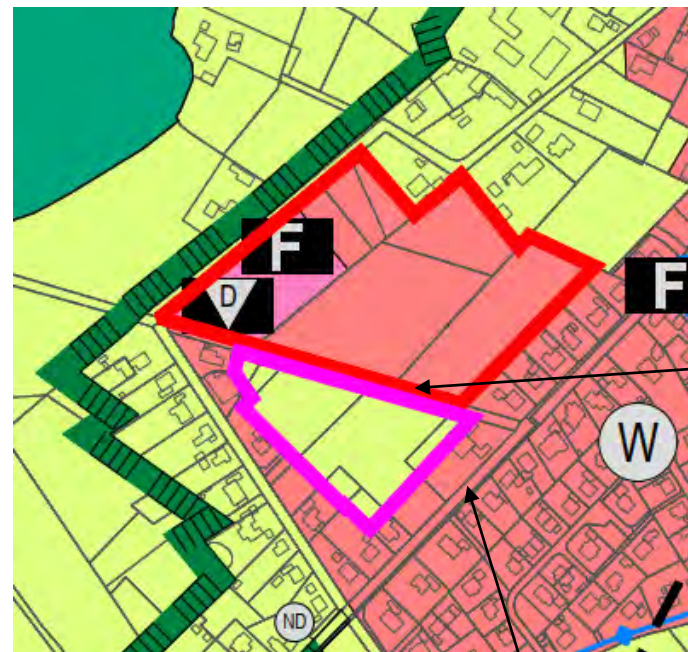
Rücknahme und Neudarstellung von Wohnbauflächen – westlicher Siedlungsrand Loy




Flächengröße Rücknahme: 1,2 ha, Neudarstellung 3,4 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

Brunsweg

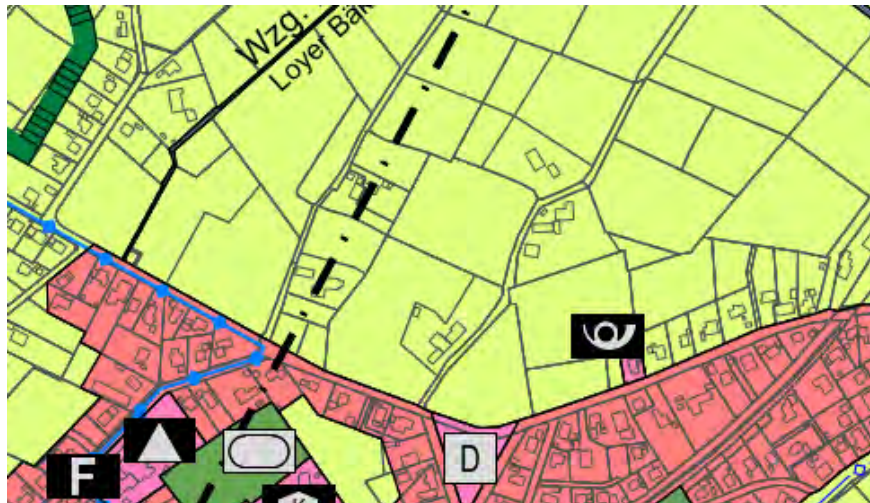
Hankhauser Weg

Flächenvorschläge – Wohnbauflächen – ohne Ranking

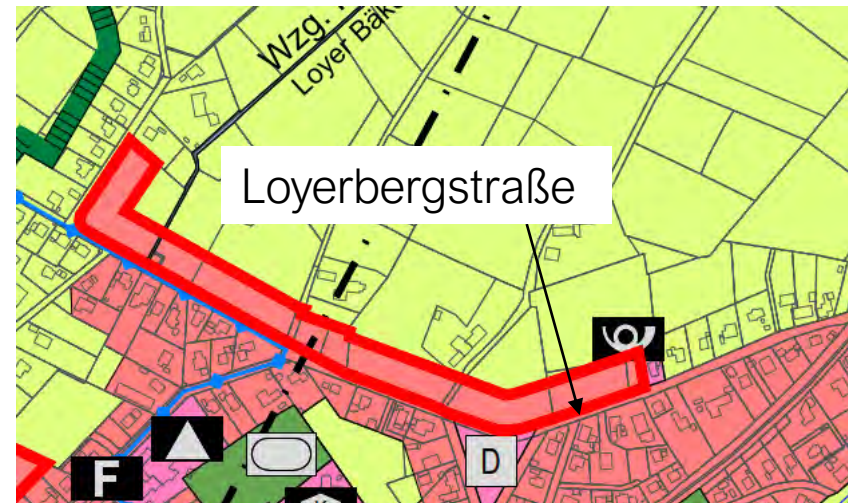
Neudarstellung von Wohnbauflächen – nördlicher Siedlungsrand – Loy




Flächengröße 2,3 ha

Bisherige Darstellung



Vorschlag Neudarstellung



-  Rücknahme der Darstellungen von Baugebieten
-  neue Darstellungen von Baugebiete
-  Änderung der Darstellung / Anpassung an tatsächlichen Bestand oder städtebauliche Ziele

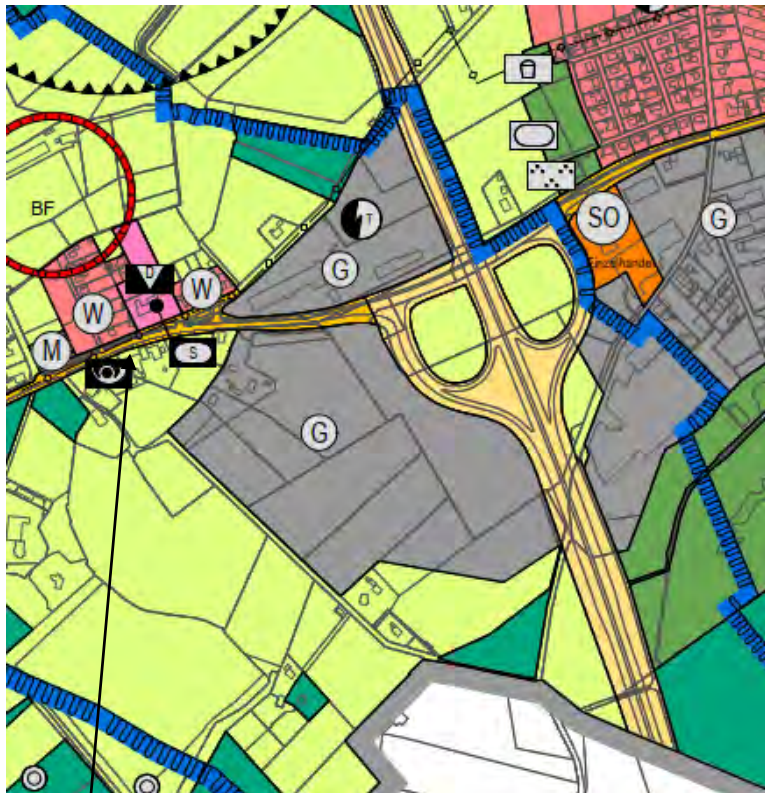
Material

Vorschläge gewerbliche Bauflächen

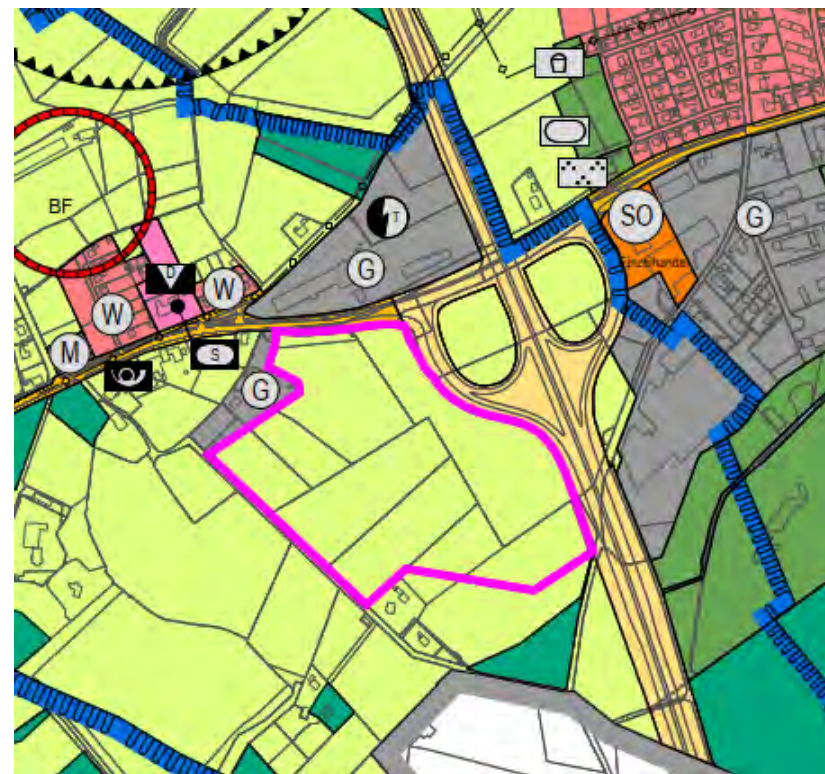
Flächenvorschläge – gewerbliche Bauflächen

Rücknahme von gewerblichen Bauflächen – Hahn Lehmden – wegen fehlender Verfügbarkeit

Bisherige Darstellung



Vorschlag Rücknahme



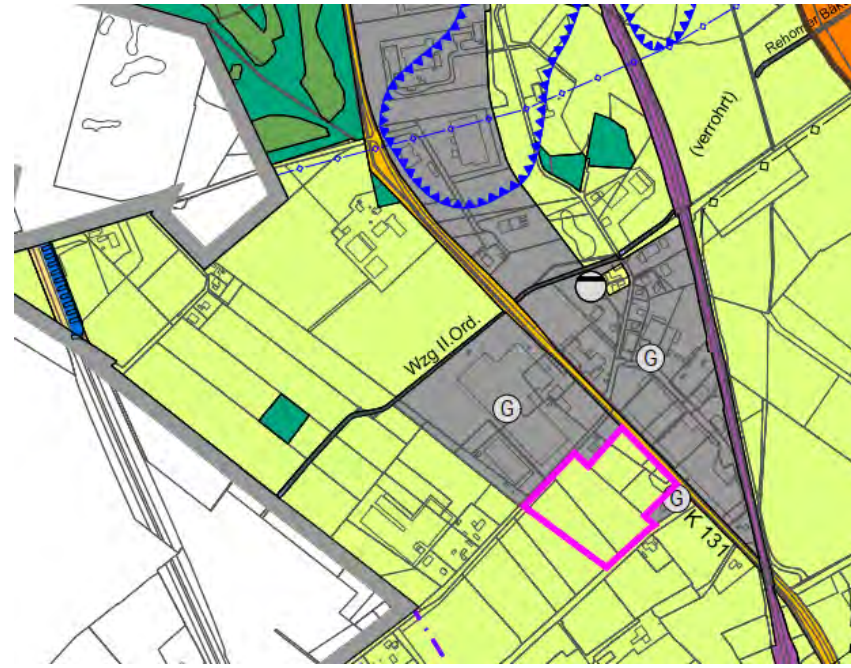
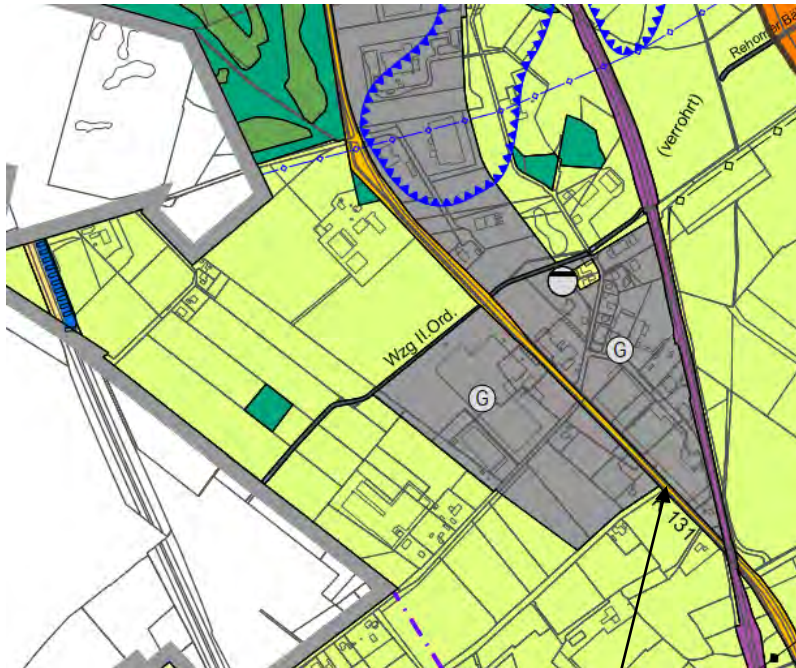
Wiefelsteder Straße

Flächenvorschläge – gewerbliche Bauflächen

Rücknahme von gewerblichen Bauflächen – Hahn Lehmden – wegen fehlender Verfügbarkeit

Bisherige Darstellung

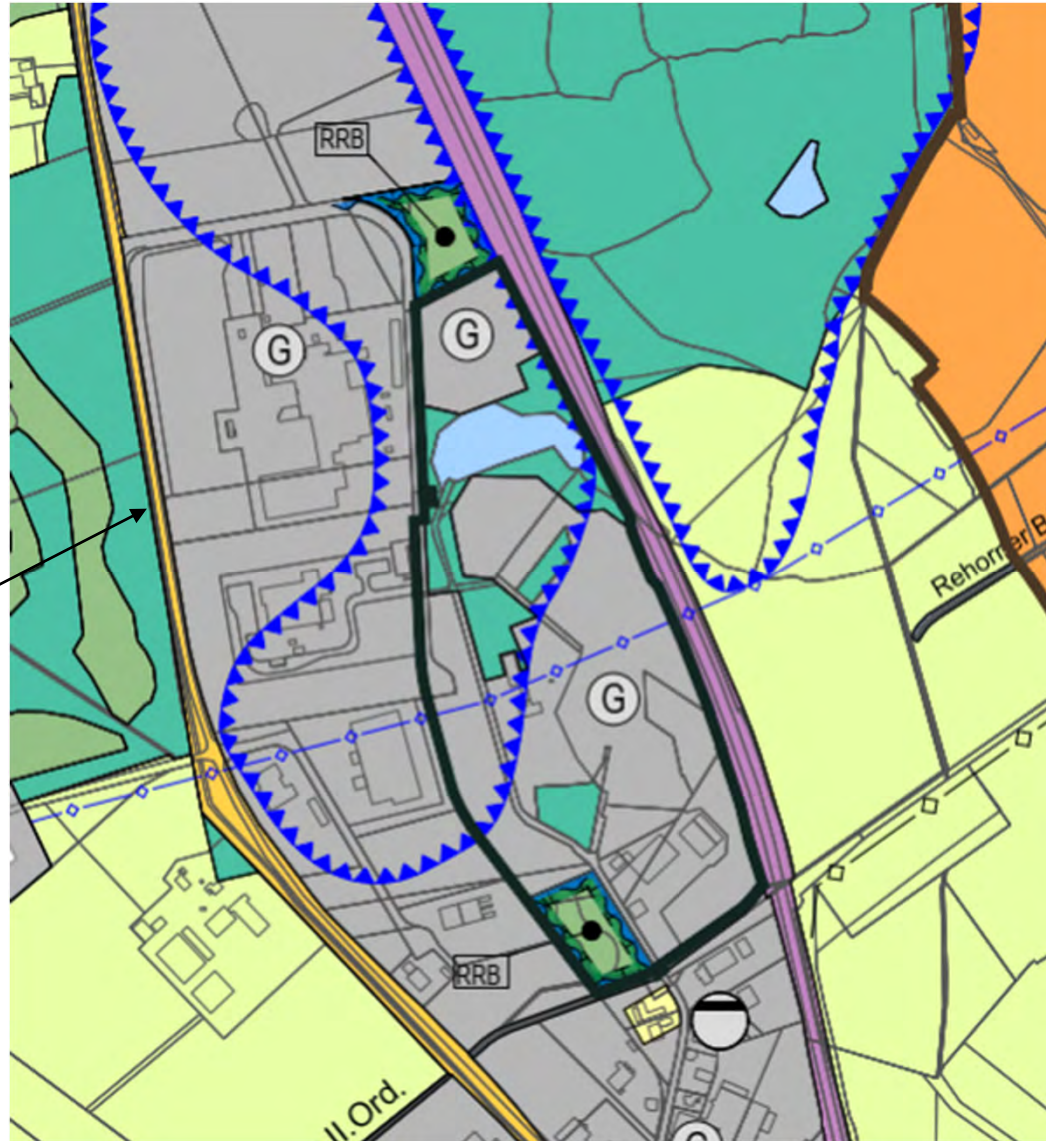
Vorschlag Rücknahme



Wilhelmshavener Straße

Flächenvorschläge – gewerbliche Bauflächen

Vorschlag Neudarstellung



Wilhelmshavener Straße

Gewerbliche Bauflächen

Ein Bedarf für die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen ist aufgrund derzeitiger Reserven in der 80. Flächennutzungsplanänderung nicht ableitbar.

